



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM3-P2 DEL PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.	1
2.- ÁMBITO, OBJETO Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO.	1
2.1 Ámbito.	1
2.2 Objeto y procedencia del instrumento.	4
3.- ENTIDAD PROMOTORA.	6
3.1 Promotor.	6
3.2 Equipo redactor.	6
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.	6
4.1 Descripción de la propuesta.	6
4.2 Justificación del cumplimiento de los objetivos mínimos establecidos.	8
5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	9
6.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.	9
6.1 Normativa aplicable y objeto del plan de participación.	9
6.2 Desarrollo del plan de participación.	10
6.2.1 Redacción del Plan de Participación.	10
6.2.2 Publicación y difusión del Plan de Participación.	10
6.3 Conclusiones valoradas del Proceso de Participación.	11
6.3.1 Tramitación del Plan de Participación.	11
6.3.2 Consideraciones adoptadas para el Plan de Participación.	11
6.3.3 Propuesta de ordenación seleccionada.	12
7.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.	12
7.1 Transporte público, Taxi y plazas aparcamiento en superficie	13
7.2 Reserva mínima de plazas de aparcamiento en planeamiento	13
7.3 Ubicación rampa de acceso a garaje	13
7.4 Recorridos peatonales	14
7.5 Itinerarios ciclistas	14
8.- IMPACTO POR RAZÓN DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD.	15
9.- CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.	16
10.- INFORME POR IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.	17
11.- INCIDENCIA AMBIENTAL.	19
11.1 Exención de tramitación de evaluación ambiental estratégica	19
11.2 Consideraciones ambientales adoptadas	19
11.2.1 Diseño del espacio público	19
11.2.2 Suelo	19
11.2.3 Sistemas urbanos de drenaje sostenible	19
11.2.4 Vegetación existente	19
11.2.5 Características de los materiales constructivos	20



11.2.6 Edificios con clasificación energética A	20
11.2.7 Cubierta de los edificios	20
12.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.	20
13.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	21
13.1 Viabilidad económica	21
13.1.1 Costes de ejecución y mantenimiento de la urbanización	21
13.1.2 Cálculo del incremento de aprovechamiento y cesiones urbanísticas	23
13.2 Sostenibilidad económica de la actuación e impacto en la hacienda pública	25
13.3 Adecuación y suficiencia de infraestructuras y suelo destinado a usos productivos	25
13.3.1 Adecuación y suficiencia de infraestructuras	26
13.3.2 Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos	26
14.- DEBERES DEL PROPIETARIO DE SUELO URBANO ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:	26
14.1. Incremento del aprovechamiento	26
14.2. Suelo para dotaciones públicas	29
14.3. Conclusión	30
15.- PROPIEDAD DE LA FINCA AFECTADA.	31

ANEXOS:

1. CONCLUSIONES DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
2. PROYECTO BÁSICO DE URBANIZACIÓN DE LA UM-3 DE LA ZNO-1 UI-XXIII
3. CONVENIO EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ZONA PRIVADA DE USO PÚBLICO DE LA UM-3 DE LA ZNO-1 UI-XXIII DEL PGOU DE PAMPLONA
4. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CESIONES URBANÍSTICAS
5. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
6. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA
7. PLANOS NORMATIVOS



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM3-P2 DEL PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES.

Tabuenca, Saralegui y asociados S.L.P. redacta este Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII tras resultar elegidos en el proceso selectivo realizado en mayo de 2025 por parte de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, como propietaria de la parcela UM3-P2, con el objetivo de modificar la actividad económica de la parcela a residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona.

2.- ÁMBITO, OBJETO Y PROCEDENCIA DEL INSTRUMENTO.

2.1 Ámbito.

El ámbito objeto del PEAU propuesto es el definido en la ficha de la normativa urbanística particular del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3.

Esta Unidad Morfológica UM3-P2 se encuentra situada en una zona urbanizada y consolidada al sur de Pamplona, en una manzana en la que ya se han edificado el resto de las parcelas, concretamente un Establecimiento Hotelero, con el nombre comercial “Home & Co Pamplona”, (UM3-P1 NORTE), una Residencia de Mayores, “Residencia El Sadar” operada por Albertia, (UM3-P1 SUR), y una Clínica Psiquiátrica y Psicogeriátrica (UM3-P3). El solar de la parcela UM3-P2 está listo y preparado para la futura realización de obras de edificación.

Es colindante con la Parcela UM3-P1 NORTE al este y con la parcela UM3-P3 al sur, y está ubicada frente a la Plaza Aizagerría y el Pabellón Multiusos Navarra Arena, y junto al parque fluvial del río Sadar.

En su proximidad se sitúan también el Estadio de fútbol El Sadar, el Campus y zona deportiva de la Universidad Pública de Navarra (UPNA) y el edificio de El Sario, sede de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED).

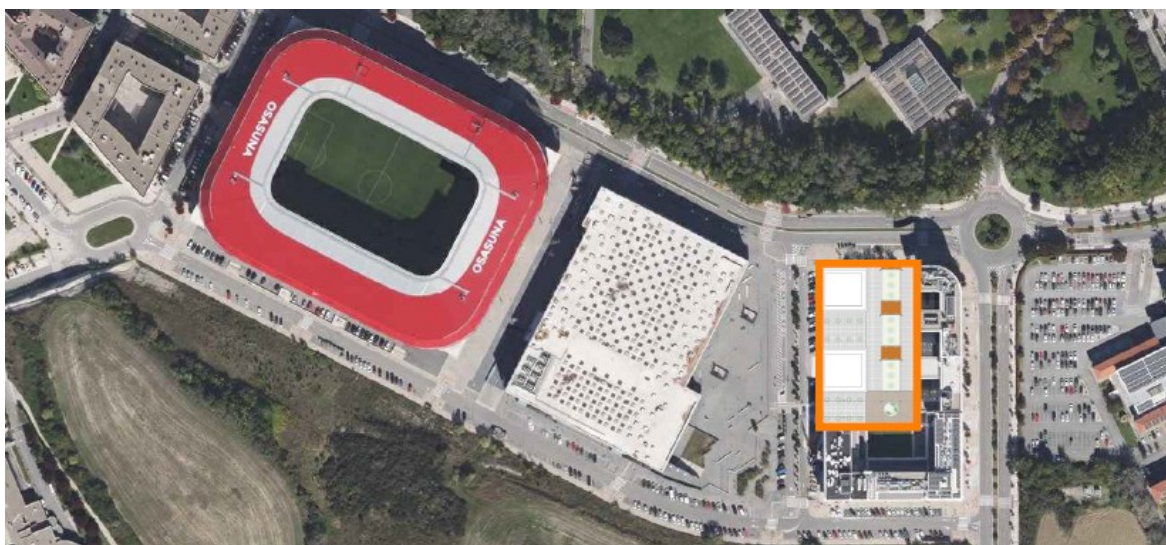


Imagen de situación del ámbito de actuación:



La parcela tiene una superficie total de 2.973 m², con una superficie de ocupación máxima de la parcela sobre rasante de 1.656 m². El resto de superficie de la parcela, libre de edificación, es de uso público y forma parte del Boulevard planteado en el Proyecto de Urbanización para el conjunto de la UM3. La parcela dispone de 5.946 m² bajo rasante, en dos plantas de sótano.

Imagen de emplazamiento del ámbito de actuación:



A escasa distancia se encuentra el área de oportunidades “La Morea”, el mayor centro comercial del área metropolitana de Pamplona, donde se ubican multitud de establecimientos comerciales, de ocio y hostelería.

En función de su entorno, la parcela es fácilmente accesible desde el centro de la ciudad tanto peatonalmente como mediante transporte público, ya que existen paradas de autobús en las inmediaciones, en ambos sentidos.

La Unidad Morfológica UM3-P2 se corresponde con la parcela 330 del polígono 5 del catastro de Pamplona. Esta parcela es una parcela resultante del Proyecto de Reparcelación de la Zona Z.N.O. 1 de la unidad integrada XXIII de Pamplona, cuyo propietario es el Ayuntamiento de Pamplona. La Reparcelación fue aprobada definitivamente el 14 de abril de 2009 (BON nº 56 08/05/2009).

Se adjunta a continuación la cédula parcelaria con la referencia catastral del bien inmueble 310000000002342372KD:



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002342372KD

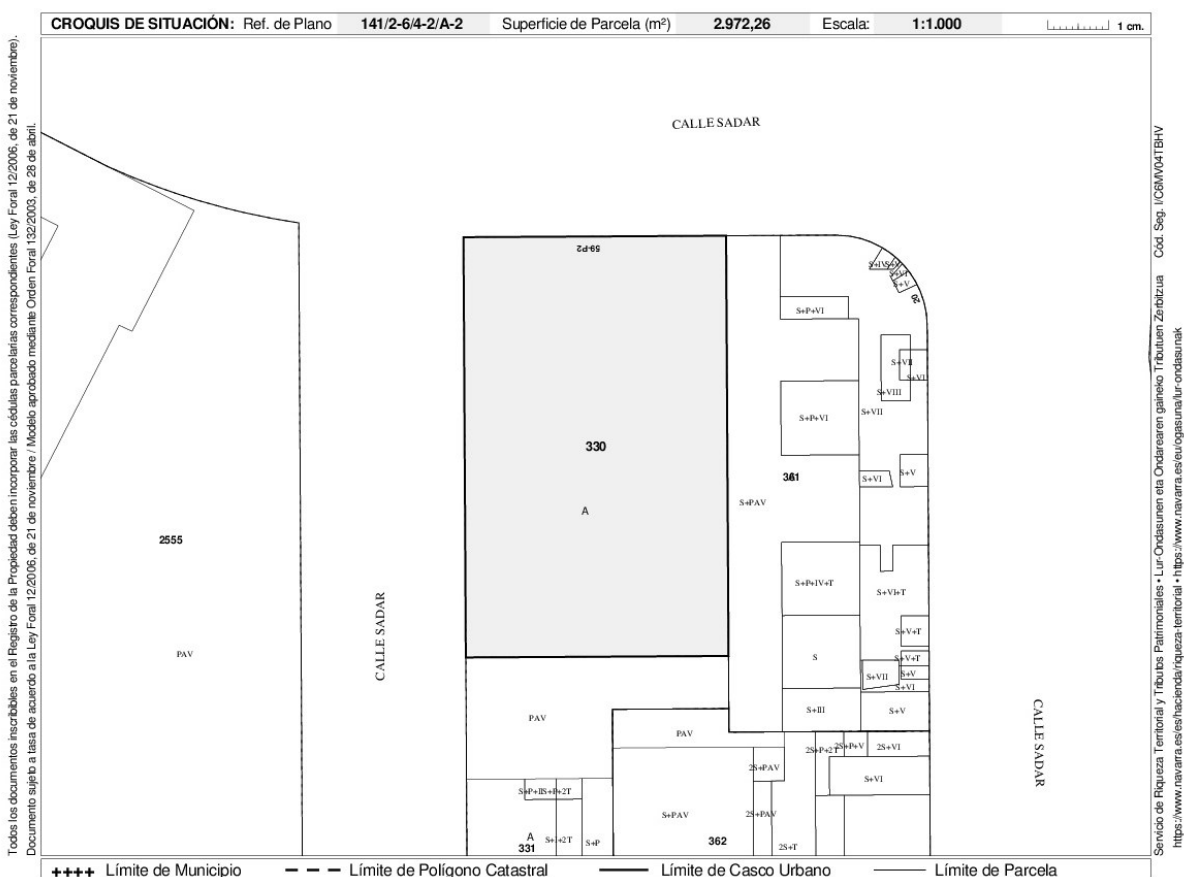
Municipio PAMPLONA / IRUÑA

Cód. 201 Entidad PAMPLONA / IRUÑA

Expedida 4/9/2025

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
5 330 1 1	CL SADAR, 59-P2	2.972,30		SUELO	



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.



2.2 Objeto y procedencia del instrumento.

El objeto del Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII es cambiar el uso de actividad económica de la parcela por el de residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona.

En este sentido, el Ayuntamiento de Pamplona planteó los siguientes objetivos mínimos para el desarrollo del PEAU:

- a) Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.
- b) Reordenar los volúmenes dentro de la parcela de manera que se integren en la trama del entorno.
- c) Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.

La procedencia de tramitar un PEAU para la consecución de esos objetivos viene motivada por el cumplimiento de lo establecido en los Artículos 61.2 y 90.5 del D.F. Leg. 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (TRLFOTU), en los siguientes aspectos:

- Tal y como se establece en el Artículo 90. Suelo Urbano:

“...5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.”

El cambio de uso urbanístico que se propone, sustituyendo el uso terciario que actualmente les atribuye el planeamiento vigente por el de residencial de vivienda protegida, genera, por lo tanto, una actuación de dotación en la parcela UM3-P2.

- Según se establece en el Artículo 61. Planes Especiales:

“... 2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.*
- b) Regular actuaciones de dotación.*
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.”*

El instrumento adecuado para el desarrollo y regulación de las actuaciones de dotación es el Plan Especial de Actuación Urbana.

La tramitación de los Planes Especiales de Actuación Urbana se realizará conforme al procedimiento establecido en el art. 72 TRLFOTU, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 61.5 del mismo texto legal contendrán:

- “... a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.*
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.*
 - c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*
 - d) El Estudio de Movilidad generada.”*

Todas estas cuestiones se desarrollan en los distintos apartados del presente documento.



Según el planeamiento previsto para la Unidad Morfológica UM3, aprobado por Orden Foral 215/2008, de 30 de julio, (BON 3 de noviembre de 2008, nº 104, pág. 12336) y su posterior modificación pormenorizada, para la inclusión del uso residencial comunitario y aprobada el 4 de mayo de 2018, las alturas máximas establecidas son las siguientes:

- Residencial eventual: PB+6 P elevadas (30 m s/rasante).
- Asistencial: PB+6 P. elevadas (30 m s/rasante).
- Residencial comunitario: PB+6 P elev (30 m s/rasante).
- Comercial: PB+6 P. elevadas (30 m s/rasante).
- Oficinas: PB+10 P. elevadas (50 m s/rasante).

Sin embargo, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 18 de noviembre de 2009 fija una altura máxima de 30 metros en B+6 para la parcela UM3-P2, permitiendo únicamente a la parcela UM3-P1 la posibilidad de edificar en B+10 con una altura máxima de 50 metros.

La situación actual es que la parcela UM3-P1 se ha desarrollado con una altura máxima de B+6, y por tanto no se “ha utilizado” la posibilidad de construir en B+10 y hasta 50 metros de altura.

Del análisis de la ficha urbanística actual, el entorno de la parcela y los objetivos planteados para el desarrollo del PEAU, se considera que el volumen propuesto en el Estudio de Detalle para la parcela UM3-P2 con una crujía máxima de 24 metros, 69 metros de longitud y una altura de B+6 no es el más adecuado para el desarrollo de la edificación con el uso de vivienda colectiva (sea libre o protegida como es el caso), ya que se considera prioritario intentar que la mayor parte de las viviendas disfruten de doble orientación.

Las alineaciones previstas en el planeamiento vigente generan un gran edificio compacto con su fachada más visible hacia la Plaza Aizagerría y el Navarra Arena orientada al oeste, que muy probablemente presentaría una fachada más ciega y monótona con ventanas de dormitorios.

Por otra parte, tal y como se ha mencionado anteriormente, las tres parcelas colindantes ya están completamente desarrolladas, con edificios de uso residencial eventual, en el caso de la UM3-P1 NORTE, y con uso residencial comunitario-asistencial en el caso de las parcelas UM3-P1 SUR y UM3-P3. Considerando los usos existentes en la actualidad en el resto de las parcelas de la UM3 y siguiendo el espíritu del Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona, la parcela UM3-P2 reúne las características adecuadas para la conversión de su uso a vivienda protegida.



3.- ENTIDAD PROMOTORA.

3.1 Promotor.

AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

3.2 Equipo redactor.

ARQUITECTOS:

Fermín Saralegui Reta.	Colegiado nº 1.708 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.
Mikel Chalezquer Menéndez.	Colegiado nº 2.213 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.
Maddi Amatriain Ormazabal	Colegiada nº 3.608 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.

TABUENCA-SARALEGUI Y ASOCIADOS S.L.P.

CIF: B31529399

Calle La Ermita 7, bajo A, Mendillorri.

31016 Pamplona (Navarra).

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

4.1 Descripción de la propuesta.

Del análisis de la parcela desarrollado en el segundo apartado de este documento, se propone una nueva ordenación de la parcela con los siguientes objetivos:

- Maximizar el número de viviendas con doble orientación.
- Reducir el número de portales, destinando a las viviendas el máximo posible de superficie construida.
- Potenciar la imagen del nuevo edificio desde la Plaza Aizagerría, donde se encuentra el acceso principal al Navarra Arena.
- En resumen, se entiende que cambiar la volumetría de la edificación, optimizando el número de núcleos y la distribución de las viviendas, para generar más aberturas hacia el boulevard peatonal y ubicar locales comerciales en planta baja ayudará a dinamizar, potenciar y mejorar la calidad y uso de ese espacio público.
- Teniendo en cuenta el número de plantas y las alturas máximas previstas inicialmente en la normativa urbanística para la Unidad Morfológica UM3, parece coherente y razonable proponer un aumento del número de plantas previsto para la UM3-P2, siempre por debajo de la altura máxima de B+10 planteada anteriormente para el uso oficinas.

Según se refleja en la documentación gráfica adjunta, se propone la ordenación de dos bloques de tipo torre con una altura de B+8+A. De esta forma se concentra de edificabilidad en plantas elevadas liberando espacio que pasa a ser de uso público generando una nueva abertura hacia el boulevard interior.



Sin embargo, es importante señalar que este incremento del número de plantas propuesto no supone sobrepasar los 30 metros de altura máxima establecidos en el Estudio de Detalle para esta parcela; esto es debido a que los usos terciarios previstos inicialmente suelen requerir una altura de unos 3,5 metros en plantas elevadas y superior a los 4,5 metros en plantas baja y primera, en contraposición a la altura de 3 metros habitual en plantas de viviendas.

Se plantea por tanto una ocupación en planta baja de 1.056 m², dividida en dos rectángulos con dimensiones de 22 x 24 metros. Esta planta baja se destina a portales y locales comerciales. La zona tiene un alto atractivo debido al movimiento de gente generado por el Navarra Arena, el Estadio del Sadar y los edificios universitarios de la UNED, El Sario y resto de edificaciones de la UPNA. Se considera que la superficie de locales propuesta, con alrededor de 800 m², tendrá una viabilidad comercial satisfactoria y ayudará a dinamizar y activar el uso de los espacios urbanos de uso público del entorno.

El resto de la edificabilidad de plantas elevadas, los 8.752,48 m² restantes, se distribuye en dos bloques con unas dimensiones de 22 x 24 metros por planta, con vuelos de 1 metro y la posibilidad de un ático con un retranqueo de dos metros en la última planta. La altura máxima de ambos edificios sería de unos 28 metros, a lo que habría que añadir la planta de ático retranqueada. Es esencial no sobrepasar estos 28 metros de altura desde la rasante de acceso al portal hasta el suelo de las viviendas del ático, ya que a partir de esa altura el CTE DB-SI requiere una segunda escalera por recorridos de evacuación. Con esta disposición en forma de pequeñas "torres" se optimiza el aprovechamiento de los núcleos de comunicación y se consigue una buena orientación y amplitud de vistas para todas las viviendas.

En los alzados y secciones de la documentación gráfica adjunta se observa que este aumento del número de plantas no disminuye la iluminación y vistas de los edificios colindantes. Además, el cambio de volumetría a la tipología de "torres" aumenta considerablemente la superficie de uso público y mejora la calidad de los espacios urbanos del entorno.

Se ha hecho una estimación del número de viviendas que podría ser en torno a 86, planteando 43 viviendas en cada una de las torres, con una distribución de cinco viviendas por planta y otras tres en la planta ático, considerando tipologías de vivienda de dos y tres dormitorios:

Tipo Vivienda	Planta Tipo	Planta Ático	Torre	Total	%
3D	2 viv.	2 viv.	18 viv.	36 viv.	42%
2D	3 viv.	1 viv.	25 viv.	50 viv.	58%
TOTAL	5 viv.	3 viv.	43 viv.	86 viv.	100%

Se propone ubicar los portales con entrada desde la nueva abertura generada entre las dos torres, permitiendo su conexión con el boulevard interior y la calle junto al Navarra Arena.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento para la parcela UM3-P2, según la Normativa Urbanística actual, será igual a 1 plaza / 100 m² de superficie construida en los usos Residencial comunitario/asistencial y Residencial eventual, y 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de los usos admitidos; teniendo en cuenta la edificabilidad asignada de 9.808,48 m², se deberá prever la distribución de al menos 148 plazas de aparcamiento en las dos plantas de sótano. De esta manera los sótanos albergarán, como mínimo, una plaza por vivienda y otra por cada 100 m² de local comercial.

La ubicación de la rampa de garaje se plantea en la franja junto a la parcela UM3-P2, de esta forma el acceso a los sótanos se produce desde la transversal a la calle Sadar desde una zona de aparcamiento con tráfico reducido y a una cota baja de la urbanización, optimizando el desarrollo y longitud de la rampa en la distribución de los sótanos. Del mismo modo esto permite liberar espacio para locales junto a la calle Sadar, con mayor tránsito peatonal y mejores perspectivas comerciales.



La parcela UM3-P2 tiene asignado un aprovechamiento de 9.808,48 UAs y los coeficientes de uso son los siguientes:

- Edificación sobre rasante: 1,00.
- Sótanos (usos lucrativos): 1,00.
- Espacio libre privado: 0,20.

De esta forma, el consumo de aprovechamiento previsto en cada una de las torres es el siguiente:

Planta baja: 528 m²

Plantas elevadas P1ª a P8ª: 502,03 m²

Planta Ático: 360 m²

Total x torre: 4.904,24 m²

4.904,24 x 2: 9.808,48 m²

Siendo el aprovechamiento total de la parcela:

9.808,48 m² x 1,00 = 9.808,48 UAs

El espacio entre las dos torres pasará a ser espacio libre de uso público, y por tanto no generará aprovechamiento. Los sótanos no tendrán uso lucrativo y no se contemplan en el cómputo.

4.2 Justificación del cumplimiento de los objetivos mínimos establecidos.

- d) Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.

Los usos actuales de los edificios desarrollados en las parcelas colindantes tienen un carácter principalmente residencial y son perfectamente compatibles con el uso de residencial colectivo destinado a vivienda. Todo el perímetro exterior de la parcela está urbanizado, preparado con todas las infraestructuras ejecutadas y en uso. El entorno dispone de amplios espacios verdes y buena comunicación con el resto de la ciudad mediante transporte público, carril bici y recorridos peatonales. Consideramos que las condiciones de la parcela reúnen los requisitos y características planteadas en el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona. Entendemos que, ante la creciente demanda de vivienda y la carencia de suelos disponibles para la ejecución de nuevos desarrollos de vivienda protegida en la ciudad, el cambio de uso en esta ubicación puede ser una propuesta que la ciudadanía acepte y apoye favorablemente en el proceso de participación.

- e) Reordenar los volúmenes dentro de la parcela de manera que se integren en la trama del entorno.

Se propone la concentración de la edificabilidad en dos torres para mejorar la calidad de la iluminación, orientación y vistas de las viviendas. Las dimensiones de las aceras que bordean la parcela y la separación prevista con el resto de la edificación crean espacios amplios y amables para el viandante. Aunque se ha incrementado el número de plantas de B+6 a B+8+A, como los 30 metros de altura máxima de la edificación establecidos para esta parcela no se superan, no se generan afecciones a los bloques colindantes; por el contrario, la rotura en dos partes del volumen previsto en el plan aumenta la permeabilidad del espacio público libre a disposición del ciudadano y las vistas desde los edificios colindantes.

- f) Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.

La ordenación propuesta plantea una superficie aproximada de 800 m² de locales en planta baja, de esta manera, se concentra mayor edificabilidad para las viviendas en plantas elevadas para aumentar en lo posible el número de viviendas. Se considera que la superficie comercial prevista en planta baja será suficiente y proporcionada para responder a la demanda generada por la ocupación y posibles clientes del entorno.



5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Según el Estudio de Detalle de la UM-3 de la ZNO-1 en la Unidad Integrada UI XXIII UPNA-Sadar (BON 18-03-2009), las determinaciones correspondientes a la parcela UM3-P2 son las siguientes:

- Superficie de parcela bajo rasante (2 sótanos): $2.973 \text{ m}^2 \times 2 = 5.946 \text{ m}^2$.
- Superficie de ocupación de parcela sobre rasante: 1.656 m^2 .
- Superficie libre de edificación y uso público en superficie: 1.317 m^2 .
- Superficie edificable sobre rasante: $9.808,48 \text{ m}^2$.
- Aprovechamiento urbanístico máximo: $9.808,48 \text{ UAs}$.
- Altura máxima B+6 y posibilidad de dos plantas de sótano.
- Los fondos de edificación entre las alineaciones obligadas y las alineaciones máximas se establecen en 24 m.
- Las superficies de parcela no ocupadas por la edificación entre las alineaciones obligada y máxima, conformarán suelos de mantenimiento y uso privado, siendo optativo su cierre.

Usos pormenorizados: residencial eventual / residencial comunitario-asistencial / oficinas /comercial.

6.- CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

6.1 Normativa aplicable y objeto del plan de participación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 90.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, y en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo a la aprobación inicial del PEAU, en el que se establece, entre otras cuestiones, que:

“...los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento”.

Se redactó un documento definiendo el Plan de Participación, bajo la tutela del Ayuntamiento de Pamplona, a fin de dar cumplimiento al deber legal de tramitar el preceptivo proceso de participación ciudadana de carácter consultivo.



6.2 Desarrollo del plan de participación.

6.2.1 Redacción del Plan de Participación.

El Plan de Participación se inició con la presentación, por parte de la promotora, en este caso el Ayuntamiento de Pamplona, de un documento conformado por:

- La explicación de qué es y en qué consiste un Plan de Participación Ciudadana.
- La identificación de los Agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- La descripción del planeamiento vigente según lo definido en la ficha de la normativa urbanística particular del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII para la parcela.
- El Resumen de las diferentes alternativas de actuación para el cambio de uso propuesto con la justificación urbanística de cada una de ellas y la explicación de la propuesta preferida por el Ayuntamiento y el equipo redactor.
- Una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Exposición de la Metodología y herramientas de difusión y participación.
- Anuncio de la emisión del presente informe de conclusiones con el resultado del proceso participativo a la finalización del mismo.

6.2.2 Publicación y difusión del Plan de Participación.

Las herramientas utilizadas para la publicación y difusión del Plan de Participación fueron las siguientes:

- Preparación de espacio web en la página municipal de participación Decide Pamplona, con un espacio de participación en el que se describía el proceso de participación, indicando los plazos y los modos de participar, y dejando un espacio para realizar aportaciones.
- La convocatoria para la sesión de participación se anunció en la web “Decide Pamplona”, utilizando también otros medios de difusión, tales como notas de prensa, redes sociales, etc.
- Se prepararon documentos específicos para el proceso de participación, tanto para la sesión de participación como para la consulta posterior en la web Decide Pamplona.
- La sesión informativa se celebró el miércoles, 17 de septiembre de 2025, a las 18:30 horas, en el Centro intergeneracional Santa María la Real de la calle Mutilva Baja Nº19 de Pamplona. A esta sesión acudieron nueve asistentes, además de los representantes de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona y del equipo redactor de la propuesta.
- Durante la sesión informativa las intervenciones se mostraron receptivas y favorables al cambio de uso propuesto y coincidentes en el apoyo a la alternativa preferida por el Ayuntamiento de Pamplona y el equipo redactor de la propuesta.

Tras la reunión informativa se habilitó un plazo de aportaciones o sugerencias sobre el PEAU, a través del correo electrónico gerenciadeurbanismo@pamplona.es, que permaneció abierto hasta el 20 de octubre de 2025, en este periodo no se han recibido aportaciones o sugerencias a la propuesta de PEAU presentada para la UM3-P2.



6.3 Conclusiones valoradas del Proceso de Participación.

6.3.1 Tramitación del Plan de Participación.

El Plan de Participación Ciudadana se tramitó como paso inmediatamente anterior a la presentación de un instrumento de planeamiento urbanístico, en este caso, el presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), a través del cual se pretende recoger y dar pie a una actuación de dotación con el cambio de uso de la parcela manteniendo la edificabilidad máxima prevista.

La iniciativa e impulso del Plan de Participación se realizó a cargo del Ayuntamiento de Pamplona, propietario único de la parcela. Siguiendo los objetivos y criterios marcados por la propiedad, el equipo redactor estudió distintas alternativas de ordenación.

6.3.2 Consideraciones adoptadas para el Plan de Participación.

En el desarrollo del Plan de Participación se tuvieron en cuenta las consideraciones de los técnicos municipales con quienes se mantuvieron reuniones de trabajo desde antes de elaborar y presentar este Plan de Participación Ciudadana, así como las que vertieron los asistentes a la reunión informativa celebrada el 17 de septiembre de 2025, definiendo los siguientes objetivos e intereses:

OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL PEAU:

- CAMBIO DE USO
Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.
- CAMBIO DE VOLUMETRÍA
Definir los volúmenes dentro de la parcela de manera que se adapten mejor al nuevo uso y se integren en la trama del entorno.
- REPARTO DE USOS
Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.

INTERESES VINCULADOS CON EL PEAU:

- Los intereses por parte del Ayuntamiento de Pamplona en dar respuesta a la alta demanda actual de vivienda protegida por parte de la ciudadanía de Pamplona y utilizar para ello parcelas de su propiedad con otros usos y con dificultades para su desarrollo o salida al mercado con el uso actual previsto en el planeamiento vigente y aprovechar la coyuntura para poder mejorar el entorno del espacio urbano exterior previsto para la edificación en la parcela UM3-P2.
- Los intereses de los propietarios de los edificios colindantes por acelerar el desarrollo de la Parcela UM3-P2 y de esta forma la ejecución completa del conjunto de la urbanización exterior prevista, mejorando la imagen y perspectiva de negocio de las entidades operadoras de los edificios existentes de la Residencia de estudiantes, la Residencia de mayores y la Clínica Psiquiátrica y Psico-geriátrica.
- Los intereses de la ciudadanía de Pamplona en general en disponer de más vivienda protegida y acabar de formalizar el único solar sin desarrollar de la zona, ubicando además locales comerciales que dinamicen los espacios urbanos exteriores del conjunto de la UM3 y los edificios cercanos de El Sario y el Navarra Arena.



Teniendo en cuenta las cuestiones descritas, en el proceso del Plan de Participación se presentaron cuatro propuestas alternativas para la reordenación del ámbito.

6.3.3 Propuesta de ordenación seleccionada.

La propuesta de ordenación seleccionada como conclusión del proceso participativo y que se desarrolla en el presente PEAU es la definida en el Plan de Participación como Alternativa 03. Cabe señalar que, durante la sesión de presentación del Plan de Participación realizada el 17 de septiembre, esta alternativa fue también apoyada y señalada por los asistentes como la más adecuada.

La propuesta Alternativa 03 plantea dos bloques de tipo torre con una altura de B+8+A y comercial en plantas bajas separadas. De esta forma se concentra la edificabilidad en plantas elevadas liberando espacio que pasa a ser de uso público generando una nueva abertura hacia el boulevard interior.

Se adjunta como Anexo al presente documento el informe redactado con las Conclusiones del Plan de Participación realizado para el desarrollo del PEAU para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII.

7.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.

El Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su artículo 53 Movilidad Sostenible establece que:

“El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

1. Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

a) En las inversiones en infraestructuras urbanas se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

b) Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

c) Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos”.

2. Los ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte.

En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos”.

Por otra parte, hay que tener en cuenta también que el Plan Municipal de Pamplona, en la Normativa Urbanística General, en el artículo 31 Garajes. Determinaciones de carácter pormenorizado. Pto. A, establece que:



“En los planeamientos que este Plan Municipal incorpora se cumplirá lo siguiente:

1.- Parcela con uso exclusivo “Residencial”: se ubicarán en la planta de sótano salvo que se trate de “Residencial Unifamiliar”, en cuyo caso se podrán ubicar también en la planta baja.

Se ejecutará una plaza de aparcamiento por vivienda y, otra por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia”.

Teniendo en cuenta todo esto, el presente PEAU, siendo un nuevo instrumento de planeamiento, debe contener un estudio de movilidad generada, en el que se analicen los posibles incrementos en los desplazamientos provocado por una nueva planificación o una nueva implantación de actividades y ponerlos en relación con la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los sistemas de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en bicicleta; con el objetivo de definir las medidas y actuaciones necesarias con tal de gestionar de manera sostenible la nueva movilidad.

El análisis y estudio realizado se describe a continuación:

7.1 Transporte público, Taxi y plazas aparcamiento en superficie

El ámbito objeto del presente PEAU es un ámbito consolidado y dotado de elementos para el transporte público y privado para las personas usuarias de las dotaciones actuales y de las futuras: Paradas de autobús Urbano (L11) en la Carretera de la Morea y de Taxis en la plaza Aizagerria, así como aparcamiento en superficie en las calles del Sadar y de Eladio Cilveti y en la plaza Aizagerria.

7.2 Reserva mínima de plazas de aparcamiento en planeamiento

La reserva mínima de plazas de aparcamiento para la parcela UM3-P2, según la Normativa Urbanística actual, será igual a 1 plaza / 100 m² de superficie construida en los usos Residencial comunitario/asistencial y Residencial eventual, y 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de los usos admitidos; teniendo en cuenta la edificabilidad asignada de 9.808,48 m² y que el uso previsto no es Residencial comunitario/asistencial ni Residencial eventual, se deberá prever la distribución de al menos **148 plazas** de aparcamiento en las dos plantas de sótano.

Teniendo en cuenta la ordenación propuesta para la parcela las plazas de aparcamiento necesarias para cumplir con lo requerido en el Plan Municipal de Pamplona serían las siguientes:

86 viviendas (1 plaza x vivienda): 86 plazas de aparcamiento

800 m² local comercial (1 plaza x cada 100 m² construidos): 8 plazas de aparcamiento

TOTAL: 86 + 8 = 94 plazas

Siendo: 148 plazas > 94 plazas

De esta manera las futuras viviendas y los locales comerciales en planta baja dispondrán de plazas de aparcamiento subterráneas en plantas de sótano cumpliendo con los mínimos exigidos en el planeamiento. Por lo tanto, los nuevos usos previstos no generarán un aumento en la demanda de plazas de aparcamiento en superficie de la zona.

7.3 Ubicación rampa de acceso a garaje

El garaje será mancomunado para las dos subparcelas planteadas en la ordenación. La ubicación de la rampa de garaje se plantea en la franja junto a la parcela UM3-P2, en la subparcela destinada a VPT, que deberá ser la primera en ejecutarse. De forma que, el acceso al sótano se realiza desde la plaza Aizagerria, transversal a la calle Sadar, una zona de aparcamiento con



tráfico reducido y a una cota baja de la urbanización, optimizando el desarrollo y longitud de la rampa.

La situación de la rampa propuesta permite liberar espacio para locales junto a la calle Sadar, con mayor tránsito peatonal y mejores perspectivas comerciales.

7.4 Recorridos peatonales

Las aceras existentes en el perímetro de la parcela permiten ampliamente la correcta circulación de peatones. El bloque más próximo a la calle del Sadar se separa tres metros de la alineación prevista, ampliando considerablemente la acera en este lateral. Además, la nueva abertura hacia el boulevard interior de la urbanización de la UM3 permite nuevas circulaciones y una mejor conexión peatonal de los edificios existentes con el entorno.

7.5 Itinerarios ciclistas

Respecto a la movilidad e itinerarios para ciclistas, existe un carril bici en la calle Sadar que conecta los edificios ubicados en la UM3 con el resto de la ciudad.

Los recorridos y paradas de bus de la línea 11, la parada de Taxis y los itinerarios ciclistas descritos se muestran en la siguiente imagen:



- LÍNEA 11 BUS
- - - - - CARRIL BICI

En el caso que aquí nos ocupa la variación de la movilidad urbana no es significativa en intensidad. El cambio de usos terciarios por viviendas y al mismo tiempo la ubicación de locales comerciales



en planta baja no genera un incremento de densidad en el ámbito y no se prevé impactos en cuanto a capacidad vial.

Se considera el sistema de transporte actual perfectamente capaz de absorber los viajes generados por la nueva ordenación, por lo que no se identifica ningún obstáculo para su puesta en marcha, ni se considera necesario llevar a cabo ninguna otra acción adicional para compensar sus efectos en la movilidad.

Por todo ello se concluye que, el cambio de uso propuesto para la parcela UM3-P2, no supone ninguna repercusión en el tráfico de la zona y mejora los itinerarios peatonales previstos en el planeamiento vigente.

8.- IMPACTO POR RAZÓN DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana se ha elaborado en observancia de la normativa vigente en materia de accesibilidad y discapacidad, respetando las condiciones de accesibilidad tanto para los espacios privados como para los espacios públicos. Especialmente se ha respetado en todo momento la siguiente normativa:

- Ley Foral 31/2022, de 28 de diciembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, que en su art. 25 establece que:

“en los procedimientos de aprobación de los proyectos de leyes forales y de disposiciones reglamentarias se incluirá con carácter preceptivo un informe sobre el impacto por razón de accesibilidad y discapacidad de las medidas que se establezcan en las mismas”.

- Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación, y señala en su artículo 14.2 que:

“Los instrumentos de ordenación urbanística, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, se motivará este extremo, debiendo adoptarse los correspondientes ajustes razonables”.

Como consecuencia de la ordenación de la parcela P2 de la UM3 prevista en el presente PEAU, se generan un nuevo espacio público en torno a los dos bloques de vivienda previstos. El nuevo espacio de conexión entre la plaza Aizagerria y el boulevard interior servirá de acceso a los portales de las viviendas y será por lo tanto un recorrido accesible. El espacio previsto en la abertura tiene unas dimensiones de 22 x 24 metros y es prácticamente llano, con unas pendientes inferiores al 2% en el pavimento, asegurando que la nueva zona urbanizada se ejecute sin pendientes superiores al 6%, rampas o desniveles y con una anchura superior a 1,8 m.

Igualmente, el bloque junto a la calle del Sadar se separa 3 metros más desde la calle respetando las rasantes existentes en la urbanización que ya está ejecutada y ampliando el ancho de acera para el tránsito adecuado y accesible de los peatones.

Por lo que respecta a la accesibilidad en las edificaciones resultantes, la nueva superficie edificada deberá proyectarse y ejecutarse de manera que garantice el acceso autónomo y seguro de todas las personas, incluidas aquellas con movilidad reducida o con cualquier tipo de discapacidad. Se exigirá el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad en:

- Accesos peatonales a la edificación desde la vía pública existente.
- Elementos comunes interiores (portales, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales).
- Dotación de ascensores, en su caso, conforme a las exigencias dimensionales mínimas.



- Aseos y servicios de uso comunitario que se incorporen, debiendo disponer al menos uno adaptado

El ámbito del PEAU queda integrado en la red urbana ya existente, la escasa repercusión del PEAU en la ordenación resultante del Plan Parcial vigente no introduce discontinuidades ni restricciones adicionales al tránsito peatonal, y asegura la adecuada conexión del itinerario accesible con los espacios libres y edificaciones del entorno.

Por último, el PEAU se ajusta los principios de diseño para todas las personas, fomentando la usabilidad y accesibilidad plena en los ámbitos edificados y en la relación con el espacio público, de acuerdo con lo previsto en los arts. 5 y 9 L.F. 12/2018.”

9.- CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

La Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética, en su art. 64 sobre adaptación al cambio climático en el medio urbano establece que:

“Las actuaciones del Gobierno de Navarra en el ámbito urbano irán orientadas a:

a) Mejorar los sistemas de vigilancia y de alerta temprana, así como los protocolos de actuaciones ante eventos extremos como pueden ser inundaciones u olas de calor y otros riesgos derivados del cambio climático, ante vectores de enfermedades invasoras, polinización, calidad del aire o patógenos emergentes. Dichos protocolos considerarán las especiales necesidades de las personas con discapacidad.

b) Reducir la exposición al cambio climático, impulsando una ordenación y planificación urbana adecuadas a los nuevos escenarios climáticos.

c) Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, según su alcance, deberán delimitar las áreas de suelo agrario periurbano, las zonas calificadas como paisajes agrarios, y las zonas de huerta y vega situadas en los límites urbanos que deberán ser objeto de protección y en las cuales estará limitada la expansión de suelo artificial.

d) Disminuir la vulnerabilidad de los servicios públicos, de las infraestructuras y en especial las de transporte, de los edificios y en general del sistema urbano, a través de soluciones de diseño bioclimático y soluciones basadas en la naturaleza como las orientaciones, los sombreadamientos, la infraestructura verde y los drenajes sostenibles, adaptándolos a las nuevas condiciones climáticas esperadas.

e) Garantizar que las nuevas urbanizaciones y los proyectos de reurbanización deberán incorporar medidas de renaturalización del espacio urbano y sistemas de drenaje sostenibles, en las condiciones en que reglamentariamente se determine.

f) Impulsar que todas las entidades locales de más de 5.000 habitantes, asociando para ello localizaciones de compostaje comunitario, dispongan de un sistema de huertos públicos en entorno urbano o periurbano en régimen de alquiler.

g) Fomentar iniciativas para reducir el efecto de isla de calor en los grandes entornos urbanos, para ello se establecerá una línea de ayudas para aquellos edificios de nueva construcción, o para la renovación de antiguas construcciones que implementen una cubierta plana verde transitable.

h) Establecer medidas para reducir el efecto de la isla de calor en los grandes entornos de Navarra a través de soluciones como pavimentos y superficies que minimicen el calentamiento urbano”.

La ordenación propuesta para este PEAU prevé una nueva abertura hacia el boulevard interior, con una superficie de 528 m² y una franja de tres metros de pavimento junto a la calle Sadar que pasarán a formar parte del espacio público urbano del conjunto de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII. Las nuevas zonas urbanizadas cumplirán con los requisitos



señalados en el Artículo 64 de la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, señalados anteriormente, sobre adaptación al cambio climático en el medio urbano

La pavimentación de la urbanización se realizará mediante losas y adoquinado de hormigón de 8 cm de espesor y diversos formatos, sobre capa de mortero de 3 cm y solera de hormigón de 15 cm con rellenos de árido reciclado, lámina plástica tipo delta y doble impermeabilización encima del forjado de sótano.

Se plantea realizar la pavimentación mediante losas prefabricadas de hormigón de alta resistencia y efecto descontaminante tipo “ecoGranic” del fabricante Pavitusa en tres colores diferentes y en formatos de piezas 60x40, 40x40, 40x20. El caso se realizará con pieza rebajada con 6,5 cm de espesor y formato 60x20. El pavimento tipo “ecoGranic” contribuye a la eliminación de contaminantes de la atmósfera mediante un proceso similar a la fotosíntesis, consiguiendo la eliminación de óxidos de nitrógeno (NOx), compuestos orgánicos volátiles (COVs) y material particulado (PM), convirtiendo los gases nocivos en compuestos inocuos para la salud y el medio ambiente a través de un proceso de oxidación natural libre de agentes químicos. Se trata además de un pavimento ecológico y sostenible, realizado con materiales procedentes del reciclaje.

En la nueva abertura se colocarán dos nuevas filas de arbolado, con ocho unidades de Albizzia Julibrissin, cuatro en cada fila, generando de esta forma nuevas zonas de sombreado y evitando el efecto isla de calor. Las plantaciones se colocarán sobre alcorques con sistemas de drenaje sostenible para gestionar el agua de lluvia de forma ecológica.

10.- INFORME POR IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

El informe de impacto por razón de género se elabora en virtud de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y hombres que en su artículo 22.2 establece que:

“todos los anteproyectos de ley foral, disposiciones normativas de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género; de la Ley Foral 11/2019, de 11 de marzo, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y del Sector Público Institucional Foral que obliga a elaborar y acompañar la norma de un informe de impacto por razón de género”;

La Ordenanza de Igualdad del Ayuntamiento de Pamplona (BON de 11 de junio de 2019), en su Artículo 27. Pertinencia de la realización de informes de impacto de género, establece lo siguiente:

“Será obligatoria la realización de informes de impacto de género en los proyectos de normas y planes elaborados por Ayuntamiento de Pamplona y su sector público institucional y los cuales se deberá recoger, de forma razonada y objetivamente justificada, mediante los correspondientes datos, los efectos que el contenido de la norma o plan, de ser aprobado, tendrá sobre la igualdad efectiva de mujeres y hombres”.

Y del Acuerdo del Gobierno de Navarra de 16 de mayo de 2011 en el que se fijan los contenidos y procedimiento de elaboración del citado informe.

El planeamiento es una norma y como tal está sujeta al cumplimiento de dichas normativas. El objetivo del informe es la evaluación del impacto que la actividad urbanística pudiera ocasionar en cuanto al género, ya que éste afecta a las personas que son, en última instancia, las beneficiarias de lo que finalmente se ordene en el lugar. Es decir, se trata de evaluar el impacto de la transformación del territorio en el género para garantizar la igualdad en el acceso, uso y disfrute de bienes y servicios urbanos.

Según la Guía metodológica para la elaboración de informes de impacto de género, toda norma o intervención que incida directa o indirectamente sobre personas (y, por lo tanto, sobre mujeres y hombres), tenga incidencia sobre el acceso a recursos y pueda influir en la ruptura de los



estereotipos de género, tendrá un impacto sobre la igualdad y en consecuencia resulta pertinente al género.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII se está elaborando por iniciativa pública, a petición de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, como propietaria de la parcela UM3-P2, con el objetivo de modificar la actividad económica de la parcela a residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona.

- El PEAU regula una materia que afecta directamente a las personas, a mujeres y a hombres, motivo por el cual cumple uno de los requisitos de la pertinencia al género.
- Las medidas que se han contemplado en el mismo influyen de manera directa en el acceso a los recursos y servicios, por parte de mujeres y hombres, cumpliendo con el segundo criterio para considerarse pertinente al género.
- El contenido del plan puede influir en la ruptura de roles y estereotipos de género.

Por ello, dicho Plan resulta ser pertinente a la integración del principio de igualdad de género y será necesario realizar un análisis y valoración del contenido de este para identificar su potencial impacto sobre la igualdad entre mujeres y hombres.

El presente PEAU tiene por objeto la modificación de las determinaciones urbanísticas que afectan a la parcela P2 de la unidad morfológica UM3 del Plan Parcial ZNO-1 DE LA UI XXIII. La actuación proyectada contempla las siguientes modificaciones:

- a) Cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida.
- b) Reordenar los volúmenes dentro de la parcela de manera que se integren en la trama del entorno.
- c) Uso terciario en planta baja y uso residencial en plantas elevadas.

La propuesta que desarrolla este PEAU propone la ordenación de dos bloques de tipo torre con una altura de B+8+A, concentrando la edificabilidad en plantas elevadas y liberando espacio en planta baja que pasa a ser de uso público, generando una nueva abertura hacia el boulevard interior.

La modificación urbanística planteada incorpora determinaciones específicas que contribuyen positivamente a la consecución de los objetivos establecidos en la norma sectorial de igualdad. La cesión de espacios al dominio público comportará una mejora sustancial en la calidad urbanística del entorno mediante:

- La eliminación de puntos de conflicto y espacios inseguros, al abrir el boulevard con un nuevo paso entre las dos torres propuestas
- Ampliación de los espacios para la circulación de peatones, generando nuevos tránsitos y mayor movilidad peatonal entre los edificios del conjunto de la UM3
- Implementación de sistemas de iluminación que garanticen la percepción de seguridad, la nueva abertura hacia el boulevard evita que este quede como un espacio encajonado y oculto entre los edificios
- Mejora de la accesibilidad y conexión de los nuevos edificios propuestos y los ya existentes en la UM3 con la plaza Aizaguerria y el resto del entorno

Estas actuaciones redundarán en una reducción significativa de los elementos urbanísticos que pudieran generar percepción de inseguridad, contribuyendo a garantizar el derecho a la ciudad en condiciones de igualdad efectiva.

De conformidad con lo indicado, se considera que la propuesta contenida en el presente PEAU no genera impacto negativo por razón de género, por cuanto que las cesiones propuestas contribuyen



a la mejora cualitativa del espacio público desde una perspectiva de género con determinaciones específicas orientadas a la consecución de un entorno urbano inclusivo y seguro recogiendo los objetivos establecidos en la normativa sectorial de igualdad.

11.- INCIDENCIA AMBIENTAL.

11.1 Exención de tramitación de evaluación ambiental estratégica

Según se indica en el Informe Ambiental, redactado, a petición del Ayuntamiento de Pamplona, en mayo de 2024 por Técnico de Medio Ambiente del Área de Gobierno estratégico, urbanismo, vivienda y agenda 2030:

“De acuerdo al artículo 6, Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se informa que el Plan Especial de Actuación Urbana NO es objeto de evaluación ambiental estratégica, ya que no se corresponde con los requisitos del citado artículo”.

El inmueble está exento de realizar la tramitación de una evaluación ambiental estratégica.

11.2 Consideraciones ambientales adoptadas

Respecto al resto de las consideraciones ambientales señaladas en el informe se tendrán en cuenta los objetivos del Plan de Infraestructura Verde y Azul y Drenaje Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Pamplona y criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes, siendo las medidas adoptadas en el presente PEAU las que se describen en los siguientes apartados:

11.2.1 Diseño del espacio público

Con la intención de revertir la escasez de vegetación que hay en la zona, la propuesta plantea la plantación de ocho árboles en el espacio público generado en la nueva abertura hacia el boulevard interior. El arbolado propuesto garantizará el confort climático en este espacio a través de sombreado y riego de acuerdo con los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes. El diseño cuidará la dimensión de alcorque, cobertura de arbolado, distancia a calzada y fachada y cumplirá los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

11.2.2 Suelo

La materia orgánica del suelo a utilizar en los alcorques previstos para el nuevo arbolado garantizará un volumen mínimo, las características y contenido de tierra útil que cumpla las condiciones agronómicas para el desarrollo radicular de las especies previstas.

11.2.3 Sistemas urbanos de drenaje sostenible

El pavimento y alcorques previstos en la ordenación se diseñarán teniendo en cuenta el tratamiento en origen del percentil volumétrico V80 de las escorrentías generadas en el ámbito de intervención. Los alcorques estarán formados por bordes enrasados con la acera, con el fin de facilitar la recogida de aguas pluviales.

11.2.4 Vegetación existente

Se protegerá el arbolado de alineación de las aceras perimetrales para garantizar su supervivencia.



11.2.5 Características de los materiales constructivos

Se plantea realizar la pavimentación mediante losas prefabricadas de hormigón con efecto descontaminante tipo “ecoGranic” del fabricante Pavitusa, fabricante con sede central en Tudela.

11.2.6 Edificios con clasificación energética A

Los edificios cumplirán con los condicionamientos establecidos por la Ley Foral 4/2022 de Cambio climático y transición energética.

11.2.7 Cubierta de los edificios

Respecto a las cubiertas de los edificios, se valorará la preferencia de uso para la instalación de sistemas de producción de energía renovable o la instalación de cubierta verde.

12.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas -, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

En virtud de la servidumbre de limitación de actividades, la Agencia Estatal de seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar los usos del suelo y las actividades que se ubiquen dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas.

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona, que afectan a dicho ámbito determinan las alturas (respecto del nivel del mar), que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, instalaciones, remates decorativos, etc.). Teniendo en cuenta que la ordenación propuesta se encuentra en su punto más alto en la cota 428,56 metros y que el ámbito se sitúa en la zona horizontal interna con elevación 499 m., podemos concluir que la nueva edificación se encuentra por debajo de la elevación máxima permitida, puesto se pretende realizar una edificación de PB+8+A, con una altura máxima de 30 metros.

Las construcciones deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de construcción y similares.

En el Anexo 7 se adjunta el plano de la Dirección de Planificación y Medio Ambiente de la Dirección de Navegación Aérea con la representación de las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas del Aeropuerto de Pamplona.



13.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dedicado a la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, en su apartado 4 dispone:

“... 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Y tal y como se ha señalado en el apartado **2.2 Objeto y procedencia del instrumento** del presente documento, el art. 61.5.b del TRLFOTU establece que los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, entre otras cuestiones, la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el apartado f del artículo 58.5 del TRLFOTU, sobre los documentos que desarrollarán las determinaciones de los Planes Urbanísticos Municipales, y que indica lo siguiente:

“...f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.”

Teniendo en cuenta todo esto, el estudio de la viabilidad económica se plantea teniendo en cuenta por un lado, la estimación del coste de promoción de los dos edificios con el nuevo uso de residencial de vivienda protegida y el margen que la operación permita obtener, y por otro lado, desde el punto de vista del Ayuntamiento, los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse los proyectos de edificación como en el futuro y su correlación con los costes que para el Ayuntamiento se puedan derivar de dicha actuación (incremento de gastos en servicios, mantenimiento de nueva urbanización, etc.).

Ese análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, así como la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se mueven las Administraciones hasta el completo desarrollo e incluso más tarde.

En la ordenación que desarrolla el presente documento las modificaciones propuestas con respecto al planeamiento vigente son mínimas (modificación del uso terciario en plantas elevadas por el de residencial de viviendas protegidas, prohibición del uso residencial en plantas bajas y la modificación de la volumetría prevista anteriormente, con el cambio de alineaciones, incremento de alturas y reducción de ocupación de la edificación, sin incremento de la edificabilidad, y ampliando la superficie de uso público) y por lo tanto, el alcance del análisis se reduce considerablemente.

13.1 Viabilidad económica

13.1.1 Costes de ejecución y mantenimiento de la urbanización

Nos encontramos ante una actuación de dotación (cambio de uso de actividad económica de la parcela a residencial colectivo destinado a vivienda protegida) en suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, ya que todas las parcelas de la Unidad, salvo la UM3-P2 están totalmente desarrolladas y con su parte de urbanización finalizada y en uso.



Las cargas de la urbanización interior de la UM3, correspondientes a la parcela UM3-P2, están definidas en el **Convenio para la ejecución y mantenimiento de la zona privada de uso público de la UM-3 de la ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona**, aprobado y firmado por todas las partes involucradas, el 28 de junio de 2019, y del que se adjunta copia en los Anexos de este documento.

El Estudio de Detalle de la UM-3 zona ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona el 5 de febrero de 2009 (BO de Navarra nº33, de 18/03/2009) establece el cuadro de aprovechamientos y superficies aplicable a esta Unidad Morfológica UM-3, en el que se prevé un espacio libre privado con uso público en superficie de 2.969 m2. La definición de este espacio se realizó mediante el Proyecto Básico de obras de urbanización interior redactado por el mismo equipo encargado del desarrollo de este PEAU, Tabuenca, Saralegui y Asociados S.L.P., en marzo de 2019, y fue supervisado y finalmente aprobado por el Ayuntamiento de Pamplona.

Según se indica en el convenio, cada propietario ejecutará la urbanización interior de los espacios libres privados de uso público ubicados en las parcelas de su propiedad con carácter simultáneo a la ejecución de las obras privativas de las edificaciones privativas que ejecuten en sus parcelas. Así mismo, los gastos correspondientes a las obras de urbanización se abonarán por los propietarios de las parcelas en proporción a las unidades de aprovechamiento (UA) correspondientes a cada una de estas parcelas conforme a la tabla siguiente:

PARCELAS	UNIDADES de APROVECHAMIENTO U.A.	% CORRESPONDIENTE
UM3-P1 Norte	9.073,59	27,97 %
UM3-P1 Sur	8.179,50	25,21 %
UM3-P2 (Ayto. Pamplona)	9.808,48	30,23 %
UM3-P3	5.381,43	16,59 %
TOTAL	32.443,00	100,00 %

El pago de la diferencia de costes de la obra, incluidos honorarios profesionales y de redacción del proyecto básico de urbanización de esos espacios libres privados de uso público, que cada parcela ejecute en el espacio libre objeto de este convenio con respecto al que le corresponde según las UA totales será abonado por cada propietario antes de la licencia de primera utilización.

A la hora de realizar estos abonos, se tendrán en cuenta los costes de obra previstos en el proyecto básico aprobado, actualizados con el IPC de Navarra entre enero de 2019 y el último índice publicado en el mes en que se vaya a proceder al abono.

Estos pagos compensatorios debidos a la diferencia de porcentaje entre derechos edificatorios (U.A.) y superficie a urbanizar, se realizarán por parte del propietario que solicite la licencia al resto de propietarios, de acuerdo con el siguiente cuadro:



COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR REPARTO DE CARGAS					
	IMPORTES A COBRAR		PAGOS A P2	PAGOS A P3	TOTAL
UM3-P1 NORTE			6.519,83 €	2.273,78 €	8.793,61 €
UM3-P1 SUR			36.683,03 €	12.793,14 €	49.476,17 €
UM3-P2	43.202,86 €	74,14%			
UM3-P3	15.066,92 €	25,86%			
TOTAL UM3	58.269,78 €	100,00%	43.202,86 €	15.066,92 €	58.269,78 €

De forma que, la parcela UM3-P2 no tiene pagos pendientes con el resto de propietarios de las parcelas con respecto al reparto de cargas del proyecto básico de urbanización.

En lo que a esta actuación en concreto se refiere, tan solo se han de tener en cuenta como obras complementarias de la urbanización, de cara a la justificación de la viabilidad económica de la ordenación propuesta, los gastos derivados de la nueva superficie de 600 m² de zona privada de uso público que se incorporan con la ocupación de la edificación propuesta en este PEAU, y que pasará a formar parte de la superficie correspondiente de ejecución de obras, conservación y mantenimiento de la urbanización que se repartirá, a partes iguales, entre las dos parcelas (UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR) generadas en este PEAU, sin generar ningún tipo de nuevas cargas en el resto de las parcela de la Unidad, y resultando perfectamente asequible el coste de tales obras complementarias de la urbanización con respecto a los ingresos y márgenes esperados en el desarrollo de la edificación residencial propuesta.

Una vez finalice la ejecución de las obras de urbanización correspondiente de las parcelas UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR, deberá establecerse una comunidad sobre toda la urbanización según se establece en el convenio anteriormente mencionado que indica lo siguiente:

“...Cuando la urbanización del espacio de uso público esté totalmente finalizada, debe establecerse con carácter obligatorio, una comunidad sobre toda la superficie. Todos los gastos que se originen por el mantenimiento, limpieza, consumos, reparaciones, y otros, de los elementos de la urbanización de dichos espacios libres privados de uso público, serán de cuenta de los propietarios de las parcelas, en proporción a los porcentajes por U.A. definidos anteriormente, correspondientes a cada uno de ellos.”

En este sentido, en el momento de establecer dicha comunidad, deberá realizarse el recálculo del porcentaje de participación en el mantenimiento, limpieza, consumos, reparaciones y otros, de los elementos de la urbanización de dichos espacios libres privados de uso público correspondiente a la propiedad de cada una de las parcelas.

13.1.2 Cálculo del incremento de aprovechamiento y cesiones urbanísticas

Como en toda actuación de dotación, conforme previene el art. 96.2 del DF Leg. 1/2017, los propietarios de suelo urbano consolidado tienen el deber de entregar obligatoria y gratuitamente, libre de cargas de urbanización, a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito que resulte del PEAU, pudiendo cumplirse tal obligación mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico.

Con el fin de monetizar este 10%, en el Anexo 4 se aporta el cálculo del incremento de aprovechamiento, comparando el valor residual del suelo urbanizado con el uso terciario del plan vigente, con el valor residual del suelo urbanizado con el uso comercial en planta baja y vivienda protegida en plantas elevadas que propone este PEAU.



El resultado es un incremento del valor residual del suelo urbanizado valorado en 1.716.076,36 €, y por tanto el importe correspondiente al 10% será 171.607,64 €.

En el mismo Anexo 4 se incluye un desglose de la monetización de este incremento entre las dos parcelas, una de VPT y otra de VPO, aplicando a cada una de ellas las superficies estimadas de venta y construcción de locales, viviendas, anejos y plazas de garaje no vinculadas. Según este cálculo, el 67,65% del incremento del valor residual del suelo urbanizado corresponde a la parcela UM3-P2 NORTE (VPT) y el 32,35% restante a la UM3-P2 SUR (VPO), es decir:

MONETIZACIÓN INCREMENTO VALOR RESIDUAL DEL SUELO POR PARCELAS		
UM3-P2 NORTE (VPT)	67,65%	116.092,41 €
UM3-P2 SUR (VPO)	32,35%	55.515,23 €
TOTAL	100,00%	171.607,64 €

La cantidad obtenida por el Ayuntamiento adquirirá la naturaleza y régimen establecido en el artículo 226 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, debiendo ser destinada necesariamente a alguno de los fines que, en el artículo 230 del mismo texto legal se enumeran, y de este modo (nunca otro), será incluido en el presupuesto municipal.

En cuanto a las cesiones urbanísticas, también tienen los propietarios el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generen.

Por su parte, el art. 55.7 del DF Leg. 1/2017, cuando se refiere a las actuaciones de dotación en suelo urbano, establece que los estándares de cesión previstos en el articulado tienen carácter general y de referencia obligada, si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlo al ámbito de actuación de forma razonada y ponderada en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

En este sentido, es importante señalar que en la Modificación del Plan Municipal de Pamplona en la ZNO-1 de la UI-XXIII, promovida por el Club Atlético Osasuna y aprobada definitivamente el 30 de julio de 2008, el ámbito de actuación tenía una superficie de 90.166 m², de los cuales 74.297,44 m² correspondían a parcelas privadas y 15.868,56 m² a viales existentes.

De los 74.297,44 m², 20.465 m² correspondían al Estadio de El Sadar y quedaban consolidados, mientras que los 53.832 m² restantes configuraban el área de reparto de la futura reparcelación.

En resumen, este área quedaba repartida de la siguiente manera:

Nuevas parcelas:

- Parcelas de Actividad Económica (UM3) =	9.831 m ²	18,26%
- Parcela Dotacional Público (Navarra Arena) =	20.000 m ²	37,15%
- Viales públicos de nueva creación =	<u>24.001 m²</u>	44,59%
TOTAL =	53.832 m ²	

Parcelas consolidadas:

- Parcela Dotacional Privado (Estadio El Sadar) =	20.465 m ²
- Viales públicos existentes =	<u>15.869 m²</u>
TOTAL =	36.334 m ²

La conclusión es que de los 53.832 m² de superficie que configuraron el área de reparto de la Modificación, casi la mitad (44,59%) se cedieron para la creación de nuevos viales públicos, y más



de un tercio (37,15%) se destinaron a equipamiento dotacional público, es decir, un total de 44.001 m².

En lo referente a este asunto, la Modificación del Plan Municipal no justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos en polígonos industriales o de servicios, que en el momento de su aprobación eran los siguientes:

- Zonas verdes (10% de la superficie del sector) =	9.017 m ²
- Equipamiento dotacional público (4% de la superficie del sector) =	<u>3.607 m²</u>
TOTAL =	12.624 m ²

En definitiva, como sólo la superficie destinada a equipamiento dotacional público (Navarra Arena) fue de 20.000 m², significa que como mínimo el sector aportó 7.376 m² de más de superficie destinada a cesiones de dotaciones y servicios.

En el Anexo 4 se aporta el cálculo de la superficie de las cesiones correspondientes a dotaciones y servicios, cuyo resultado se estima en 5.118,30 m²; consideramos por tanto que la Modificación del Plan Municipal ya cedió mucho más de esta superficie, y por tanto es innecesario monetizar la superficie de cesión estimada en este PEAU.

13.2 Sostenibilidad económica de la actuación e impacto en la hacienda pública

Respecto a la sostenibilidad económica de la actuación y el impacto de la actuación en la hacienda pública del Ayuntamiento de Pamplona, considerando que la voluntad del Ayuntamiento es sacar a la venta mediante subasta las dos parcelas UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR y teniendo en cuenta lo descrito en el apartado anterior, el presente PEAU no contiene aspectos que pudieran afectar a obras de urbanización que puedan suponer un coste adicional al Ayuntamiento, por lo que esta actuación urbanística no va a suponer ninguna carga económica para las arcas municipales.

Los nuevos espacios de dominio público fruto de esta ordenación que puedan conllevar un mayor coste de mantenimiento de espacios públicos se incorporarán a la superficie o porcentaje de participación en la urbanización de los nuevos propietarios que adquieran las parcelas UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR y asumirán los gastos del incremento en los costes de mantenimiento o de prestación de servicios a lo largo del tiempo con respecto de los que se desprenden de la ordenación vigente.

Por otro lado, cabe señalar los ingresos que para las arcas municipales se derivan de la presente actuación. Además de las cantidades a ingresar en la venta de las parcelas mediante subasta pública, los ingresos que va a percibir el Ayuntamiento derivados del desarrollo y ejecución de la presente actuación fruto del cobro de varios impuestos como la contribución urbana, y muy especialmente el impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) así como otras tasas e ingresos por licencias urbanísticas, arrojarán un saldo positivo para el Ayuntamiento.

De forma que, la actuación produce ingresos para las arcas municipales sin implicar prácticamente ningún gasto vinculado a este PEAU y por tanto es económicamente sostenible.

13.3 Adecuación y suficiencia de infraestructuras y suelo destinado a usos productivos

Finalizamos este epígrafe sobre la viabilidad y sostenibilidad económica abordando someramente la justificación de la adecuación y suficiencia de las infraestructuras existentes y del suelo destinado a usos productivos que recoge el art. 22 de la Ley del Suelo de 2015, que en el apartado 4 dice lo siguiente:

“...4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la



prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

13.3.1 Adecuación y suficiencia de infraestructuras

Según se refleja en la documentación gráfica adjunta cada una de las parcelas UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR resultantes de este PEAU dispone de su propia acometida, conexión y suministro de las distintas infraestructuras e instalaciones que discurren por la urbanización. Además, el cambio de uso de terciario a residencial no supone un incremento o aumento en la demanda de las infraestructuras ya ejecutadas. Por lo tanto, no se generarán nuevos gastos en la hacienda pública derivados del abastecimiento de infraestructuras con la división de parcela en dos y el nuevo uso propuesto.

13.3.2 Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos

Conforme al Artículo 18 de la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra, el Plan Municipal de Pamplona debe prever una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, en este caso se ha estimado una superficie de alrededor de 800 m² de locales comerciales en las plantas bajas de los dos edificios planteados, cumpliendo ampliamente el mínimo exigido (se ha estimado el número de viviendas en 86, siendo 86 viv x 3 m² = 258 m², luego **800 m² > 258 m²**).

Además, la prohibición expresa de destinar los locales de planta baja resultantes de los diferentes proyectos edificatorios a acometer y ejecutar en las parcelas UM3-P2 NORTE y UM3-P2 SUR que conforman el ámbito espacial de este PEAU a usos residenciales (lofts, como los que ya se han ido planteando en varias bajeras de la ciudad) garantiza la suficiencia de suelo productivo en la zona mediante la ordenación 800 m² de locales comerciales, que tendrán un impacto positivo en la Hacienda Foral Navarra y el Ayuntamiento de Pamplona al generarse nuevos ingresos a través las distintas actividades que ahí se implanten (con el pago de los impuestos vinculados IBI, IAE, etc y las licencias de obras y actividad necesarias).

14.- DEBERES DEL PROPIETARIO DE SUELO URBANO ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

Los deberes del propietario de suelo de esta parcela de suelo urbano consolidado UM3-P2 del Plan Parcial ZNO-1 de la UI XXIII en los que se prevea una actuación de dotación de acuerdo al artículo 96.2 del TRFLOTU se describen en los siguientes apartados.

14.1. Incremento del aprovechamiento

Según se indica en el segundo punto del Artículo 96 sobre los deberes de los propietarios de suelo urbano, los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán:

“... a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.



Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.”

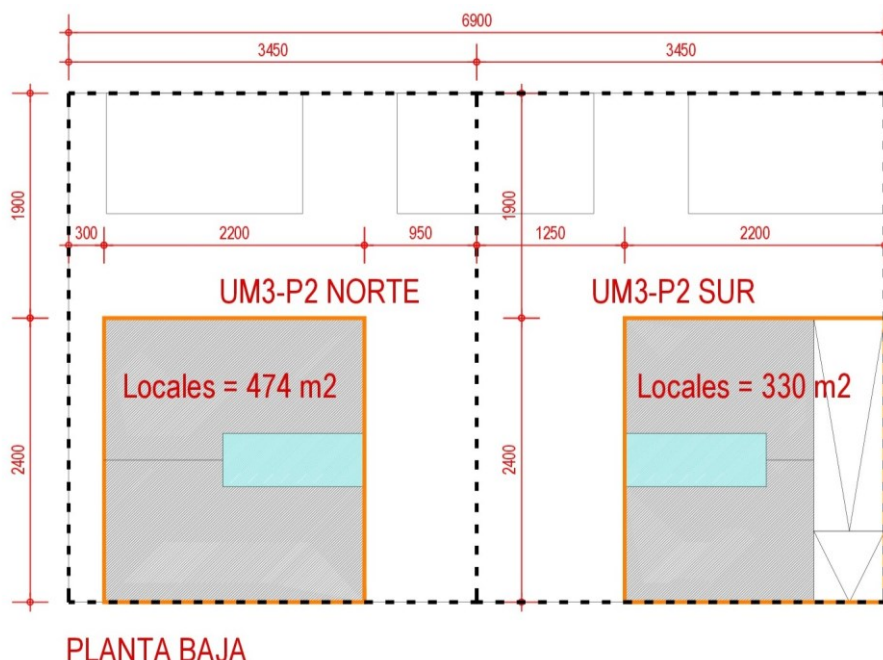
La parcela objeto de esta actuación es un suelo urbano consolidado y ordenado incluido en la UM3, siendo además la última parcela sin desarrollar no solo de la UM3 sino de todo el sector.

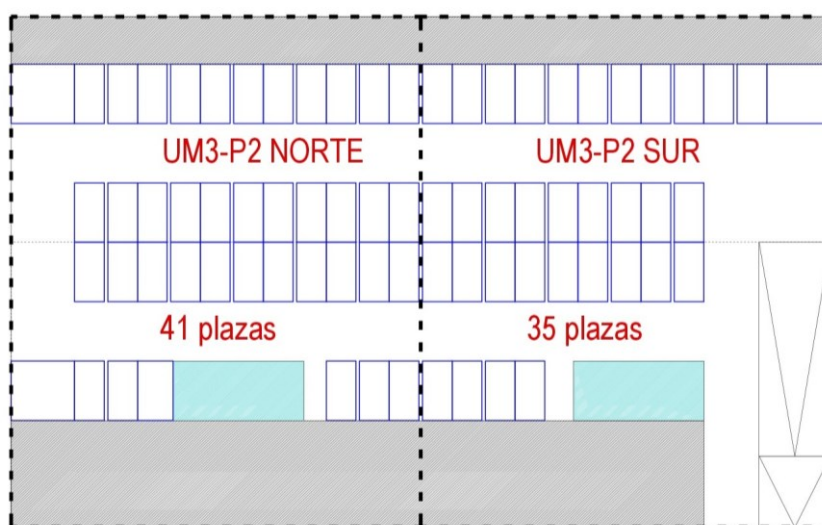
Se da la circunstancia de que se necesita toda la parcela en subsuelo para poder ubicar las plazas de aparcamiento que requiere la normativa, a lo que se añade que gran parte de la tapa de sótano es de uso público y está afectada por el Proyecto Básico de Urbanización que conforman todas las parcelas de la UM3.

En definitiva, resulta inviable entregar el suelo correspondiente al 10% de incremento de aprovechamiento, y por tanto se opta por sustituir la entrega de suelo por su valor en metálico, cuyo importe asciende a 171.607,64 €, de acuerdo al Anexo 4 de este documento (Cálculo del incremento de aprovechamiento y cesiones urbanísticas).

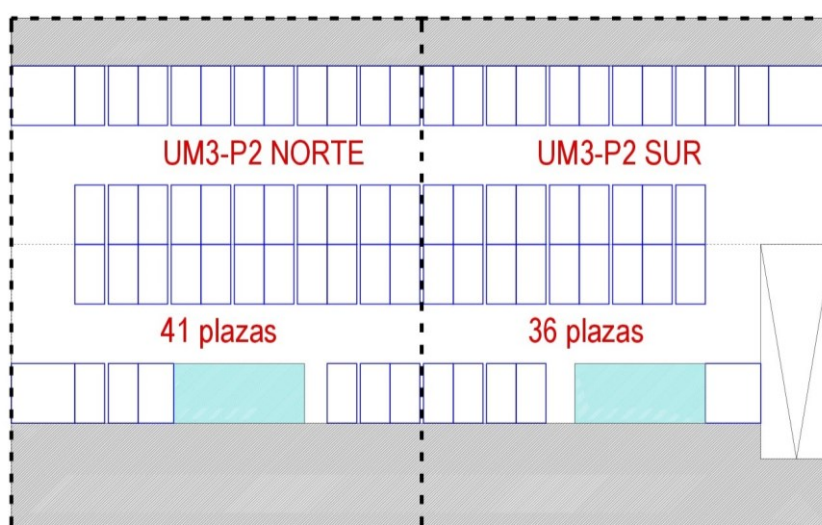
En el mismo Anexo 4 se incluye el desglose de la monetización de este incremento entre las dos parcelas, UM3-P2 NORTE (VPT) y UM3-P2 SUR (VPO).

Para el desglose de este cálculo de la diferencia entre la venta de la promoción y los gastos de construcción, se ha tenido en cuenta que la superficie construida destinada a viviendas y portales es la misma en ambas parcelas, pero en planta baja y sótanos hemos aplicado a cada una de ellas las superficies de locales y las plazas de garaje estimadas según los siguientes esquemas de distribución:





PLANTA SOTANO -1



PLANTA SOTANO -2

Según este cálculo, el 67,65% del incremento del valor residual del suelo urbanizado corresponde a la parcela UM3-P2 NORTE (VPT) y el 32,35% restante a la UM-P2 SUR (VPO), es decir:

MONETIZACIÓN INCREMENTO VALOR RESIDUAL DEL SUELO POR PARCELAS		
UM3-P2 NORTE (VPT)	67,65%	116.092,41 €
UM3-P2 SUR (VPO)	32,35%	55.515,23 €
TOTAL	100,00%	171.607,64 €

Como esta actuación no prevé financiación pública que haya que costear, este importe económico deberá integrarse en el patrimonio municipal de suelo, tal y como señala el artículo 96 del TRLFOTU). En su condición de propietario de las parcelas, le corresponde al Ayuntamiento de Pamplona vincular y destinar la monetización del incremento del aprovechamiento al Patrimonio Municipal de Suelo.



14.2. Suelo para dotaciones públicas

Siguiendo con lo indicado en el Artículo 96.2.b los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación también tendrán:

“... b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación...”

En este sentido, es importante señalar que en la Modificación del Plan Municipal de Pamplona en la ZNO-1 de la UI-XXIII, promovida por el Club Atlético Osasuna y aprobada definitivamente el 30 de julio de 2008, el ámbito de actuación tenía una superficie de 90.166 m², de los cuales 74.297,44 m² correspondían a parcelas privadas y 15.868,56 m² a viales existentes.

De los 74.297,44 m², 20.465 m² correspondían al Estadio de El Sadar y quedaban consolidados, mientras que los 53.832 m² restantes configuraban el área de reparto de la futura reparcelación.

En resumen, este área quedaba repartida de la siguiente manera:

Nuevas parcelas:

- Parcelas de Actividad Económica (UM3) =	9.831 m ²	18,26%
- Parcela Dotacional Público (Navarra Arena) =	20.000 m ²	37,15%
- Viales públicos de nueva creación =	<u>24.001 m²</u>	44,59%
TOTAL =	53.832 m ²	

Parcelas consolidadas:

- Parcela Dotacional Privado (Estadio El Sadar) =	20.465 m ²
- Viales públicos existentes =	<u>15.869 m²</u>
TOTAL =	36.334 m ²

La conclusión es que de los 53.832 m² de superficie que configuraron el área de reparto de la Modificación, casi la mitad (44,59%) se cedieron para la creación de nuevos viales públicos, y más de un tercio (37,15%) se destinaron a equipamiento dotacional público, es decir, un total de 44.001 m².

En lo referente a este asunto, la Modificación del Plan Municipal no justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos en polígonos industriales o de servicios, que en el momento de su aprobación eran los siguientes:

- Zonas verdes (10% de la superficie del sector) =	9.017 m ²
- Equipamiento dotacional público (4% de la superficie del sector) =	<u>3.607 m²</u>
TOTAL =	12.624 m ²

En definitiva, como sólo la superficie destinada a equipamiento dotacional público (Navarra Arena) fue de 20.000 m², como mínimo el excedente de superficie de cesión de este sector sería:



$$20.000 \text{ m}^2 - 12.624 \text{ m}^2 = \mathbf{7.376 \text{ m}^2}$$

En cuanto a este PEAU, el cálculo de la superficie de cesiones correspondientes a dotaciones y servicios, teniendo en cuenta que la superficie construida de uso residencial resultante es de 8.752,48 m², quedaría de la siguiente manera:

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES		UM3-P2
		Sup (m²)
SISTEMA GENERAL (SU y SURBLE)	15 m ² /100 m ² c residencial	1.312,87 m ²
DOTACIONES LOCALES (SURBLE y SU*)	50 m ² /115 m ² c residencial	3.805,43 m ²
Del mín exigido, deben ser zonas verdes y esp libres	20 m ² /100 m ² c residencial	-
	10% m ² sector (sin SG)	-
TOTAL CESIONES SG + SL		5.118,30 m²

Estos 5.118,30 m² de superficie de cesión correspondientes a este PEAU son inferiores a los 7.376 m² de excedente que como mínimo se ha justificado aportó la Modificación del Plan Municipal en su día; por tanto, no existe en este PEAU necesidad de ceder más superficie y lógicamente nada que monetizar en este aspecto.

14.3. Conclusión

El propietario de suelo de esta parcela de suelo urbano consolidado UM3-P2 del Plan Parcial ZNO-1 de la UI XXIII tiene como deber asociado a esta actuación de dotación, el abono de 171.607,64 €, que se realizará antes del otorgamiento de las licencias municipales de obras en los que se prevea una actuación de dotación.

En el caso de que finalmente se dividiera la parcela en dos, tal y como se ha considerado en este PEAU, el cálculo de incremento de aprovechamiento que cada parcela deberá abonar con el otorgamiento de licencias es el siguiente:

UM3-P2 NORTE (VPT)	116.092,41 €
UM3-P2 SUR (VPO)	55.515,23 €
TOTAL	171.607,64 €



15.- PROPIEDAD DE LA FINCA AFECTADA.

Según lo indicado en el Artículo 70 ter. Ley 7/1985, de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.) que dice lo siguiente:

“3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

A este respecto se adjunta copia del certificado de titularidad de la parcela UM3-P2, que es propiedad del Ayuntamiento de Pamplona desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del año 2009.



Ayuntamiento de
Pamplona Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**JUAN LUIS GUIJARRO SALVADOR,
TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO A LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
PAMPLONA**

CERTIFICO:

Que en el Departamento de Patrimonio existe un informe que, copiado literalmente, dice lo siguiente:-----

“ASUNTO: SOLICITUD DE INFORMACIÓN INVENTARIAL SOBRE PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL.- En relación con información solicitada por la Gerencia de Urbanismo, y consultado el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Pamplona, se comprueba que la parcela UM3-P2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la Zona ZNO-1/U.I. XXIII-UPNA/SADAR, se encuentra incluida dentro de los bienes de propiedad municipal desde el año 2009 hasta la actualidad, con un porcentaje de titularidad del 100%, no existiendo otros titulares de Derechos Reales sobre la misma. El número de registro de dicha parcela es el F01787 y corresponde a la catastral 5/0330.-Pamplona, 04 de noviembre de 2025.-POR PATRIMONIO, Valentina Goñi.”-----

Y PARA QUE CONSTE expido la presente certificación, con el visto bueno electrónico del Excmo. Sr. Alcalde, firmada electrónicamente y el Código Seguro de Verificación del Excmo. Ayuntamiento, en Pamplona a cuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

Vº Bº
EL ALCALDE,

Asiron Saez Jose Maria
05/11/2025 10:46:54

Juan Luis Guijarro Salvador
ón, que puede comprobc 04/11/2025 14:31:06



001660383225308991076



Pamplona, 11 de febrero de 2026

Fermín Saralegui, arquitecto

Mikel Chalezquer, arquitecto

Maddi Amatriain, arquitecta