



EXCMO. AYUNTAMIENTO
PLENO



Propuesta de
Área
Departamento

ACUERDO
Gerencia de Urbanismo
Adjunta a Gerencia

Número de expediente GERURB / 2026 / 19
Código de Propuesta

ACUERDO MUNICIPAL DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS VINCULADAS A LA TRANSFORMACIÓN DE PLANTAS BAJAS TERCIARIAS EN USO RESIDENCIALES O ASIMILADOS, CON CARÁCTER PREVIO A LA APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL EN ESTUDIO.

----- TEXTO PROPUESTO -----

«El Plan Municipal de Pamplona regula en su artículo 28 de la Normativa Urbanística General el régimen de implantación de usos en plantas bajas de edificios residenciales colectivos, incluyendo la admisibilidad y limitaciones de los usos de vivienda, residencial eventual y residencial comunitaria en función de la zonificación comercial vigente.

La regulación urbanística de los usos en planta baja ha sido objeto de sucesivas modificaciones. En 2010 se eliminó el límite de superficie de 1.500 m² para el uso detallado de comercio en planta baja de residencial colectivo; en 2014 se permitió la implantación de vivienda, residencial comunitaria y residencial eventual en plantas bajas y primeras de edificios residenciales colectivos con excepciones (prohibición de vivienda en planta baja en zonas comerciales de centralidad y permisión en zonas de relevancia comercial sujeta a unos límites y condiciones); y en 2019 se extendieron a los usos residencial eventual y residencial comunitario las limitaciones aplicables a la vivienda en planta baja.

La modificación de 2014 introdujo, a partir de un estudio municipal del comercio, las zonas comerciales de centralidad y las zonas de relevancia comercial, con un régimen diferenciado para la implantación de vivienda en planta baja: prohibición en determinadas zonas de centralidad y admisión limitada en zonas de relevancia comercial.

El Área de Comercio ha elaborado en 2024-2025 un nuevo estudio de actualización de los ejes comerciales de la ciudad, del que resulta la conveniencia de revisar la ordenación vigente y sustituir o ajustar la actual zonificación comercial mediante dos categorías: ejes comerciales prioritarios y ejes de interés comercial / cuadrantes comerciales preferentes, con objetivos diferenciados.

Según la propuesta técnica, los ejes comerciales prioritarios tienen por finalidad preservar y promover la actividad comercial en planta baja, proponiéndose para ellos una prohibición total de vivienda en planta baja y medidas de promoción del comercio. Los ejes de interés comercial / cuadrantes comerciales preferentes tienen por finalidad proteger una posible actividad futura y admitir usos más flexibles y no restrictivos, mediante una ordenación de usos mixtos.

El estudio advierte asimismo la necesidad de considerar determinadas plazas y zonas peatonales estratégicas, por su condición de espacios de reunión, convivencia y atracción urbana de barrio, así como por la preocupación trasladada por asociaciones respecto de la





pérdida de carácter urbano que puede derivarse de la progresiva implantación de vivienda en planta baja.

La finalidad del presente acuerdo es preservar la eficacia de una futura modificación del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona y evitar que, durante el periodo de estudio de esta modificación del planeamiento, se consoliden transformaciones de locales o plantas bajas hacia usos residenciales o asimilados en ejes comerciales prioritarios y áreas libres con potencial comercial, incompatibles con la ordenación urbanística en estudio, frustrando o dificultando así la efectividad de la misma.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.1 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, SE ACUERDA:

1º.- Proseguir con los trabajos de estudio y formulación de una modificación del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona, con el objeto de revisar la regulación de los usos admisibles en plantas bajas de edificios residenciales colectivos en relación con la protección, promoción y ordenación del comercio urbano de proximidad.

2º.- Acordar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas, en los ámbitos y para los usos determinados que se señalan en este acuerdo, con el fin de estudiar la citada modificación de planeamiento.

3º.- Señalar que la suspensión afecta a los siguientes ámbitos:

- **AMBITO TERRITORIAL:**

☐ En los ejes comerciales prioritarios y áreas libres que recaigan dentro de las zonas de relevancia comercial (en el ámbito definido en la documentación escrita y gráfica incorporada al informe técnico -Anexos II y III-).

☐ En los ejes comerciales prioritarios y áreas libres fuera de la Zona Comercial de Centralidad y de Zona de relevancia comercial (en el ámbito definido en la documentación escrita y gráfica incorporada al informe técnico -Anexos II y III-).

- **AMBITO OBJETIVO O MATERIAL:**

☐ Espacios edificados de planta baja de edificaciones de uso pormenorizado residencial colectivo ubicados en los ejes comerciales prioritarios y áreas libres señalados en el ámbito territorial (guion anterior) y delimitados gráficamente Anexo III del informe jurídico "zonas de ordenación comercial".

☐ La implantación de los usos afectados (vivienda, residencia comunitaria y residencia eventual) se limitará en al menos un fondo mínimo de 10 metros en la parte de la planta de dichos espacios edificados con frente a ejes comerciales prioritarios y áreas libres. A estos efectos, se considera que dan frente a ejes comerciales prioritarios y áreas libres aquellos espacios edificados cuyos frentes presentan fachada, cerramientos exteriores, acceso directo, escaparate, hueco practicable y porches.

4º.- Señalar que la suspensión se referirá exclusivamente al otorgamiento de licencias urbanísticas que tengan por objeto la transformación de la planta baja, en los espacios edificados incluidos en el ámbito territorial y material delimitado, a usos de vivienda,





residencia comunitaria o residencia eventual, y las obras, segregaciones, divisiones o actuaciones preparatorias necesarias para su materialización.

5º.- Señalar a efectos aclaratorios que una vez se adopte el presente acuerdo de suspensión de licencias, la regulación respecto al cambio de uso detallado en planta baja a residencial colectivo, residencial eventual y residencial comunitario, en parcelas de uso pormenorizado residencial colectivo quedará de la siguiente manera:

o Zona comercial de centralidad (Casco Antiguo y Ensanches):

- La suspensión de licencias no afecta a esta zona y se mantiene lo regulado en la normativa urbanística actual.

o Zona de relevancia comercial:

- La suspensión de licencias solo afecta a los ejes comerciales prioritarios y áreas libres que recaigan dentro de las zonas de relevancia comercial (en el ámbito definido en la documentación escrita y gráfica del presente documento).

- Para el resto de la zona de relevancia comercial se mantiene lo regulado en la normativa urbanística actual.

o Ejes comerciales prioritarios y áreas libres fuera de la Zona Comercial de Centralidad y Zona de Relevancia Local:

- La suspensión de licencias se aplica en estos ejes y áreas en el ámbito definido en la documentación escrita y gráfica del presente documento.

6º.- Ordenar la interrupción de los procedimientos de otorgamiento de licencias comprendidos en su ámbito territorial y objetivo o material y, con notificación individual del presente acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de adopción de este acuerdo, en los términos previstos en el artículo 70.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

7º.- Señalar que la suspensión tendrá una duración máxima de un año desde la adopción del presente acuerdo, con las siguientes consideraciones:

o Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

o Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

8º.- Publicar el presente acuerdo, junto con los Anexos II y III en el Boletín Oficial de Navarra y, al menos, en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra, así como en la página web y el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Pamplona.

9º.- Dar traslado del presente acuerdo a las áreas municipales competentes en materia de urbanismo, licencias, comercio, actividades, vivienda, participación ciudadana y disciplina urbanística, a fin de asegurar su aplicación coordinada.

10º.- Señalar que, frente al presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, es susceptible de recursos administrativos y contencioso-administrativos.»

----- FIN DE LA PROPUESTA -----

