



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE ECHAVACOIZ NORTE.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO:

A. MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

ANEXO I. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

ANEXO II. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

ANEXO III. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.

ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ANEXO V. TELECOMUNICACIONES

ANEXO VI. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

ANEXO VII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO VIII. PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE**
- 2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA**

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1. INFORMACIÓN**
- 2. ORDENACIÓN**

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (no es necesaria)

E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

Relación de planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I-01. Situación y Usos Pormenorizados.
- I-02 Emplazamiento y estado actual.
- I-03 Planeamiento vigente: Alineaciones
- I-04 Planeamiento vigente: Sección tipo
- I-05 Planeamiento vigente: Sección detalle

PLANOS DE ORDENACIÓN - PROPUESTA.

- O-01. Alineación de plantas sótano
- O-02. Alineación de planta baja
- O-03. Alineación de plantas 1 a 5
- O-04. Alineación de plantas ático
- O-05. Sección tipo

ÍNDICE (detallado)

A MEMORIA.....	1
1 INTRODUCCIÓN Y RESUMEN EJECUTIVO.....	1
1.1 RESUMEN EJECUTIVO.....	1
1.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	1
1.1.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.	2
1.1.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.	3
2 MARCO LEGAL.....	4
3 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	4
4 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPIEDAD.	5
4.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.	5
4.1.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL 2002.....	5
4.1.2 PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE 1989.....	6
4.1.1 MODIF. PLAN PARCIAL USOS PORMENORIZADOS 1993.....	6
4.1.2 REPARCELACIÓN	7
4.1.3 ESTUDIO DE DETALLE 1992	8
4.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	10
4.2.1 USO PORMENORIZADO.	10
4.2.2 VOLUMETRÍA.....	10
4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	11
5 DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	11
6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	12
7 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA Y URBANÍSTICA.	14
7.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	14
7.2 MOVILIDAD GENERADA.....	15
7.3 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO	15
7.4 IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD.	15
7.5 LEY 7/1985, 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	15
7.6 ASPECTOS AMBIENTALES	15
7.7 PARTICIPACIÓN	15
7.8 OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES	16
8 CUADROS DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	17
9 CONCLUSIÓN	17
10 ANEXO I. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	18
10.0 Introducción y marco de valoración de las aportaciones	18
10.1 Propuesta de puntos de la mejora del planeamiento	18
10.1.1 Justificación de las zonas verdes.....	18
10.1.2 Justificación de la necesidad del incremento de altura:.....	18
10.1.3 Compromiso Dotacional Efectivo	18
10.1.4 Justificación de la Movilidad:.....	18
10.2 CONCLUSIÓN FINAL.	19
11 ANEXO II. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	20
11.1 ANTECEDENTES.....	20
11.2 ZONA DE ESTUDIO	20
11.3 OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	20
11.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	22
11.5 ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD ACTUAL AL ÁMBITO.	22
11.5.1 REPARTO MODAL CONSIDERADO.....	22

11.5.2 TRANSPORTE PÚBLICO	22
11.5.3 MOVILIDAD CICLISTA y PEATONAL.....	22
11.5.4 VEHÍCULOS PRIVADOS A MOTOR	23
11.6 MOVILIDAD ACTUAL GENERADA-ATRAÍDA EN EL ÁMBITO.	25
11.7 MOVILIDAD GENERADA-ATRAÍDA POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO.....	25
11.8 ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD VIARIA	25
11.9 ESTIMACIÓN TRÁFICO TÍPICO – VELOCIDAD RELATIVA.....	27
11.9.1 TRÁFICO TÍPICO GOOGLE MAPS	27
11.9.2 TESTEO 1 IN-SITU DE LA MOVILIDAD	30
11.9.1 TESTEO 2 DE LA MOVILIDAD EN HORA PUNTA	32
11.9.2 TRÁFICO TÍPICO: PROSPECTIVA	33
11.10 NECESIDAD DE APARCAMIENTO.....	33
11.11 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE LA MOVILIDAD GENERADA.....	33
12 ANEXO III. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.	35
12.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	35
12.2 ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS EXISTENTES	35
13 ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	40
13.1 NORMATIVA AERONÁUTICA.....	40
13.2 PLANOS INFORMATIVOS.....	41
13.3 Informe Afecciones PLINUR	44
13.4 CONCLUSIÓN.....	44
14 ANEXO V. TELECOMUNICACIONES	45
14.1 NORMATIVA TELECOMUNICACIONES.....	45
14.2 PROPUESTA.....	46
15 ANEXO VI. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD	47
16 ANEXO VII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	48
16.1 MARCO JURÍDICO	48
16.1.1 PERTINENCIA AL GÉNERO.....	48
16.1.2 URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO QUE SE TRAMITA.....	48
16.1.3 USO DEL LENGUAJE	49
16.2 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO	49
17 ANEXO VIII. PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS	51
B_ NORMATIVA URBANÍSTICA.....	54
18 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	54
19 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA	58
20 RECOMENDACIONES DE CARACTER AMBIENTAL.....	59
C_ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	60
E_ PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	61
F_ MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	62
21 62	
21.1 DATOS PRESUPUESTARIOS DEL AYUNTAMIENTO.	62
21.2 VIABILIDAD ECONÓMICA.....	68
21.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS.....	69

A MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN Y RESUMEN EJECUTIVO

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Pamplona / Iruñeko Udala al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL, para adaptar las determinaciones del ámbito a las nuevas necesidades.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto. Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Área Urbanismo LParq.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

1.1 RESUMEN EJECUTIVO

1.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El barrio de Echavacoiz (Etxabakoitz) se encuentra en el extremo suroeste de Pamplona. Está situado en el borde suroeste de la ciudad, limitando con los municipios de Zizur Mayor y Barañáin, así como con el barrio pamplonés de Ermitagaña - Mendebaldea.

El barrio suele dividirse informalmente en dos zonas:

Echavacoiz Norte: La zona más consolidada y próxima a Mendebaldea, donde se ubican promociones de viviendas más recientes, donde se encuentra el ámbito de la actuación.

Echavacoiz Sur (Grupo Urdánoz): La parte histórica y más antigua del barrio.

El ámbito de la actuación son las parcelas 2278 y 2276 del polígono 4 de Pamplona, situadas en la calle Remiro de Goñi. Son de uso dotacional, y actualmente son usadas provisionalmente como zonas verdes.

Ámbito de la actuación:



(Ver plano informativo de emplazamiento y ámbito)

Estado actual:



Google



Google

1.1.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Los objetivos del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) EN LAS PARCELAS DOTACIONALES III-6 y III-7. DEL PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE DE PAMPLONA son:

- Ajustar las condiciones volumétricas, formales y de edificabilidad de las parcelas dotacionales III-6 y III-7, con el fin de equiparar sus condiciones a las de las parcelas residenciales adyacentes.
- La modificación, (que no supone cambio de uso) mantiene el carácter dotacional de las parcelas.

1.1.3 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

No es de aplicación la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias relativa a la aprobación inicial.

2 MARCO LEGAL

En el marco general normativo vigente son de aplicación para la elaboración del proyecto, entre otras, las siguientes disposiciones:

ADMINISTRACIÓN CENTRAL:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Aprobado mediante Decreto Foral Legislativo de 26 de julio, de 2017, (Decreto Foral Legislativo 1/2017). (LFOTU).

PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Plan General Municipal tuvo la Aprobación Definitiva el 18 de diciembre de 2002 por acuerdo de la Comisión de Ordenación de Territorio

El documento se presenta al amparo de lo establecido en el Art. 76.2 del DFL 1/2017, vigente Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU), en el que se regula la posibilidad de modificar el planeamiento.

Artículo 76. Revisión y modificación del planeamiento.

1. *Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.*
2. *En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.*

El Art.77.6 establece el procedimiento para la modificación de las determinaciones urbanísticas en Suelo Urbano.

Artículo 77. Procedimiento.

6. *La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana*

En este caso se plantea como Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU.)

3 CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La modificación urbanística de las parcelas 2278 y 2276, en la que se mantiene la clasificación urbana del suelo, se mantiene la calificación del suelo urbano como dotacional. Las únicas determinaciones que se modifica son las alineaciones y altura máxima.

Toda ellas son **modificaciones de determinaciones de carácter pormenorizado.**

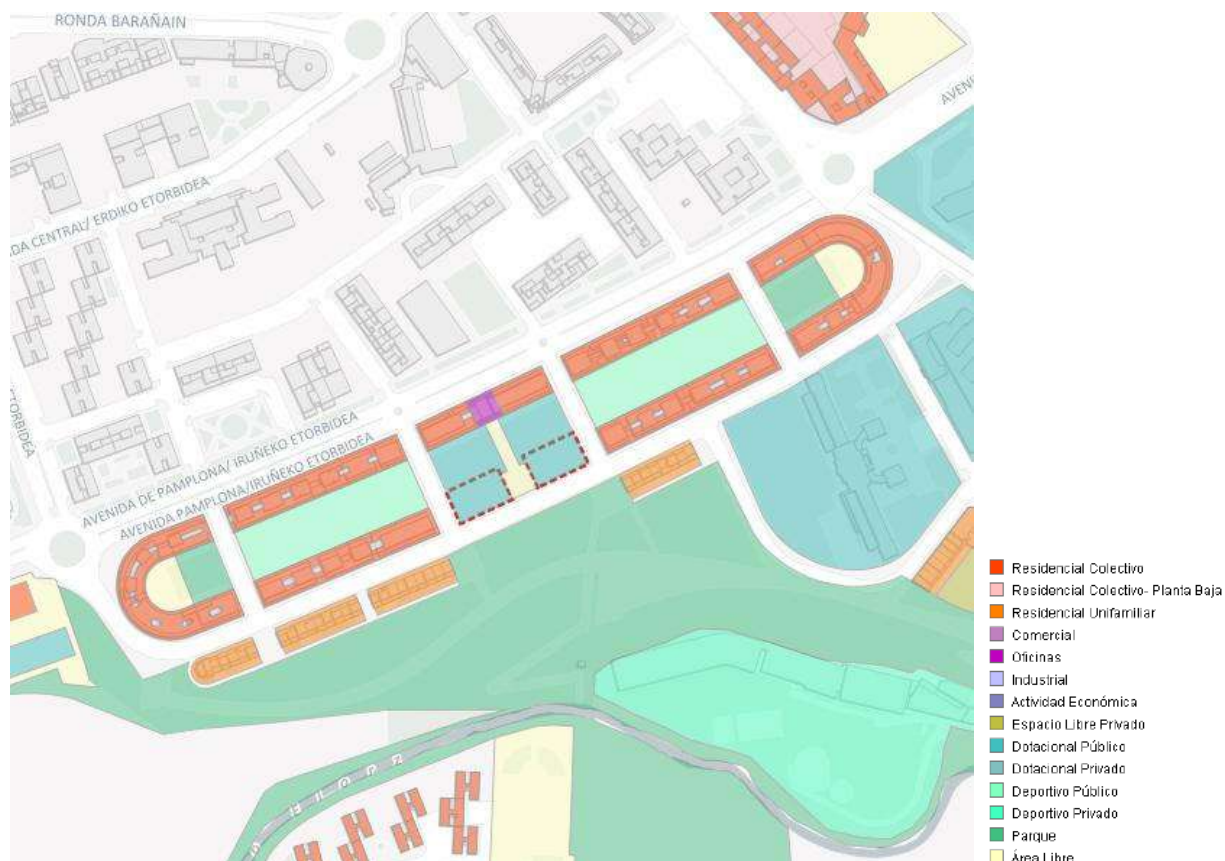
4 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPIEDAD.

4.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

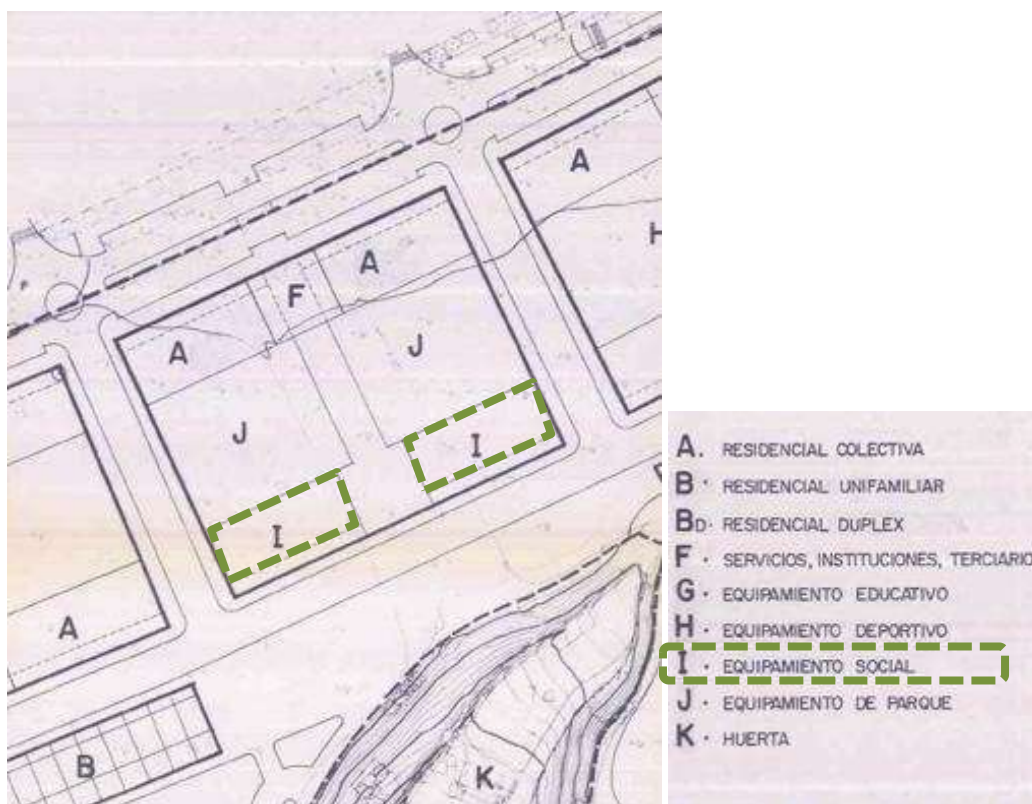
4.1.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL 2002

El vigente Plan Municipal de Pamplona fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2002 por acuerdo de la Comisión de Ordenación de Territorio

Planeamiento vigente:  **AMBITO**



4.1.2 PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE 1989



Detalle del PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE 1989

4.1.1 MODIF. PLAN PARCIAL USOS PORMENORIZADOS 1993



Detalle de la MODIF. PLAN PARCIAL USOS PORMENORIZADOS 1993

3.2. Equipamiento comercial: 2 m²/vivienda o fracción de 100 m².

- | | |
|--|-----------------|
| - Número de viviendas 835 x 2 m2/vivienda | 1.670 m2 const. |
| - Número de fracciones de 100 m2 de usos
de servicios: 316 x 2 m2/fracción de 100 | 632 m2 const. |

TOTAL 2.302 m2 const.

Se proponen 800 m2 en planta en III-6 con una altura máxima de PB+3.

una altura maxima de PB+3.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
PAMPLONA, EN SESION CELEBRADA EL DI

8 JUN. 1989

EN LAS CONDICIONES QUE ESTABLECE
EL ACUERDO MUNICIPAL.

19.

3.3. Equipamiento social: 4 m² construídos/vivienda o fracción de 100 m².

- | | |
|--|-----------------|
| - Número de viviendas: 835 x 4 m2/vivienda | 3.340 m2 const. |
| - Fracción de 100 m2 de usos comerciales
y servicios: 427 x 4 m2/fracción | 854 m2 const. |

TOTAL 4.194 m2 const.

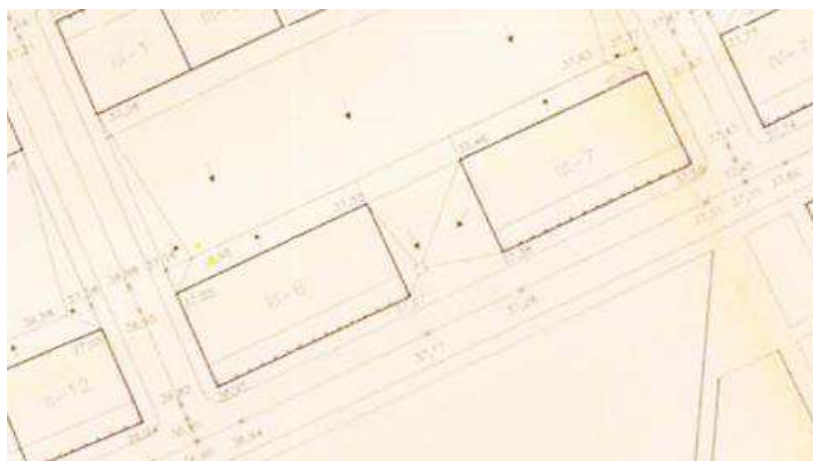
Se justifican en III-7, solar de 800 m2 en PB+3+A con 3.840 m2 construídos máximo. Asimismo en SLD-2 con una dimensión de 1.570 m2 de suelo y una potencia constructiva de 700 m2 construídos.

[illegible]

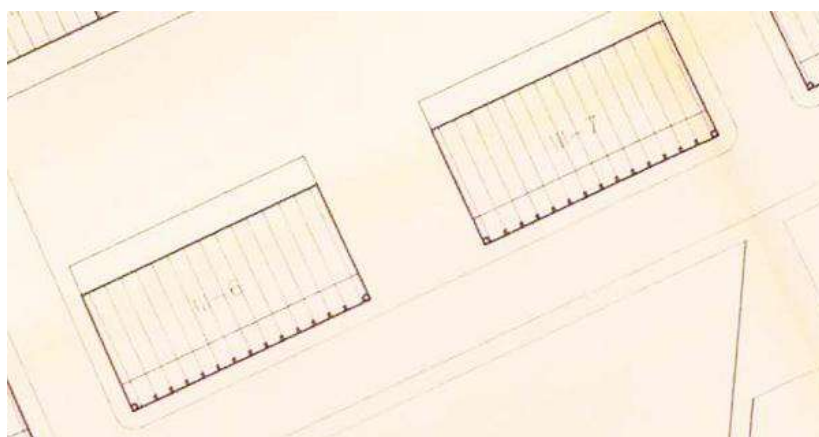
4.1.2 REPARCELACIÓN

III-6	823,47	CO	MU	A	823,47	4	637,40	B + 3	3	CO	2.470,41	3.107,81	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA	100,00
III-A3	204,50	A-P	MU	A	204,50								EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA	100,00
III-7	809,46	SO	MU	A	809,46	4	624,00	B + 3	3	SO	2.426,36	3.052,36	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA	100,00

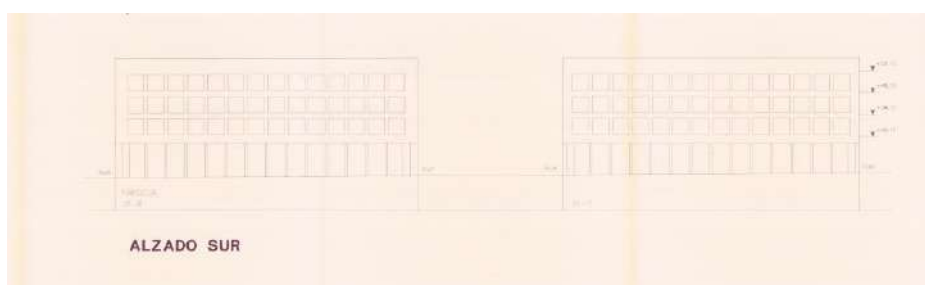
4.1.3 ESTUDIO DE DETALLE 1992



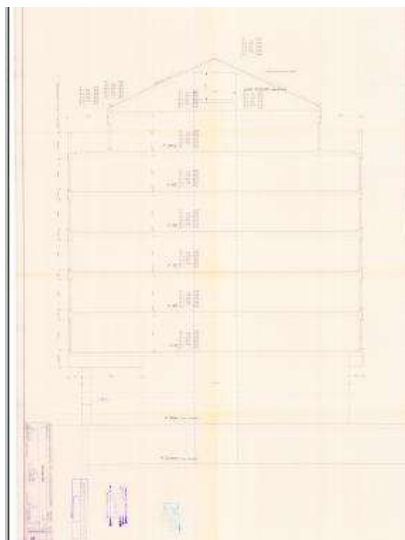
1_ Planta Baja General. Rasantes [\[>\]](#)



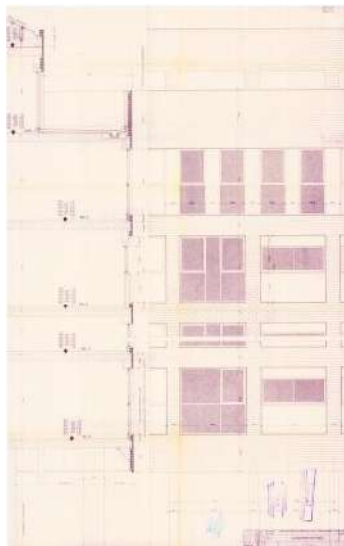
2-Planta Baja General. Ejes [\[>\]](#) Porche al sur de 4.5m



8 alzados ext unidad III B+3



16 Sección Tipo



17 Sección Constructiva

4.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El ámbito está clasificado como Suelo Urbano.

4.2.1 USO PORMENORIZADO.

Los usos pormenorizados son:

Parcela III-6, 2278: Uso EQUIPAMIENTO SOCIAL

Parcela III-7, 2276 : Uso EQUIPAMIENTO SOCIAL

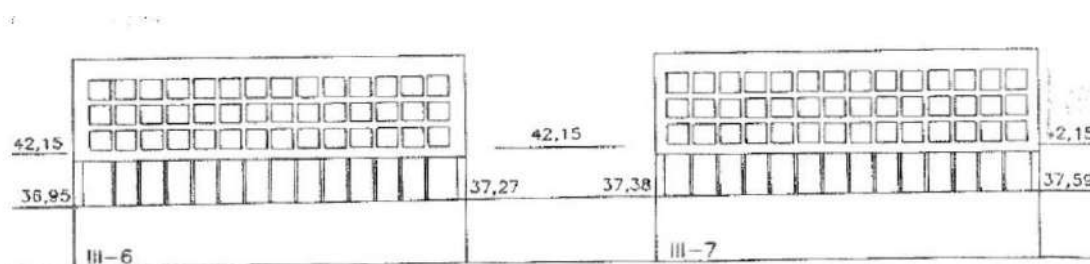
4.2.2 VOLUMETRÍA

En la parcela III-6, calificada de equipamiento, podrá construirse en **planta baja, tres plantas elevadas y ático retranqueado** respecto de todas las alineaciones que tiene establecidas la parcela.

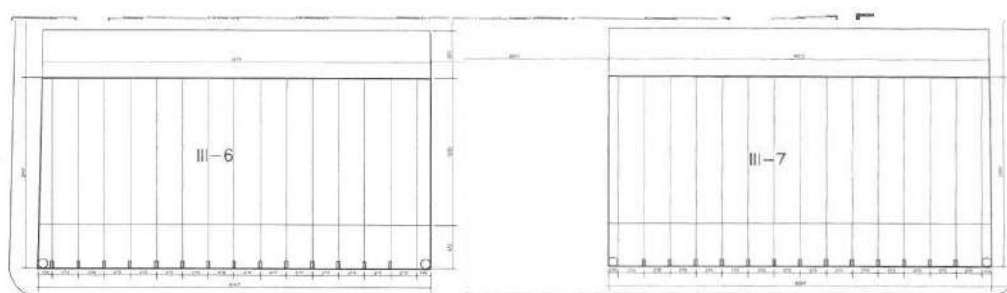
En la parcela III-7, calificada de equipamiento, podrá construirse en planta baja, **tres plantas elevadas**.

En planta baja tienen un porche continuo de 4.5 m , en continuidad con el existente en la calle Remiro de Goñi.

Los edificios de uso dotacional correspondientes a las parcelas III-6 y III-7 **SERÁN DE LIBRE DISEÑO en cuanto a los materiales, y su composición de volúmenes y fachadas**



Alzado de retícula **NO OBLIGATORIO**.



Planta con el porche en planta baja.

4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Se adjunta en el anexo VIII.

5 DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

DIAGNOSTICO

- El planeamiento califica las parcelas dotaciones locales, concretamente equipamiento social.

- Desde la aprobación del plan, no se han desarrollado ninguna de las dos parcelas

Estado 1998



Estado 2025



- En la actualidad los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación están destinados a zona verde provisional.

- La parcela cuenta con frente de fachada ,acceso rodado, esta urbanizada y dispone de la totalidad de los servicios urbanos.

- Pamplona tiene necesidad de vivienda social, y el ámbito se incluye dentro del desarrollo del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE.

- La normativa urbanística navarra prevé el uso de vivienda protegida en régimen de alquiler o cesión de uso en las dotaciones locales. (Según la disposición adicional cuarta del DFL 1/2017)

- La volumetría vigente (PB+3) resulta insuficiente para optimizar la edificabilidad física que requiere el programa del equipamiento. Por ello, se propone adaptar el volumen a la tipología del entorno residencial adyacente (PB+5+Atico), favoreciendo una adecuada integración en la escena urbana y garantizando la viabilidad funcional de la actuación dotacional.

OBJETIVOS:

Los objetivos del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) EN LAS PARCELAS DOTACIONALES III-6 y III-7. DEL PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE DE PAMPLONA son:

- Ajustar las condiciones volumétricas, formales y de edificabilidad de las parcelas dotacionales III-6 y III-7, con el fin de equiparar sus condiciones a las de las parcelas residenciales adyacentes.

- La modificación, (que no supone cambio de uso) mantiene el carácter dotacional de las parcelas.

6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Descripción de la propuesta

La ordenación propuesta en el presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) define un modelo de desarrollo urbano compacto, se mantienen las alineaciones de las parcelas, pero se eleva la altura de B+3, B+3A inicial a B+5A, B+5A, igualando la altura de la edificación con las edificaciones del resto del Plan Parcial

Los criterios de diseño arquitectónico y funcional que rigen la propuesta se fundamentan en las siguientes directrices básicas:

Volumetría y Edificabilidad: Se establece una configuración de Planta Baja más 5 Alturas y Ático (PB+5+A), integrada formalmente con las tipologías residenciales del entorno consolidado.

Composición de Fachadas y Adaptación Climática: Se valida la adopción de la Alternativa 3 del proceso de participación previo para el diseño de envolventes. Esta solución de diseño libre permite la integración de balcones y terrazas que actúan como sistemas pasivos de protección solar. Al proyectar sombras sobre la fachada, se minimiza la insolación directa, estabilizando las condiciones térmicas interiores en verano y mejorando la adaptación del edificio a los episodios extremos de calor.

Eficiencia Energética Todas las edificaciones contarán de forma obligatoria con la Clasificación Energética A, aplicando estrictamente los condicionantes y estándares de descarbonización.

Tratamiento de Cubiertas: Se hace posible cubiertas planas con un uso preferencial destinado a la instalación de sistemas de producción de energía renovable (solar fotovoltaica/térmica) y/o la implantación de cubiertas verdes, maximizando el aprovechamiento energético y mejorando el aislamiento térmico.

Criterio de Flexibilidad en Planta Baja: Las plantas bajas se reservan para usos dotacionales, asistenciales y sociales, garantizando la activación del espacio público y aportando nuevos servicios al barrio.

Uso en Plantas Elevadas: Se destina la totalidad de la superficie dotacional a la modalidad de vivienda protegida en régimen de alquiler o cesión de uso.

Infraestructura de Estacionamiento Subterráneo: Se contempla la ejecución de plantas sótano para un aparcamiento suficiente para la dotación. Con el objeto de no aumentar la presión sobre las plazas existentes en espacio público y reducir la afección al viario, ambas parcelas podrán compartir una única rampa comunitaria de entrada y salida, y unirse en sótano mediante un paso bajo parte de la parcela 2277 del polígono 4.

Justificación de los Espacios Libres, Zonas Verdes y Biodiversidad

Existe una percepción vecinal que identifica las parcelas 2278 y 2276 como zona verde debido a que han permanecido vacantes durante 24 años, adquiriendo un carácter de "parque de facto". Sin embargo, la calificación jurídica original de estos suelos es dotacional. Por lo tanto, la propuesta no reduce la superficie de zonas verdes del patrimonio público, sino que materializa el uso previsto por el planeamiento general.

Para dar cumplimiento estricto al Reglamento de Restauración de la Naturaleza de la Comisión Europea (en vigor desde agosto de 2024), el PEAU justifica el compromiso de "No Pérdida Neta" del espacio verde urbano y la cobertura arbórea hasta 2030. Dado que el ámbito está incluido en la Zona de Ecosistema Urbano de Pamplona (clasificado como árboles leñosos de hoja ancha/caducifolios y herbáceos permanentes), la impermeabilización de esta superficie de 2.033 m² y la afección al arbolado existente se gestionarán mediante las siguientes medidas compensatorias:

- En cumplimiento del Reglamento Europeo de Restauración de la Naturaleza y de los indicadores urbanos globales que este establece, el compromiso de no pérdida neta de espacio verde

y cobertura arbórea, se justifica de forma global a escala municipal, y se computan e integran las actuaciones municipales de incremento, mejora y renaturalización de espacios verdes y masas arbóreas ejecutadas o programadas en otros sectores de la ciudad, garantizando así el global del municipio.

- Se recomienda la implantación de medidas de renaturalización en el entorno de la actuación como puede ser la plantación compensatoria de arbolado y en particular el trasplante del arbolado existente:

- La ejecución de la plantación compensatoria de arbolado garantizará un nivel de sombreado equivalente al actual.

- El trasplante de arbolado es recomendable y contribuirá a no perder cobertura arbórea al trasplantar los pies del arbolado de la parcela que se va a urbanizar a otro espacio, con el fin de no tener pérdida neta de cobertura arbórea en la ciudad. La autorización la otorgará el Servicio de Zonas Verdes, así como la decisión de la ubicación y condicionado técnico.

- Auditoría y Protección Vegetal: El Servicio de Zonas Verdes valorará formalmente el estado del arbolado antes del inicio de las obras, estableciendo un protocolo estricto de protección para los ejemplares adyacentes para evitar cualquier daño durante la fase de ejecución.

Justificación de la Solución Volumétrica e Incremento de Altura

La configuración de altura planteada (PB+5+A) es el umbral técnico necesario para garantizar la viabilidad económica de la construcción de alojamientos dotacionales, vivienda protegida en régimen de alquiler y vivienda protegida en régimen de cesión de uso sobre parcelas de naturaleza dotacional pública amparados la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (DFL 1/2017).

Compromiso Dotacional Efectivo y Marco Legal

El desarrollo residencial en parcelas dotacionales se ampara en la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (DFL 1/2017) de la legislación urbanística de Navarra, la cual habilita de forma expresa la construcción de alojamientos dotacionales, vivienda protegida en régimen de alquiler y vivienda protegida en régimen de cesión de uso sobre parcelas de naturaleza dotacional pública, integrándose dentro del Plan Municipal de Vivienda Asequible.

Justificación de la Movilidad y Ordenación del Estacionamiento

El estudio de movilidad generada concluye que el incremento de movilidad generado por el uso residencial es plenamente asumible por la red viaria actual, confirmando que el impacto sobre la circulación rodada privada en la calle Remiro de Goñi no será significativo.

En materia de estacionamiento, se dará traslado formal del proyecto al Área de Seguridad Ciudadana para incorporar soluciones específicas que ordenen la demanda en superficie. Asimismo, al limitar el ámbito con el término municipal de Barañáin. Las aportaciones relativas a la demanda de estacionamiento y a la gestión del tráfico se trasladarán al Área de Seguridad Ciudadana, con el fin de articular una solución específica para el entorno y coordinar los mecanismos de regulación del aparcamiento con el ayuntamiento de Barañáin.

7 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA Y URBANÍSTICA.

7.1 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO

El artículo 76 el DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece que desde el punto de vista formal la alteración de las determinaciones, bien estructurantes bien pormenorizadas, cuyo contenido y alcance no llega a incidir sobre los criterios de la estructura general y orgánica del planeamiento municipal, merece la consideración de modificación del planeamiento. Por su parte, el artículo 77.6 indica que la modificación del planeamiento urbanístico que se plantea se tramita como un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU, al tratarse de una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado).

Artículo 77. Procedimiento.

6. La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Lo que coordina plenamente con el art. 61.2 que establece que el objeto de los PEAUs es "desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización".

Así, determinaciones que se modifican relativas a la volumetría del edificio (alineaciones y alturas) son determinaciones de ordenación urbanísticas pormenorizadas, conforme a lo establecido en el artículo 49 del DFL 1/2017 (TRLFOTU).

Por tanto, el instrumento urbanístico adecuado para modificaciones de determinaciones pormenorizadas en suelo urbano consolidado es el Plan Especial de Actuación Urbana. **Está justificada la idoneidad del instrumento urbanístico a su finalidad.**

Su tramitación se realizará conforme al procedimiento establecido en el art. 72 del TRLFOTU, y su contenido con arreglo a lo dispuesto en el art. 61.4 y 5 del TRLFOTU.

Esta modificación no altera la clasificación del suelo, manteniendo su condición de suelo urbano. Tampoco afecta la calificación del suelo, ya que sigue siendo dotacional.

La parcela está completamente urbanizada, y posee la condición de solar, con todos los servicios necesarios. El ayuntamiento deberá tener en cuenta las recomendaciones de medidas de renaturalización en el entorno de la actuación desarrolladas en el apartado 20. (RECOMENDACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL)

No hay incremento de aprovechamiento urbanístico, ya que se mantiene el uso dotacional.

La modificación solo modifica la volumetría de la dotación existente, por lo que no es necesaria una reserva de dotaciones.

De acuerdo a las conclusiones del Estudio de movilidad generada, para no aumentar la presión sobre el aparcamiento en superficie del ámbito se propone la creación en sótano como mínimo de 1 plaza por cada 100 metros construidos de usos de alojamientos dotacionales, vivienda protegida en régimen de alquiler y vivienda protegida en régimen de cesión de uso sobre parcelas de naturaleza dotacional pública amparados la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (DFL 1/2017).

7.2 MOVILIDAD GENERADA.

Se justifica en el anexo de ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA.

7.3 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

Se adjunta su justificación en el anexo de INFORME DE GENERO

7.4 IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD.

Se adjunta su justificación en el anexo de INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

7.5 LEY 7/1985, 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, y si la modificación puntual afecta a: incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los personas propietarias 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

- En el apartado ANEXO VIII. PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS se describe la relación de personas propietarias.

7.6 ASPECTOS AMBIENTALES

De acuerdo a los informes de 22 de mayo 2026 y de 26 de agosto de 2026, del Servicio de Ecología Urbana del Ayuntamiento de Pamplona, este PEAU no es objeto de evaluación ambiental estratégica, ya que no se corresponde con los requisitos del artículo 6, Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre.

7.7 PARTICIPACIÓN

Según el art 7 de Participación ciudadana, 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:

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y 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.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanía interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

El presente plan, al ser un Plan Especial de Actuación Urbana realiza la participación previa, que se justifica en el anexo justificativo de participación.

7.8 OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES

- 7.8.1.1.1 Inundabilidad, ley de aguas > No aplica
- 7.8.1.1.2 Servidumbres ferroviarias > No aplica.
- 7.8.1.1.3 Servidumbres ley de carreteras, etc > No aplica.
- 7.8.1.1.4 Servidumbres aeronáuticas > Aplica.

La altura la parcela se sitúa sobre la cota 437, la cota máxima del edificio es de una altura de 21 metros y se sitúa sobre los 458, inferior a la servidumbre exigida (altura libre mínima 61 metros)

Se adjunta anexo con las servidumbres aeronáuticas de la parcela



- 7.8.1.1.5 Servidumbres de defensa nacional. > No aplica.

8 CUADROS DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

PLAN VIGENTE

	SUPERF	PLANTAS	TOTAL m2
PARCELA 2278, III-6			
PLANTA BAJA	639,55	1	639,55
PLANTA TIPO	823,17	3	2.469,51
ATICO	492,21	1	492,21
PARCELA 2276, III-7			
PLANTA BAJA	623,97	1	623,97
PLANTA TIPO	807,37	3	2.422,11
ATICO	481,16	0	0,00
TOTAL			6.647,35

(Superficie no normativa)

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN FINAL

	SUPERF	PLANTAS	TOTAL m2
PARCELA 2278, III-6			
PLANTA BAJA	561,67	1	561,67
PLANTA TIPO	823,17	5	4.115,85
ATICO	492,21	1	492,21
PARCELA 2276, III-7			
PLANTA BAJA	546,47	1	546,47
PLANTA TIPO	807,37	5	4.036,85
ATICO	481,16	1	481,16
TOTAL			10.234,21

(Superficie no normativa)

9 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria, Normativa y Planos, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como un **PEAU**. En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas, según las condiciones establecidas por el DFL 1/2017, quedando los técnicos redactores a disposición de las personas o entidades interesadas para la aclaración de cualquier duda que sobre la misma pudiera existir.

En consecuencia, se firma el presente documento.

Pamplona a Septiembre de 2026

Luis Turiel Díaz

Mikel Zabalza Zamarbide

10 ANEXO I. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

10.0 Introducción y marco de valoración de las aportaciones

El presente Informe de Conclusiones tiene por objeto sistematizar y evaluar el conjunto de las 271 sugerencias recabadas durante el proceso de participación ciudadana del PEAU. Para garantizar el rigor técnico y la eficacia administrativa, las aportaciones se estructuran y canalizan atendiendo al marco legal y al ámbito competencial del propio instrumento urbanístico:

- Aportaciones incorporadas y de mejora del PEAU: Se aceptan e integran en la ordenación aquellos condicionantes de diseño (volumetría, cualificación de zonas verdes adyacentes y justificación del impacto en la movilidad) que resultan compatibles con el objeto y alcance del instrumento y contribuyen a perfeccionar el documento técnico.
- Aportaciones desestimadas o fuera de ámbito: Se consideran no estimables aquellas pretensiones que exceden el objeto legal del trámite, la naturaleza del suelo dotacional público o los límites normativos del expediente.
- Aportaciones derivadas a otras áreas municipales: Aquellas cuestiones relativas a la gestión del estacionamiento o la regulación del tráfico se trasladan formalmente al Área de Seguridad Ciudadana y a los cauces de coordinación intermunicipal oportunos.

10.1 Propuesta de puntos de la mejora del planeamiento

Como resultado de la valoración de las aportaciones recibidas, se propone incorporar al PEAU las siguientes mejoras:

10.1.1 Justificación de las zonas verdes

La discrepancia interpretativa planteada por parte del vecindario responde a que las parcelas 2278 y 2276 han permanecido sin edificar vacías durante 24 años, adquiriendo un uso fáctico de espacio verde que difiere de su calificación urbanística original como suelo dotacional público, por lo que el PEAU no reduce la dotación de espacios verdes establecida por el planeamiento.

No obstante, el Ayuntamiento trasplantará los árboles existentes en las parcelas dotacionales a zonas verdes adyacentes y creará con este arbolado zonas de estancia en sombra.

10.1.2 Justificación de la necesidad del incremento de altura:

En la memoria detallada del plan urbanístico se justificará por qué el incremento volumétrico (PB+5+A) es necesario para la viabilidad económica del alojamiento asequible, explorando posibles retranqueos en la planta baja y/o en las plantas superiores para minimizar el impacto visual.

10.1.3 Compromiso Dotacional Efectivo

Se trabajará dentro del expediente de concesión la implantación de servicios para el vecindario en planta baja

El plan urbanístico propuesto destina estas parcelas dotacionales a la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler tal y como se recoge en el Plan Municipal de Vivienda Asequible y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta del DFL 1/2017, que permite la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler o vivienda protegida en régimen de cesión de uso a través de la cesión del derecho de superficie en parcelas dotacionales

10.1.4 Justificación de la Movilidad:

Las aportaciones relativas a la demanda de estacionamiento y a la gestión del tráfico se trasladarán al Área de Seguridad Ciudadana, con el fin de articular una solución específica para el

entorno y coordinar los mecanismos de regulación del aparcamiento con el Ayuntamiento de Barañáin.

El estudio de movilidad generada justifica que el incremento de movilidad general es asumible, y que este no es significativo en la movilidad rodada privada de la calle Remiro de Goñi.

10.2 CONCLUSIÓN FINAL.

El instrumento de planeamiento propuesto en el presente PEAU responde a la necesidad pública de gestionar de manera responsable, eficiente y equilibrada el patrimonio municipal, optimizando el suelo dotacional de titularidad pública para atender la situación de emergencia habitacional mediante la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler. Esta actuación es plenamente compatible con el mantenimiento del estándar legal de zonas verdes exigible y la calificación urbanística asignada a las parcelas.

Del análisis de las 271 sugerencias registradas se desprende un elevado nivel de participación ciudadana que, en una proporción significativa, se ha articulado a través de escritos y bloques de alegaciones de contenido coincidente. Si bien este tipo de dinámicas refleja una inquietud social compartida respecto a la conservación del entorno y la disponibilidad de espacios libres, el análisis del expediente exige deslindar las expectativas de mantenimiento de un uso fáctico no calificado de la estricta legalidad y adecuación urbanística de la propuesta.

La activación de parcelas dotacionales en desuso desde hace décadas constituye un ejercicio legítimo y necesario de la administración pública para dar respuesta a demandas sociales prioritarias, ponderando el interés general del acceso a la vivienda frente a otros condicionantes de diseño o servidumbres visuales colindantes. En consecuencia, las mejoras incorporadas en el PEAU permiten perfeccionar el proyecto urbanístico integrando las aportaciones estimables en materia de diseño y paisaje, al tiempo que se encauzan por las vías administrativas correspondientes aquellas cuestiones que exceden el objeto formal de este trámite

11 ANEXO II. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

11.1 ANTECEDENTES.

El presente documento tiene por objeto estudiar la movilidad generada, evaluar la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de la población y mercancías del desarrollo propuesto para el ámbito, analizando la funcionalidad de la red viaria, su capacidad y los distintos modos de transporte (privado, público, peatonal y ciclista)

El municipio posee un Plan de Movilidad urbana Sostenible, con el objeto de Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda. Dicho plan se toma como base de la presente justificación, analizando el incremento de movilidad generada que supone la presente modificación del planeamiento.

Según el Artículo 52 de la LFOTU sobre Determinaciones sobre desarrollo sostenible, El planeamiento urbanístico general tendrá el objetivo 3. Establecer determinaciones sobre movilidad sostenible, y a tal efecto: El planeamiento urbanístico general establecerá políticas de movilidad sostenible, integrando criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de las calles y espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de la ciudadanía al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto

Según el Artículo 53. de la LFOTU Movilidad sostenible. 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.

- 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.

Además, en los suelos urbanizables, los promotores deberán asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

Los planes parciales según el artículo 60 de la LFOTU tendrán un Estudio de Movilidad generada.

Los planes especiales, contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad y los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además: El Estudio de Movilidad generada.

11.2 ZONA DE ESTUDIO

El ámbito de la actuación son las parcelas 2278 y 2276 del polígono 4 de Pamplona, situadas en la calle Remiro de Goñi. Son de uso dotacional, y actualmente son usadas provisionalmente como zonas verdes, y se pretende usarlas como uso dotacional residencial.

11.3 OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD

1. Diagnóstico y Capacidad

Análisis del Tráfico: Analizar cómo se mueve el sector hoy y cómo se moverá tras la construcción de la nueva propuesta.

Cálculo de Nuevos Viajes: Cuantificar cuántos coches, peatones y ciclistas "atraerá" el nuevo desarrollo propuesto.

Prueba de Esfuerzo (Nivel de Servicio): Verificar que la red de movilidad puede absorber la implantación de la propuesta

2. Infraestructura y Sostenibilidad

Prioridad Peatonal y Ciclista: Diseñar itinerarios seguros y cómodos que conecten el barrio con Pamplona y Barañáin.

Potenciación del transporte público: Asegurar que el transporte público sea una alternativa real, rápida y eficiente frente al automóvil.

Análisis del aparcamiento: Validar la suficiencia (tanto en la calle como en garajes) para cubrir la nueva demanda.

3. Impacto y Soluciones

Reducción de Molestias: Proponer medidas para minimizar el ruido y la congestión, protegiendo la calidad de vida de los vecinos.

Accesibilidad Universal: Garantizar que cualquier persona, independientemente de su movilidad, pueda desplazarse por el sector sin barreras.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

El estudio se ha desarrollado en cuatro fases clave, asegurando una visión integral de la movilidad en el ámbito propuesto:

Fase 1: Alcance y Área de Influencia

Definición del escenario: Delimitación física del planeamiento y su encaje en la trama urbana.

Zonificación: Identificación de las áreas que se verán afectadas directa o indirectamente por el flujo de nuevos residentes.

Fase 2: Diagnóstico del Punto de Partida

Auditoría Multimodal: Análisis real de cómo funcionan hoy las calles, las líneas de autobús (TUC) y los carriles bici.

Toma de datos: Evaluación de los niveles de servicio actuales para detectar posibles puntos de saturación previos a la intervención.

Fase 3: Simulación de la Nueva Demanda

Cálculo de flujos: Estimación científica de cuántos viajes nuevos se generarán (por coche, a pie y en bici) debido al uso residencial y comercial.

Modelización: Proyección de cómo se distribuirá esa nueva carga de movilidad sobre el tejido urbano existente.

Fase 4: Plan de Soluciones y Mejoras

Optimización de la red: Diseño de propuestas para mejorar la movilidad.

Impulso a la Movilidad Activa: Propuestas de mejora para la red peatonal, ciclista y transporte público que prioricen la sostenibilidad y la seguridad vial.

11.4 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

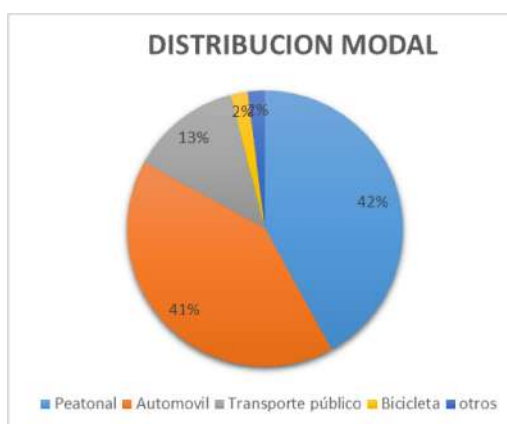
Los objetivos del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) EN LAS PARCELAS DOTACIONALES III-6 y III-7. DEL PLAN PARCIAL ECHAVACOIZ NORTE DE PAMPLONA son:

- Ajustar las condiciones volumétricas, formales y de edificabilidad de las parcelas dotacionales III-6 y III-7, con el fin de equiparar sus condiciones a las de las parcelas residenciales adyacentes.
- La modificación, (que no supone cambio de uso) mantiene el carácter dotacional de las parcelas.

11.5 ANÁLISIS DE LA ACCESIBILIDAD ACTUAL AL ÁMBITO.

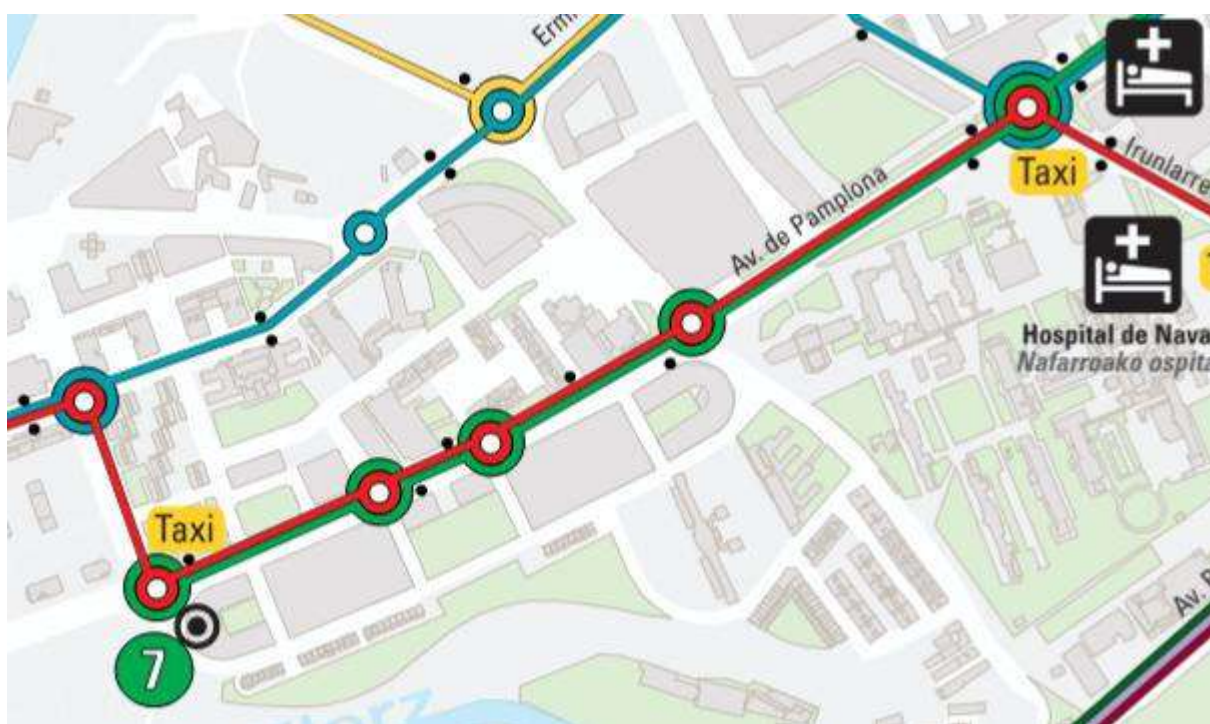
11.5.1 REPARTO MODAL CONSIDERADO

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de la Comarca de Pamplona, año 2013, Establece el siguiente reparto modal en la Comarca de Pamplona



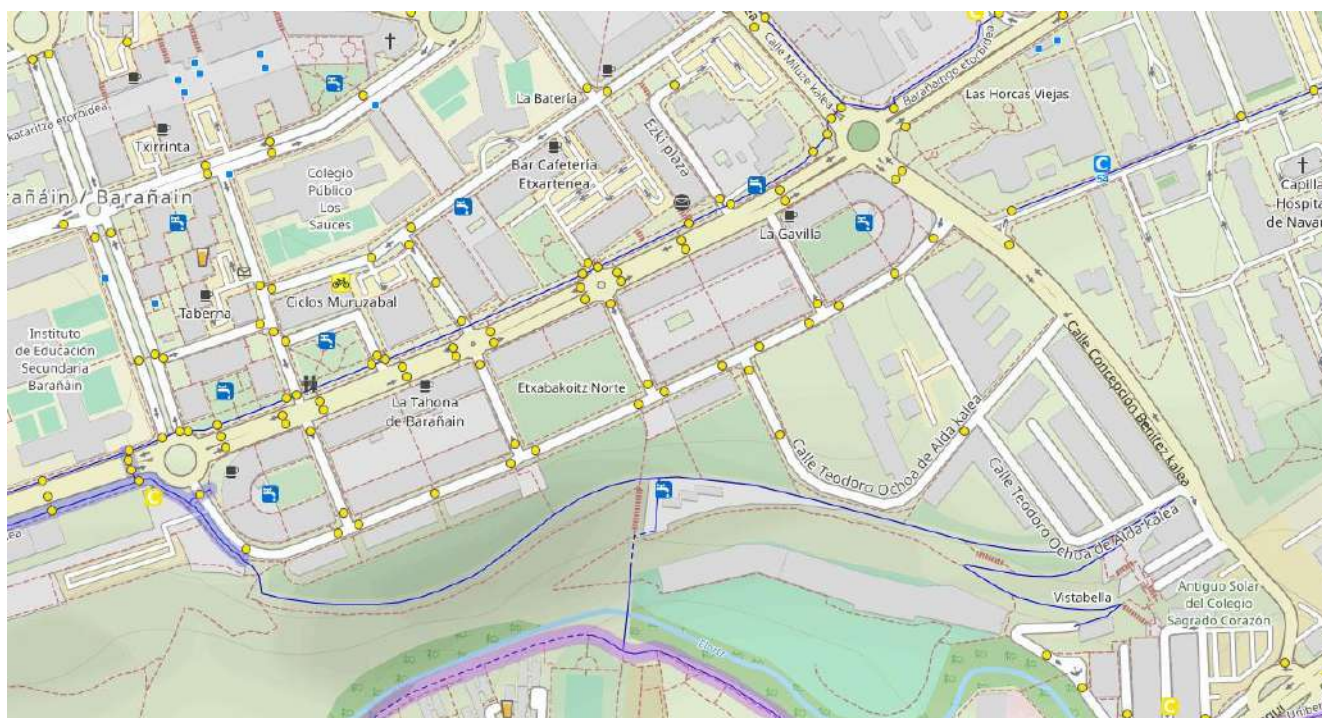
11.5.2 TRANSPORTE PÚBLICO

El ámbito cuenta con unas excelentes conexiones con la red de transporte público.



11.5.3 MOVILIDAD CICLISTA y PEATONAL

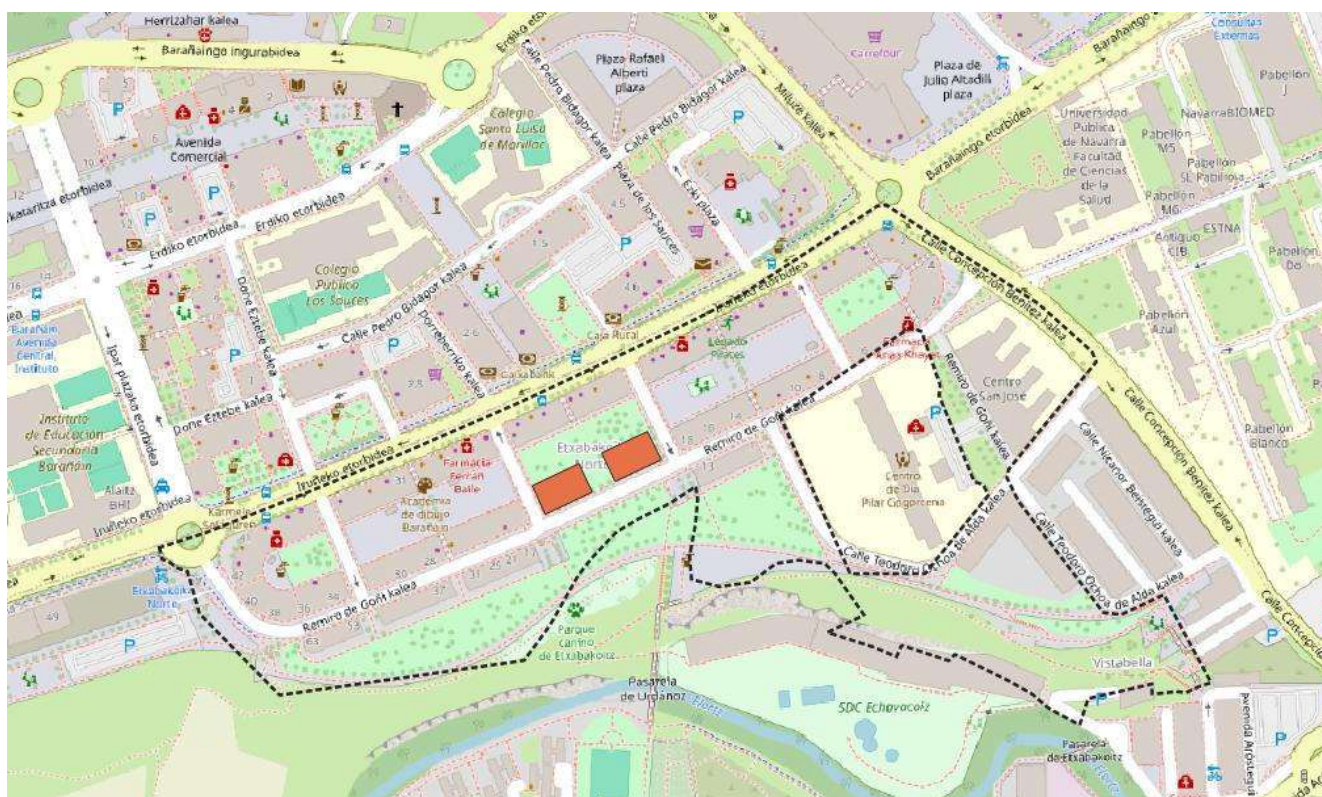
El ámbito cuenta con unas buenas conexiones con la red de transporte ciclista y peatonal.



11.5.4 VEHÍCULOS PRIVADOS A MOTOR

11.5.4.1 Red viaria en la zona de actuación.

La red viaria está conformada por viales de gran capacidad.



11.5.4.2 Red de aparcamientos en superficie.

En el ámbito del Plan Parcial hay un total de 432 plazas de aparcamiento en superficie.



11.5.4.3 Red de aparcamientos subterráneos

En el ámbito del Plan Parcial hay un total de 1578 plazas de aparcamiento privadas en sótano.



11.6 MOVILIDAD ACTUAL GENERADA-ATRAÍDA EN EL ÁMBITO.

Para el cálculo de la movilidad generada, se ha tomado como referencia la ratio de viajes generados/día estipulado en el Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de evaluación de la movilidad generada, Dada la ausencia de una normativa específica de movilidad generada a nivel foral/municipal para este tipo de desarrollos.

MOVILIDAD GENERADA POR EL USO ACTUAL				
	viajes / 100m2 techo	viajes/m2	m2c	viajes por día
Uso residencial	10	0,1	0	0
Uso comercial	50	0,5	0	0
uso oficinas	15	0,15	0	0
Uso Industrial	5	0,05	0	0
Equipamientos	20	0,2	0,00	0
Zonas verdes	5	0,05	2.033,23	102
TOTAL, VIAJES POR DIA				102

Se prevé un total de 102 viajes diarios, a repartir en la distribución modal peatonal, automóvil y bicicleta.

DISTRIBUCION MODAL INICIAL	VIAJES	OCUPACION	TOTAL VIAJES	
Peatonal	42%	42,7	1	42,7
Automovil	41%	41,7	1,27	32,8
Transporte público	13%	13,2	21,5	0,6
Bicicleta	2%	2,0	1	2,0
otros	2%	2,0	1	2,0
TOTAL		101,7		

11.7 MOVILIDAD GENERADA-ATRAÍDA POR EL PLANEAMIENTO PROPUESTO

El uso propuesto es el de dotacional-residencial, para el cálculo de la movilidad, se va a asimilar al residencial del decreto 344/2006.

MOVILIDAD GENERADA POR LOS NUEVOS USOS CREADOS				
	viajes / 100m2 techo	viajes/m2	m2c	viajes por dia
Uso residencial-Dotacional	10	0,1	10.234,21	1.023,4
Uso comercial	50	0,5	0,00	0,0
uso oficinas	15	0,15	0,00	0,0
Uso Industrial	5	0,05	0,00	0,0
Equipamientos	20	0,2	0,00	0,0
Zonas verdes	5	0,05	0,00	0,0
TOTAL				1.023,4

Se prevé un total de 1023 viajes diarios, a repartir en la distribución modal peatonal, automóvil y bicicleta.

DISTRIBUCION MODAL FINAL		VIAJES	OCUPACION	TOTAL VIAJES	Viajes/hora en hora punta	
Peatonal	42%	429,8	1	429,8	12%	51,6
Automovil	41%	419,6	2	209,8	12%	25,2
Transporte público	13%	133,0	20	6,7	12%	0,8
Bicicleta	2%	20,5	1	20,5	12%	2,5
otros	2%	20,5	1	20,5	12%	2,5
TOTAL		1.023,4				82,5

11.8 ESTIMACIÓN DE LA CAPACIDAD VIARIA

Para determinar la capacidad viaria de la Avenida de Bayona, se ha empleado una metodología basada en los preceptos del **Manual de Capacidad de Carreteras (HCM)**. El procedimiento consiste en ajustar el **flujo de saturación base** de un carril en condiciones ideales

mediante la aplicación de factores correctores que consideran las restricciones físicas y operativas del entorno urbano.

Como valor de referencia, la capacidad práctica de un carril en una vía urbana se sitúa en torno a los **900 veh/h**, una vez descontados los tiempos de ciclo semafórico.

Formulación y Metodología

La capacidad de la vía por sentido (C_s) se estima en este caso empleando la siguiente fórmula:

$$C_s = S_0 * N * F_w * F_{HV} * F_p * F_m * F_{RT} * F_{LT} * F_s$$

Definición de Variables y Parámetros de Ajuste

- **S_0 (Flujo de saturación base):** Normalmente se toma como (1.800) vehículos ligeros por hora y por carril.
- **N (Número de carriles)**
- **f_w Factor por ancho de carril):** Si los carriles son de 3,60 m., el factor es 1.00 Si son más estrechos el factor se reduce. Por ejemplo 0.91 para carriles de 3,00 m.
- **f_{HV} (Factor por vehículos pesados):** Ajusta la presencia de camiones y autobuses.
- **f_p (Factor por estacionamiento):** Al haber aparcamiento en una de las márgenes, las maniobras de entrada/salida reducen la capacidad. Se suele aplicar un factor de entre 0,85 y 0,90.
- **f_m (Factor por mediana):** Al tener mediana de separación, la capacidad aumenta ligeramente típicamente entre 1,02 a 1,05 porque elimina la fricción con el tráfico opuesto y los giros a la izquierda no permitidos.
- **f_{RT} (Giros a la derecha):** Depende de si hay carril exclusivo para girar o si comparten carril, y de la cantidad de peatones cruzando. Un valor típico si no hay carril exclusivo es 0,85.
- **f_{LT} (Giros a la izquierda):** Si hay mediana y no hay carril exclusivo, este factor puede reducir considerablemente la capacidad (puede bajar a 0,40 o 0,50) porque el coche que quiere girar bloquea el carril izquierdo hasta que encuentra un hueco en el sentido contrario.
- **F_s (Factor semáforos):** En una calle urbana, el tiempo de verde del semáforo es un factor muy restrictivo. Si el semáforo está abierto el 50% del tiempo, la capacidad se reduce a la mitad.

Cálculo de la capacidad viaria en vehículos por hora

CAPACIDAD AVENIDA PAMPLONA										
VIA	S_0	N	F_w	F_{HV}	F_p	F_m	F_{RT}	F_{LT}	F_s	$=C_s$
Carril derecho	1.800	1	0,91	0,80	0,85	1,05	0,85	1	0,50	497,05
Carril izquierdo	1.800	1	0,91	0,95	1,00	1,05	1,00	1	0,50	816,95
TOTAL VIAL POR SENTIDO										1314,00
TOTAL VIAL AMBOS SENTIDOS										2628,01

CAPACIDAD CALLE REMIRO GOÑI										
VIA	S_0	N	F_w	F_{HV}	F_p	F_m	F_{RT}	F_{LT}	F_s	$=C_s$
Carril derecho	1.800	1	0,91	0,90	0,85	1,00	0,85	1	0,70	745,58
Carril izquierdo	1.800	1	0,91	0,90	0,85	1,00	1,00	1	0,70	877,15
TOTAL VIAL AMBOS SENTIDOS										1622,73

Nota técnica: Estos valores representan la capacidad máxima teórica bajo condiciones de flujo saturado. El nivel de servicio real dependerá de la demanda horaria proyectada frente a estos valores de capacidad.

11.9 ESTIMACIÓN TRÁFICO TÍPICO – VELOCIDAD RELATIVA.

A continuación ,para corroborar los cálculos, se adjunta los datos de movilidad de Google Maps, aportando la velocidad relativa por los viarios, para un Día típico de lunes, en varias horas del día, y una perspectiva de incremento de tráfico.

CONCEPTO DE TRÁFICO TÍPICO

El Tráfico Típico es un modelo predictivo basado en el análisis estadístico de datos históricos. A diferencia del tráfico en tiempo real (que te dice qué está pasando ahora), el tráfico típico te dice qué es lo más probable que ocurra en una calle un día y a una hora determinados. Google procesa millones de trayectos históricos organizados por intervalos de tiempo y días específicos de la semana para identificar patrones. Mediante algoritmos, descarta anomalías (como accidentes u obras) que no representan el comportamiento habitual de la vía. Finalmente, utiliza la mediana estadística de los últimos meses, de las velocidades para definir el perfil de flujo esperado en cada segmento.

CONCEPTO DE VELOCIDAD RELATIVA

Rápido  Lento

La velocidad de una vía se mide comparando la velocidad actual de los usuarios con la velocidad óptima o el límite legal de esa calle específica:

Verde (Rápido): Los vehículos circulan a la velocidad máxima permitida o cerca de ella. Si en una calle de 30 km/h vas a 28 km/h, se marcará verde.

Naranja (Moderado): Existe una reducción de velocidad de entre el 25% y el 50% respecto al flujo libre.

Rojo (Lento): La velocidad ha caído significativamente, generalmente por debajo del 50% de la velocidad normal.

Rojo Oscuro (Muy lento): Indica un atasco severo donde los vehículos se mueven a paso de peatón o están detenidos intermitentemente

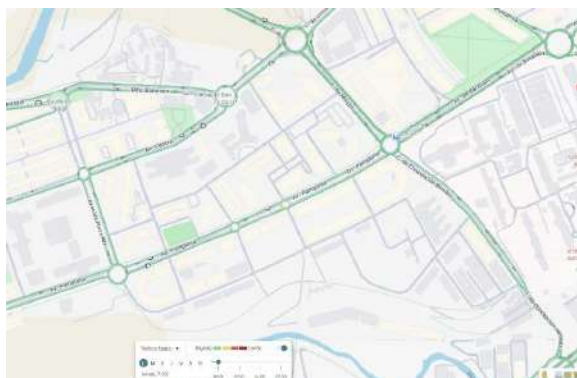
CONCEPTO DE CALLES SIN VELOCIDAD RELATIVA.

Para que Google marque una calle con color (verde, naranja o rojo), necesita que un número mínimo datos, por lo que en zonas residenciales, calles secundarias o áreas rurales con poco volumen de tráfico, no se señala su velocidad relativa, por tener un nivel muy bajo de tráfico.

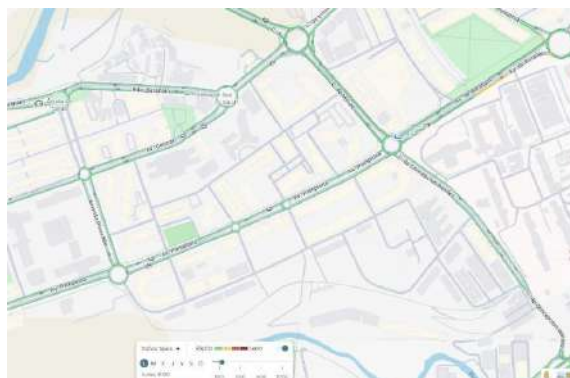
11.9.1 TRÁFICO TÍPICO GOOGLE MAPS

Se adjunta los datos de movilidad de Google Maps, aportando la velocidad relativa para un Día típico en varias horas del día, tomados el lunes 20-05-2026.

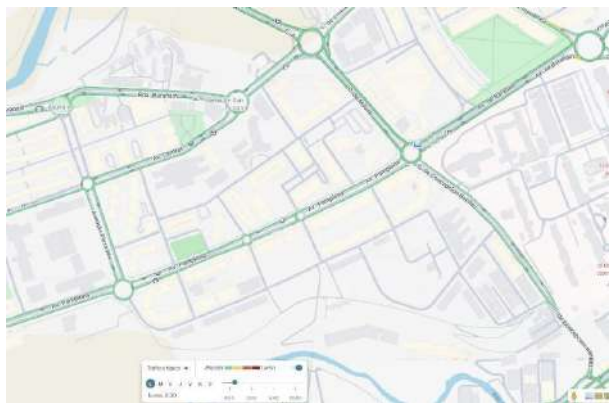
Google Maps Tráfico típico lunes 7.30h



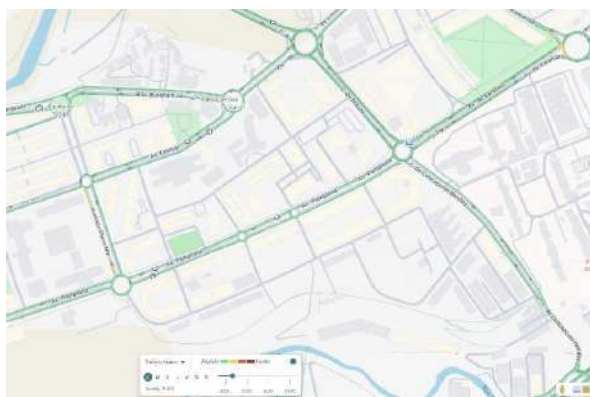
Google Maps Tráfico típico lunes 8.00h



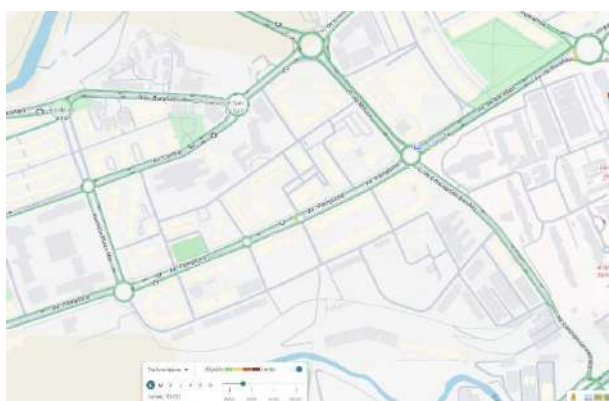
Google Maps Tráfico típico lunes 8.30h



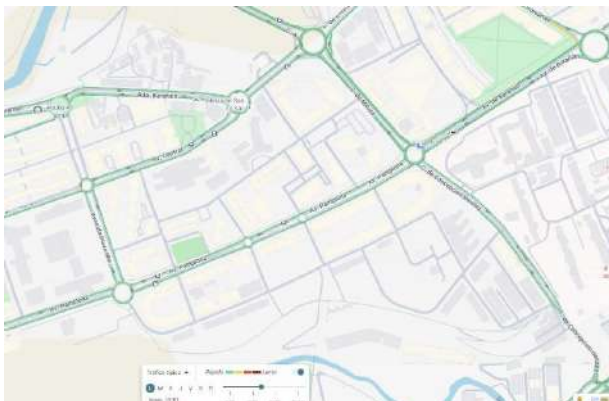
Google Maps Tráfico típico lunes 9.00h



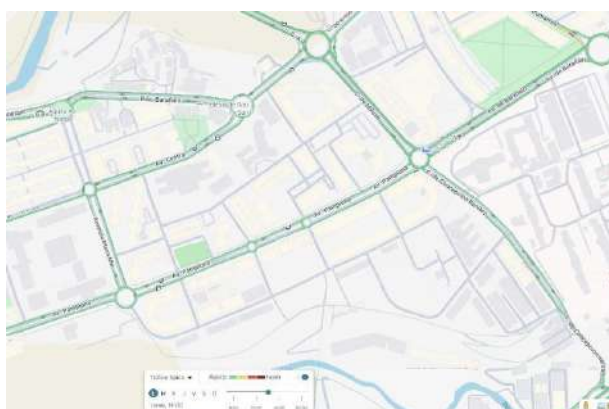
Google Maps Tráfico típico lunes 10.00h



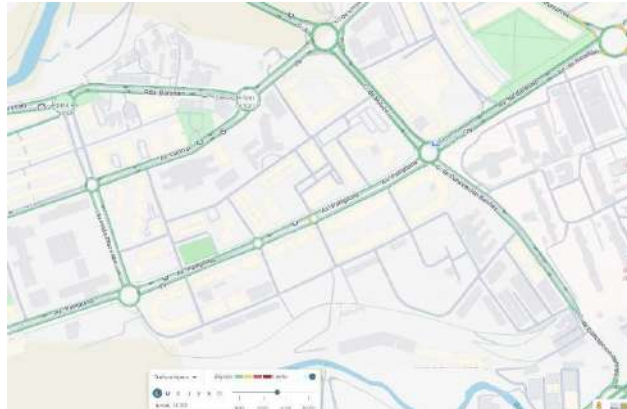
Google Maps Tráfico típico lunes 13.30h



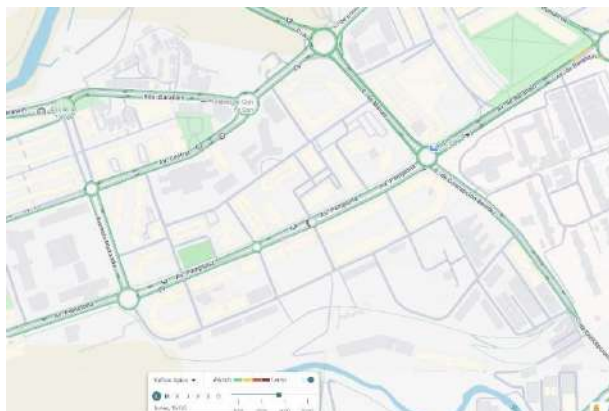
Google Maps Tráfico típico lunes 14.00h



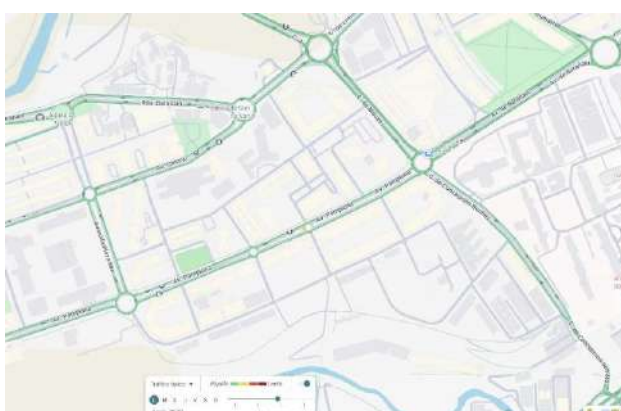
Google Maps Tráfico típico lunes 14.30h



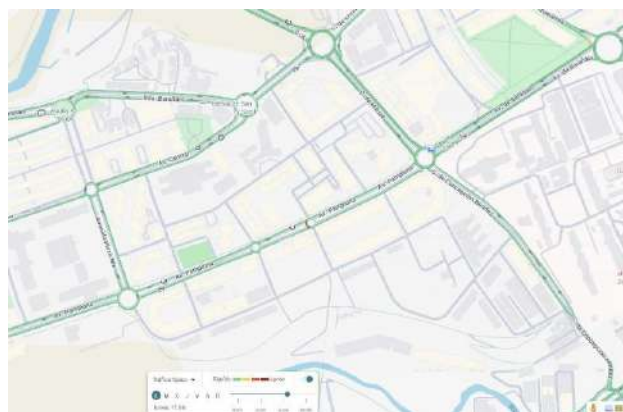
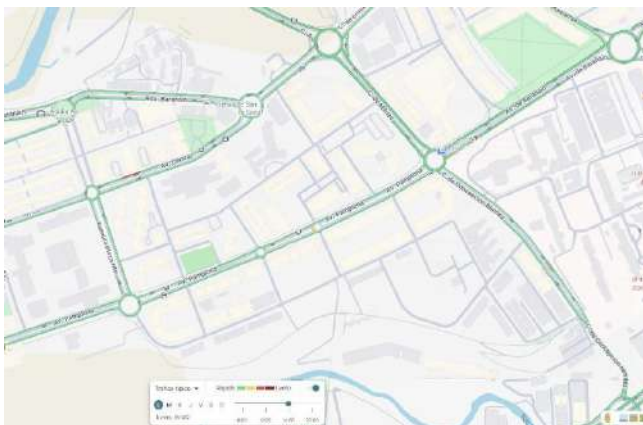
Google Maps Tráfico típico lunes 15.00h



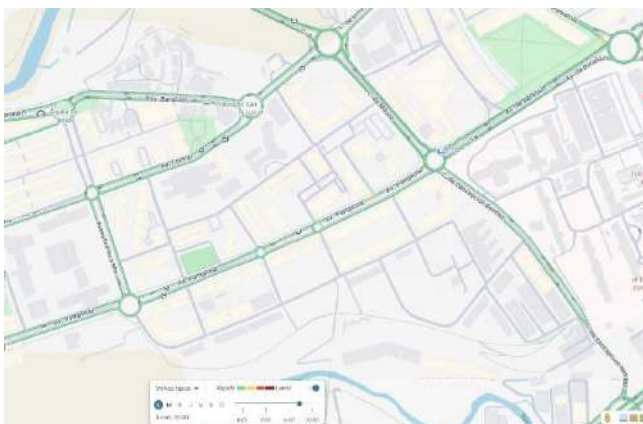
Google Maps Tráfico típico lunes 15.30h



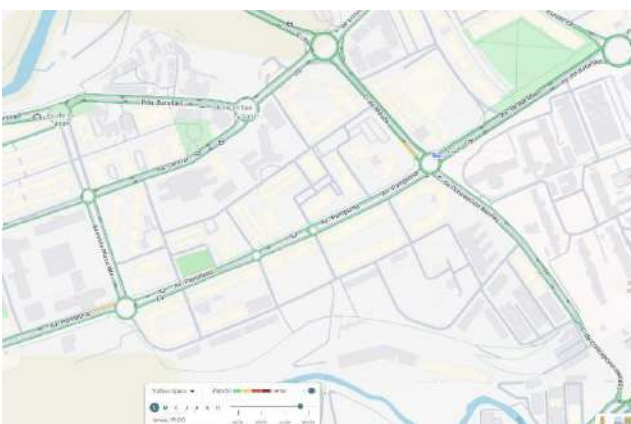
Google Maps Tráfico típico lunes 16.00h Google Maps Tráfico típico lunes 17.00h



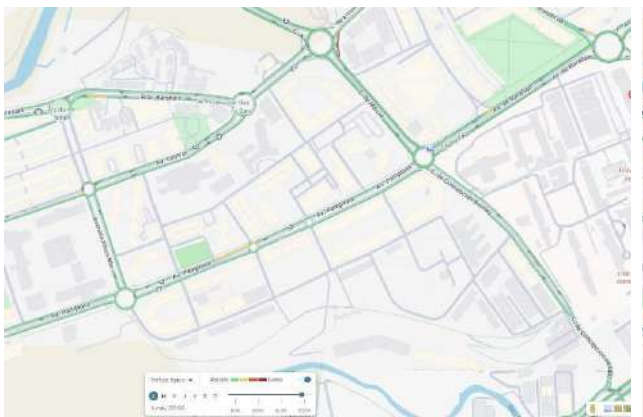
Google Maps Tráfico típico lunes 18.00h



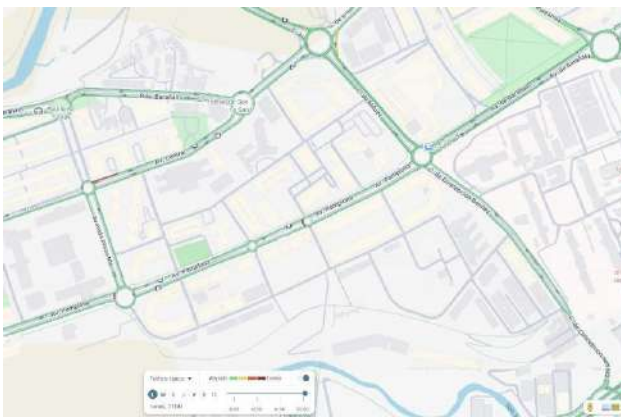
Google Maps Tráfico típico lunes 19.00h



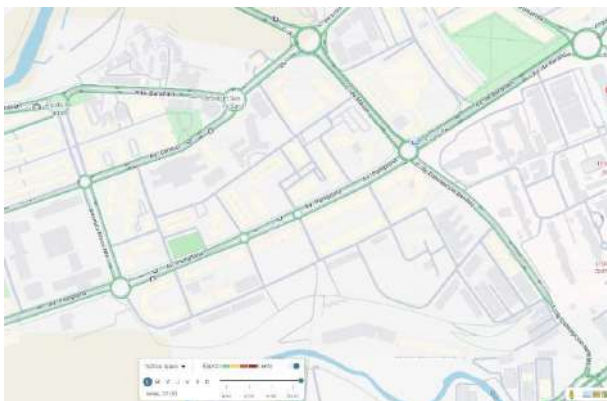
Google Maps Tráfico típico lunes 20.00h



Google Maps Tráfico típico lunes 21.00h



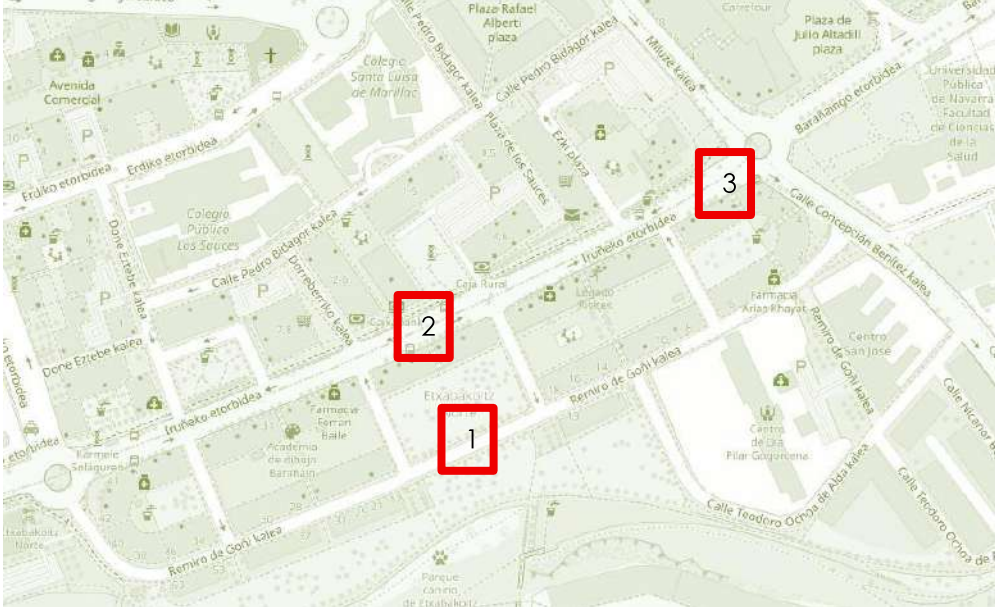
Google Maps Tráfico típico lunes 22.00h



11.9.2 TESTEO 1 IN-SITU DE LA MOVILIDAD

Se ha procedido a llevar cabo la medición de la movilidad aforos de tráfico rodado, peatonal y ciclista en 3 puntos distintos de la red viaria urbana, en los que se ha recogido información segregada de las distintas direcciones posibles de paso mediante un conteo manual separado del flujo de movilidad , lo que ha permitido obtener registros reales de distintos puntos de la red viaria pública del ámbito y su entorno.

Se realiza un test de movilidad el jueves día 28-05-2026 de 13.00h a 14.00h.



A continuación, se aportan los resultados del test

11.9.2.1 TESTEO 1_CALLE REMIRO GOÑI



Inicio del testeo: 12.45h

duración: 15 min

TESTEO 1		TESTEO 1	
Peatonal	13	coches a Barañáin	25
Automovil	48	coches a Pamplona	23
Transporte público	0	autobus	0
Bicicleta -patinete	3	bicicleta	3
motocicleta	0	peatonal	13
otros	0	camionetas-etc	6
TOTAL	64		



Extrapolando los datos, el vial tendría un tráfico total de 216 vehículos/hora.

El vial ha tenido un flujo muy bajo.

11.9.2.2 TESTEO 2_AVENIDA DE PAMPLONA



20260528_130413.jpg



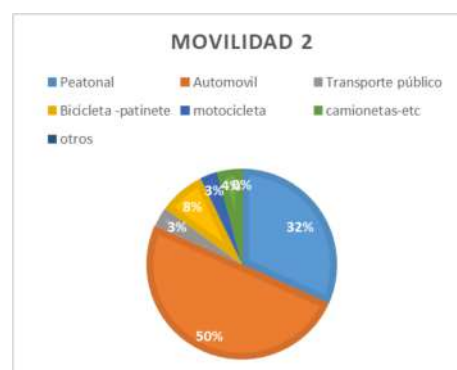
20260528_130416.jpg



Inicio del testeo: 13.05h

duración: 15 min

TESTEO 2		TESTEO 2	
Peatonal	97	coches a Barañain	65
Automovil	153	coches a Pamplona	88
Transporte público	10	autobus	10
Bicicleta -patinete	24	bicicleta	24
motocicleta	9	peatonal	97
camionetas-etc	13	camion	13
otros	0		
TOTAL	306		



Extrapolando los datos, el vial tendría un tráfico total de 740 vehículos/hora.

El vial ha tenido un flujo semi-continuo, sin apenas retenciones. Estas retenciones han sido debidas a estacionamientos de vehículos principalmente.

11.9.2.3 TESTEO 3_ENTRADAS A LA ROTONDA BARAÑAIN-PAMPLONA

Para el testeo de la rotonda, solo se han contado las entradas, no se ha realizado un conteo de las salidas.



20260528_132627.jpg



20260528_132629.jpg



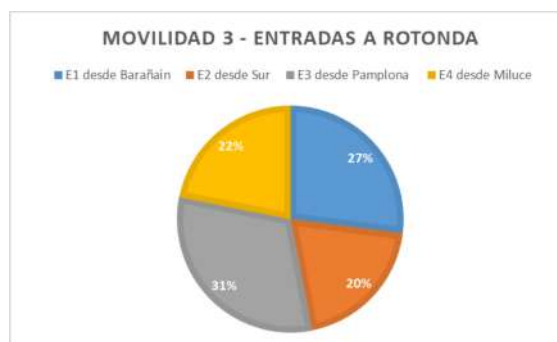
20260528_132632.jpg



Inicio del testeo: 13.30h

duración: 15 min

TESTEO 3		TESTEO 3	
E1 desde Barañain	125	E1 desde Barañain	125
E2 desde Sur	92	E2 desde Sur	92
E3 desde Pamplona	144	E3 desde Pamplona	144
E4 desde Miluce	101	E4 desde Miluce	101
	0		
	0		
TOTAL	462		



Extrapolando los datos, la rotonda tendría un tráfico total de 1.848 vehículos/hora.

La rotonda ha tenido un flujo continuo, sin apenas retenciones y las esperas de incorporación han sido pequeñas.

11.9.1 TESTEO 2 DE LA MOVILIDAD EN HORA PUNTA

Se realiza una toma de datos de movilidad el jueves día 28-05-2026 de 13.00h a 14.00h mediante la información de GOOGLE MAPS, y su capa de información de Tráfico en tiempo real, realizado a la misma hora que la toma de datos in situ.

La velocidad de una vía se mide comparando la velocidad actual de los usuarios con la velocidad óptima o el límite legal de esa calle específica, según lo explicado previamente en el punto de tráfico típico.

Se observa que dicha movilidad coincide en rasgos generales con el testeo realizado in situ.



11.9.2 TRÁFICO TÍPICO: PROSPECTIVA

La capacidad viaria de la Avenida Pamplona se ha estimado en 2628 vehículos por hora.

El test realizado en una hora de elevada movilidad, ha sido de 740 vehículos por hora.

El incremento de vehículos (automóvil+transporte publico) por la movilidad generada por los nuevos usos creados, en hora punta se ha estimado en 26 vehículos por hora, lo que supone un incremento del 0,99% sobre la capacidad máxima, y que en el test realizado a la hora punta de las 13.05h , el aforo ha sido muy inferior, por lo que se puede considerar que la movilidad de vehículos generada por la actuación es asumible por la red viaria.

11.10 NECESIDAD DE APARCAMIENTO.

El ratio actual en Pamplona de aparcamientos por cada 100m2 de vivienda es 1,31.

Coches por habitante 2024	0,59698
Total viviendas 2025	97.635,00
Viviendas por habitante 2025	0,46565
habitantes por vivienda	2,1475357
coches por vivienda	1,28203586
Superficie media de vivienda m² 2025	97,32
coches por cada 100m2c	1,31734059

Factores a tener en cuenta para fijar el ratio de dotación de aparcamiento:

>Factores Económicos y de Propiedad: La población joven (menores de 35 años) presenta una tasa de propiedad de vehículos significativamente menor debido a los costes de adquisición, mantenimiento, seguros y combustible. El régimen de alquiler asequible atrae a rentas que priorizan el gasto en vivienda frente al automóvil.

>Cambio de Paradigma Funcional (Reparto Modal): El perfil joven es el principal usuario de la micromovilidad (patinetes eléctricos y bicicletas) y de los sistemas de transporte compartido. Además Etxabakoiz cuenta con una red de transporte público (TUC) consolidada con las líneas que conectan directamente con las universidades y el centro de la ciudad. En los últimos 15 años, el número de jóvenes de entre 18 y 25 años con carné de conducir ha caído cerca de un 40%.

Por lo que podemos estimar que si al ratio actual, le restamos ese 40%, la necesidad sería de 0,80 plazas de aparcamiento por cada 100 m2c.

11.11 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE LA MOVILIDAD GENERADA

● RED DE TRANSPORTE PÚBLICO:

El ámbito se integra en una red de transporte colectivo altamente consolidada y de alta frecuencia. La infraestructura actual presenta una capacidad significativa, lo que garantiza la absorción de los nuevos flujos de viajeros generados por la actuación sin comprometer los niveles de servicio existentes

>Mejoras relacionadas con el transporte público:

>Proponer a la MCP la realización de estudio de la implementación de medidas de priorización semafórica o plataformas reservadas en puntos críticos, asegurando que el incremento de tráfico rodado no penalice los tiempos de viaje.

● RED PEATONAL.

El ámbito se integra en una red de peatonal bien conectada y muy usada. La infraestructura actual presenta una capacidad significativa,

>Mejoras relacionadas con la red peatonal:

>Se propone mejorar el paseo de borde y el propio paseo central de las viviendas de Etxabakoiz. Dotar al paseo de borde de zonas de refugio climático (ya existen zonas arboladas) habilitadas como zonas de estancia (pero no tienen bancos...). Así mismo, se conectará peatonalmente el paseo de borde con el paseo interior a las viviendas.

● RED CICLISTA

El entorno cuenta con carriles bici consolidados. Actualmente, el ciclista debe convivir con el tráfico rodado en puntos críticos o utilizar itinerarios peatonales no segregados

>Mejoras relacionadas con la red ciclista:

>Electrificación de la Movilidad: Previsión de puntos de recarga para bicicletas eléctricas en las zonas de la planta baja de las dotaciones propuestas, anticipando la creciente demanda de este tipo de vehículos en la comarca.

>Habilitación de plazas de aparcamiento de bicicletas en la nueva dotación

● RED VIARIA-AUTOMÓVIL

La red viaria del ámbito se define por una clara jerarquización funcional. Mientras que los ejes exteriores (Av. de Pamplona) actúan como arterias de gran capacidad para el tráfico de paso y conexión metropolitana, la red interior colindante con el planeamiento propuesto se debe diseñar bajo criterios de "Zona 30".

El análisis confirma que, tras la implementación del planeamiento propuesto, la red viaria mantiene niveles de servicio aceptables, debido a la gran capacidad de la avenida de Pamplona, si bien es cierto que en las horas punta, actualmente se produce una ralentización del flujo viario, pero la actuación no modifica significativamente la movilidad generada. Para favorecer el flujo de la movilidad generada se proponen una serie de mejoras:

>Mejoras relacionadas con la movilidad del automóvil

>Promoción de otros modos de transporte: Desarrollar campañas de concienciación que posicionen la bicicleta no solo como un modo de transporte, sino como una herramienta de eficiencia: reducción de bajas laborales, puntualidad garantizada frente a atascos y nulo coste de combustible/mantenimiento

>Racionalización del Estacionamiento: La reducción del uso del automóvil permite una gestión eficiente del suelo. Se dará traslado a Seguridad Ciudadana para que se dé una solución específica para responder a la demanda de aparcamiento de la zona y para que haya una coordinación con el Ayuntamiento de Barañain para regular el estacionamiento

>Se propone la creación en sótano como mínimo de 1 plaza por cada 100 metros construidos de usos de alojamientos dotacionales, vivienda protegida en régimen de alquiler y vivienda protegida en régimen de cesión de uso sobre parcelas de naturaleza dotacional pública amparados la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (DFL 1/2017), ya que así se estima que cada unidad de alojamiento dotacional tendría su propia plaza de aparcamiento privado vinculada.

● CONCLUSIÓN FINAL

El análisis de los escenarios de movilidad ratifica la **viabilidad técnica de la modificación de planeamiento propuesta**, garantizando la movilidad general, y que la demanda proyectada no generará impactos significativos en la funcionalidad del entorno viario. Las recomendaciones del plan priorizan el **fomento de la movilidad activa** mediante estrategias transversales de sostenibilidad, orientadas a optimizar el reparto modal y mitigar la intensidad del tráfico privado en los periodos de hora punta.

12 ANEXO III. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.

12.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente anexo tiene por objeto evaluar la suficiencia de las infraestructuras y la garantía de los recursos hídricos necesarios para dar cumplimiento a las determinaciones del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU). El análisis se centra en verificar que la demanda generada por los nuevos usos previstos sea compatible con la capacidad de las redes existentes.

Dado que el ámbito se localiza en Suelo Urbano Consolidado, la zona cuenta con una urbanización completa y consolidada. El sector dispone de acceso a todas las redes de servicios urbanos generales, cuya titularidad y gestión corresponden a las entidades prestatarias correspondientes, destacando la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP) en el ciclo integral del agua.

12.2 ANÁLISIS DE LOS SERVICIOS EXISTENTES

A continuación, se enumeran las infraestructuras de servicio que dan servicio al ámbito y sobre las cuales se realiza el análisis de suficiencia:

A. Ciclo Integral del Agua (Gestión MCP)

- Abastecimiento de Agua Potable: Conexión a la red general de la Mancomunidad, garantizando el caudal y la presión necesaria para el uso residencial y la protección contra incendios.
- Saneamiento de Aguas Residuales: Red de evacuación de fecales conectada a la red de colectores comarcales con destino a la EDAR correspondiente.
- Drenaje de Aguas Pluviales: Sistema de evacuación independiente (red separativa) diseñado para la gestión de escorrentías conforme a los coeficientes de impermeabilización del suelo.

B. Suministros Energéticos y Comunicaciones

- Energía Eléctrica: Red de Media y Baja Tensión con capacidad para absorber la carga de las nuevas edificaciones y el alumbrado público.
- Suministro de Gas Natural: Red de distribución canalizada existente en el entorno, disponible para su extensión y acometida según demanda.
- Telecomunicaciones: Infraestructura de canalizaciones para redes de fibra óptica y servicios avanzados de comunicación.

RED DE ABASTECIMIENTO

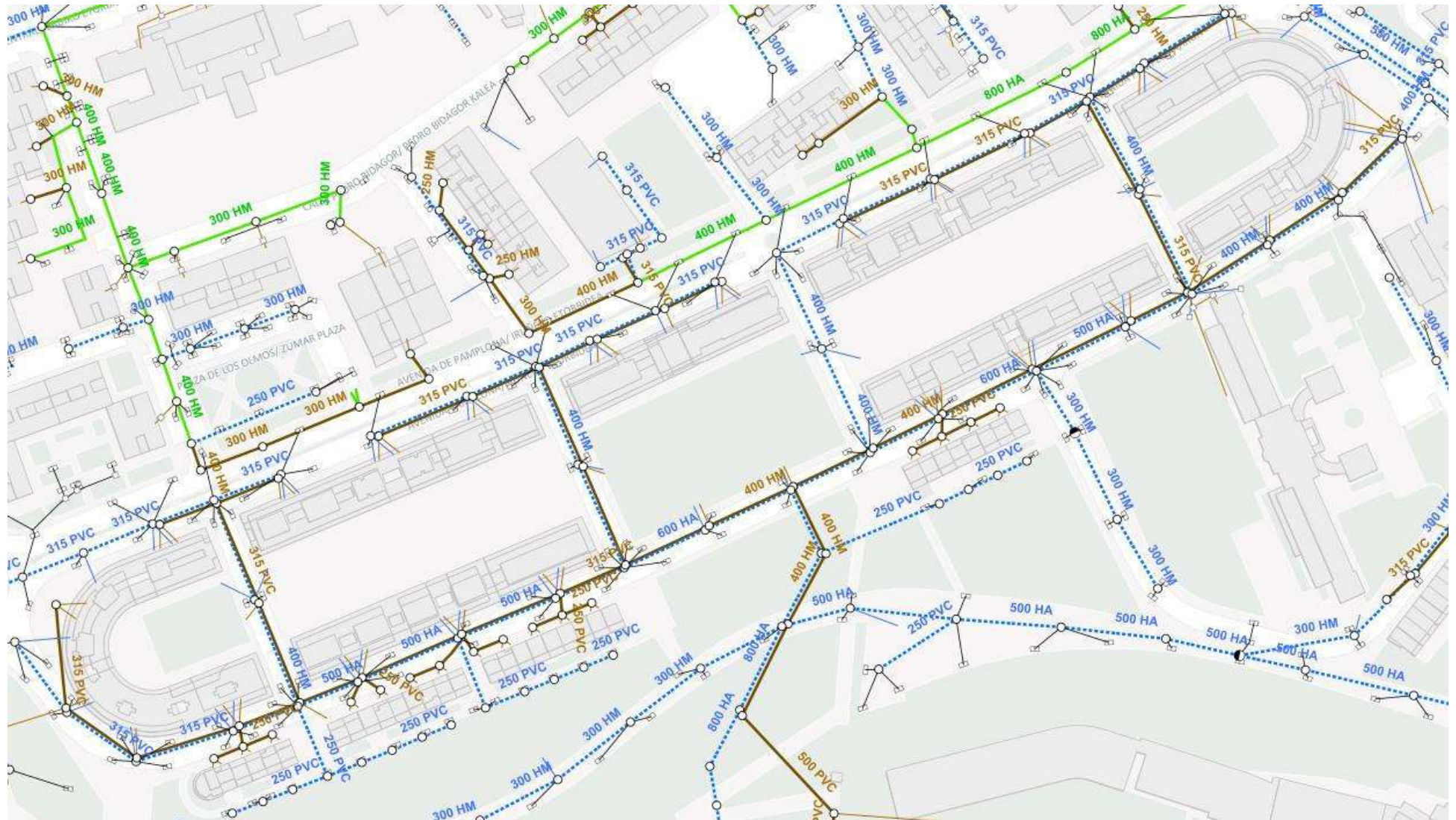


Tuberías. Tubería (MCP)

- Baja Terciaria
- Baja secundaria
- Baja principal
- Alta Presión

. LEYENDA

RED DE SANEAMIENTO



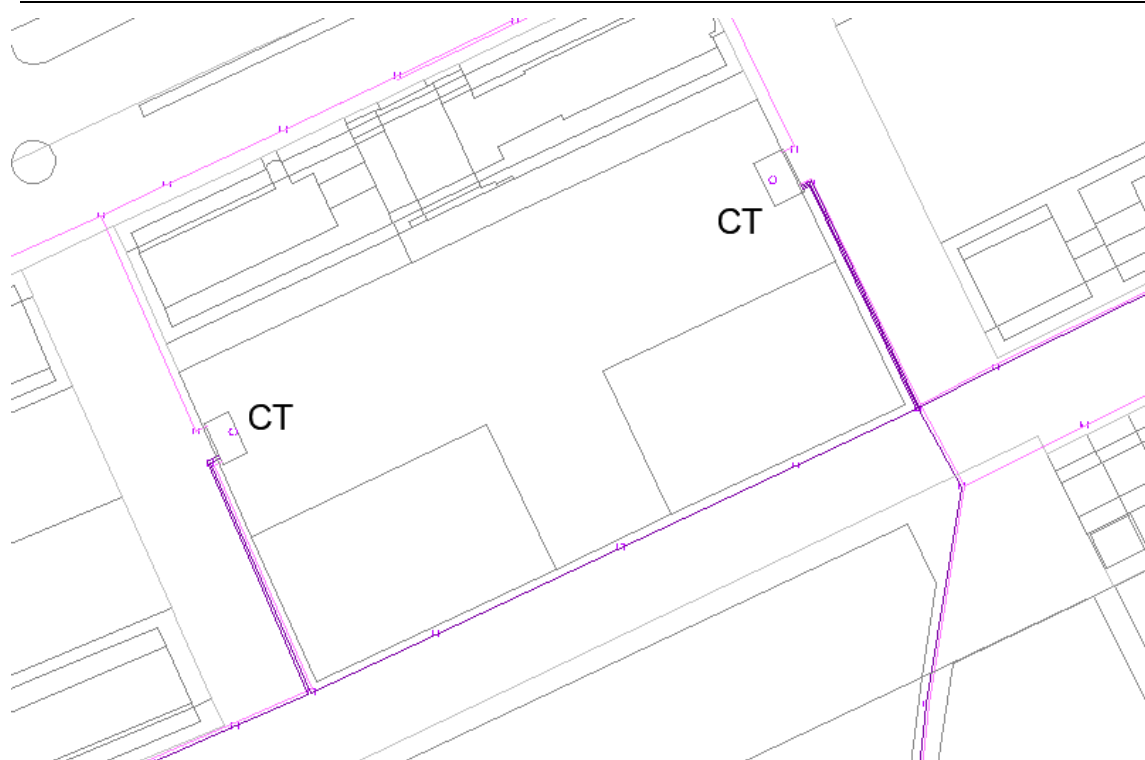
Colectores. Colector (MCP)

— Unitarias

--- Pluviales

LEYENDA: — Fecales

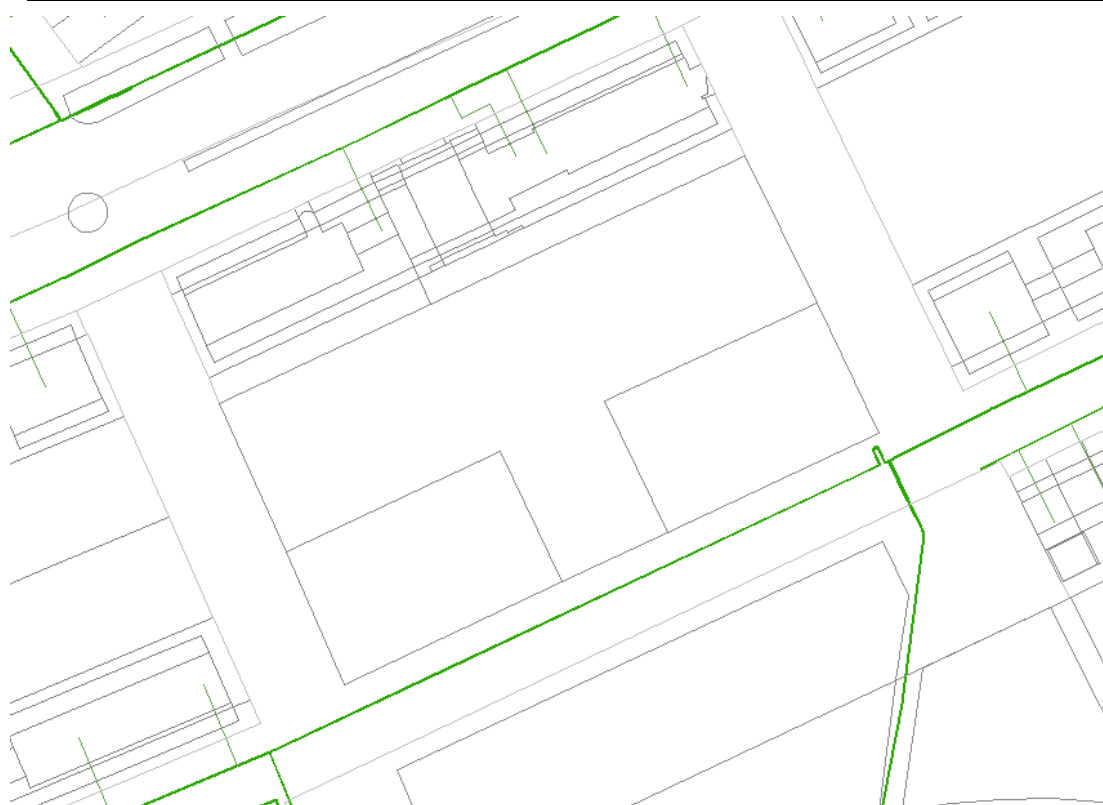
ENERGÍA ELÉCTRICA



Leyenda: Red eléctrica BT —

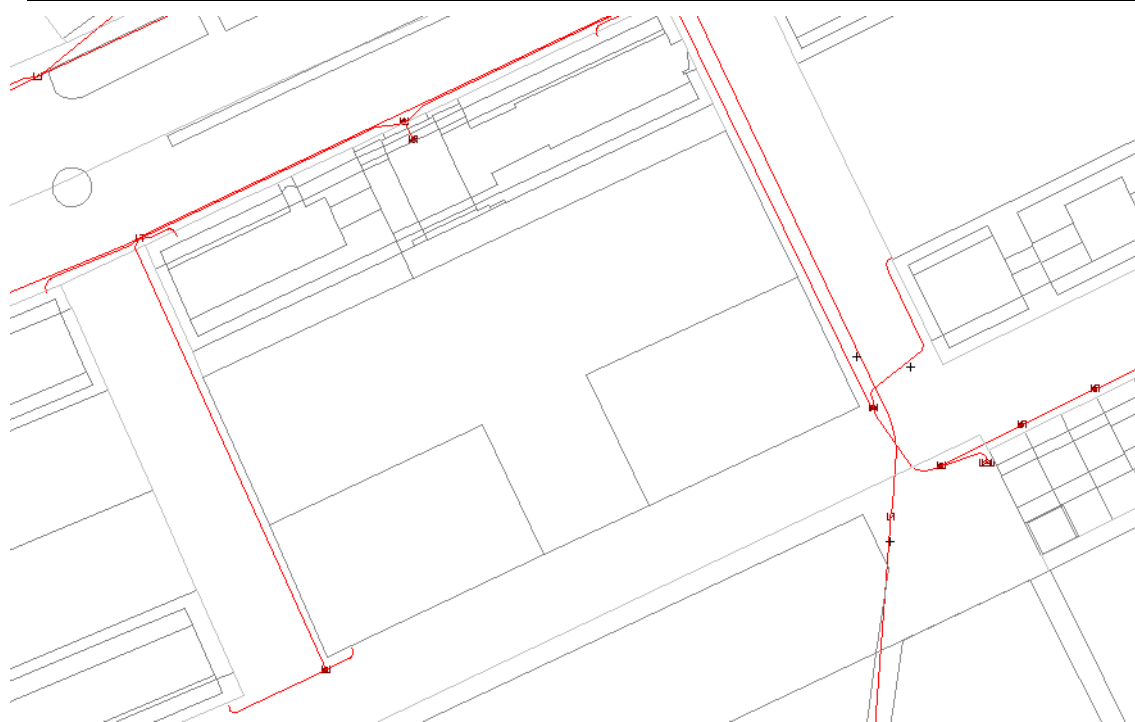
 Red eléctrica MT —

RED DE GAS NATURAL:



Leyenda: Red gas MPB —

RED DE TELECOMUNICACIONES



Leyenda: Red TELECO —

CONCLUSIONES

La evaluación de las infraestructuras confirma que el aumento en los consumos es asumible por la red actual de infraestructuras urbanas. El diseño del planeamiento bajo criterios de eficiencia asegura que la carga adicional sobre los suministros de agua, energía y gas no requiera de ampliaciones estructurales externas, dando cumplimiento a los estándares de suficiencia de recursos exigidos por la normativa urbanística.

13 ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

13.1 NORMATIVA AERONÁUTICA.

El ámbito del PEAU, está situada dentro de las zonas y espacios recogidos en el Real Decreto 248/2019 por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que se recogen en planos y están afectados por la siguiente normativa sectorial:

- Ley 48/60, de 21 de Julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de Julio)
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Decreto 248/2019 de abril por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del aeródromo de Noáin (Navarra) (B.O.E. 104 de 1 de mayo de 2019).
- Orden FOM/2208/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Pamplona (B.O.E nº 194 de 11 de agosto)

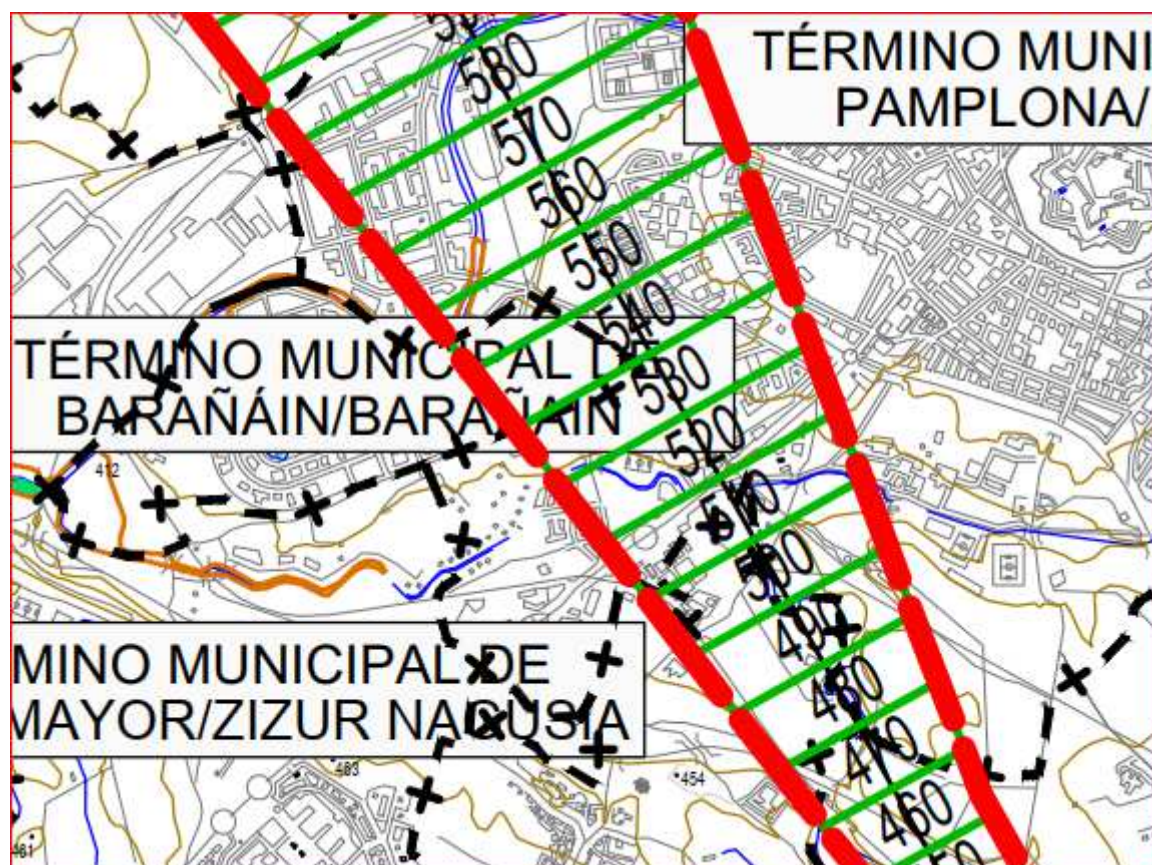
Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los arts. 30 y 31 del Decreto 584/72.

13.2 PLANOS INFORMATIVOS.

Plano 5.1-1. Servidumbres de Aeródromo y radioeléctricas según RD 248/2019 de 5 de abril



Plano 5.1-2. Servidumbres de Operación de aeronaves según RD 248/2019 de 5 de abril



- +---+--- LÍMITE PROVINCIAL
- + - - - LÍMITE MUNICIPAL
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ▲ OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- VULNERACIONES DEL TERRENO

Plano 5.1-3. Servidumbres de Operación de aeronaves (PAPI) según RD 248/2019 de 5 de abril



- ++++ LÍMITE PROVINCIAL
- + - - LÍMITE MUNICIPAL
- — — — SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- — — — ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES
- ▲ OBSTÁCULO MÁS ALTO SITUADO DENTRO DE CADA ÁREA DE APROXIMACIÓN
- VULNERACIONES DEL TERRENO

13.3 Informe Afecciones PLINUR



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



PLINUR
Plataforma de
Informes urbanísticos

Fecha de generación: 13/05/2026 14:10:27
Id. Informe: ba0769d5-7407-439a-9e88-ab97770db9ca

Informe Afecciones PLINUR



DATOS DE ENTRADA

- Número de elementos en el estudio: 1
- Área del polígono: 1.850,203 m²
- Coord. centro del polígono: 42.803299, -1.676083

RESULTADOS

- Necesidad de solicitar informe: Sí
- Intersección servidumbre aeronáutica: Sí
- Intersección huellas de ruido: No
- Intersección área de cautela: No
- Intersección ZSA: No
- Altura libre mínima: 61.21 m

LOCALIZACIÓN



Municipios afectados:
Pamplona/Iruña, Navarra

13.4 CONCLUSIÓN

La altura la parcela se sitúa sobre la cota 437, la cota máxima del edificio es de una altura de 24 metros y se sitúa sobre los 461, inferior a la servidumbre exigida (altura libre mínima 61 metros).

14 ANEXO V. TELECOMUNICACIONES

14.1 NORMATIVA TELECOMUNICACIONES.

La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, incluye entre sus determinaciones algunos aspectos con incidencia en el planeamiento urbanístico:

En el artículo 50.2 se establece la obligatoriedad de incorporar un informe preceptivo previo a la aprobación del instrumento de planificación.

Artículo 50. Mecanismos de colaboración entre el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y las Administraciones públicas para la instalación y explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

2. Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital emitirá el informe en un plazo máximo de tres meses. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación.

A falta de solicitud del preceptivo informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

En el caso de que el informe no sea favorable, los órganos encargados de la tramitación de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística dispondrán de un plazo máximo de un mes, a contar desde la recepción del informe, para remitir al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital sus alegaciones al informe, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.

El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, a la vista de las alegaciones presentadas, emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido dicho plazo, el informe se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del instrumento de planificación. El informe tiene carácter vinculante, de forma que si el informe vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

Las telecomunicaciones son un mercado liberalizado que se rige por normas y procedimientos que fomentan la competencia leal y efectiva entre los distintos operadores que prestan unos mismos servicios. En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normativas elaboradas por las administraciones públicas no pueden establecer un trato diferenciado para ningún operador.

Además de la Ley General de Telecomunicaciones en vigor, Ley 11/2022, de 28 de junio, se deberán tener en cuenta las siguientes legislaciones:

- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de mayo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitarias, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

14.2 PROPUESTA.

En el Anexo III "Estudio de infraestructuras y servicios" del presente PEAU se incluye la propuesta de conexión a la red de telecomunicaciones existente.

Por otra parte, no se incluye referencia alguna a ningún operador concreto que deba realizar el suministro de la infraestructura de telecomunicaciones, en orden a fomentar la competencia leal y efectiva entre los distintos operadores.

15 ANEXO VI. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

La Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, 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"

La Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación, y señala en su artículo 69 que:

- "1. La planificación y urbanización de los espacios urbanos de uso público deberán garantizar su accesibilidad, mediante el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo y los demás instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución del planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente ley foral y su normativa de desarrollo.
2. 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."

Además de la citada ley foral, son de aplicación en los espacios públicos urbanizados las condiciones reguladas mediante la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

En este sentido, sin perjuicio de las condiciones a las que deban atender los proyectos de obras, no se requiere justificar el cumplimiento de la citada normativa ya que la modificación planteada no supone la incorporación de nuevos espacios urbanizados.

Por tanto, con la modificación volumétrica del edificio, no se genera una incidencia en relación a la accesibilidad y a la discapacidad respecto a la ya prevista en el planeamiento actual.

16 ANEXO VII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

16.1 MARCO JURÍDICO

Más allá del principio de igualdad y no discriminación constitucionalmente reconocido genéricamente en el art. 14 CE y como una obligación para los poderes públicos de conformidad con el art. 9.2 CE, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, su artículo 15 establece que el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los poderes públicos, obligando a las Administraciones Públicas a integrarlo, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

La integración de la perspectiva de género y los principios de las políticas de igualdad de oportunidades en los procesos de elaboración de leyes, planes, programas o proyectos de intervención, de forma previa a su aprobación, permite mejorar la eficacia de estos instrumentos al colocar a las personas en el centro del escenario de aplicación y valorar los resultados y efectos que estas actuaciones pueden tener sobre aspectos relevantes para la vida de mujeres y hombres que puedan verse afectadas. Los estudios sobre el impacto de género hacen referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género, y así debe valorarse a partir del concepto de igualdad, entendida esta como homologación, las diferentes políticas públicas que pueden afectar de una u otra forma a la ciudadanía a fin de evitar la producción de efectos no deseados que potencien o perpetúen las desigualdades entre géneros.

En este sentido, la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y hombres en su artículo 52, "en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres". Asimismo, 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".

Si bien la actuación no incorpora nueva urbanización se entiende que puede ser necesario un informe de género, por lo que se analiza a continuación la modificación se ha efectuado con la óptica de la perspectiva de género y de esta manera poder incorporar al documento, si fuera conveniente, recomendaciones que mejoren la propuesta desde el punto de vista de la igualdad: lo que no solo contribuirá a la creación de un modelo de ciudad que beneficiará a la mujer, sino que se beneficiará al conjunto de la población.

16.1.1 PERTINENCIA AL GÉNERO

La pertinencia al género hace referencia a la determinación de si una actuación concreta que se pretende desarrollar, o evaluar, afecta o no, a mujeres y hombres, ya sea directa o indirectamente, y a cuestiones como si (tal actuación) puede contribuir o no a la reproducción y mantenimiento de estereotipos, o a si incide en las desigualdades por ejemplo mediante el acceso y/o control de recursos por citar algunas variables.

La modificación que se tramita afecta y beneficia por igual a hombres o mujeres, (I) no incide en la posición personal o social de mujeres y hombres; (II) no afecta ni al rol ni a los estereotipos de género; (III) ni tiene ascendencia alguna en relación con el logro efectivo de la igualdad al no influir en la situación y/o posición social de mujeres y hombres ni para mejorarla ni para empeorarla, se considera que **no es pertinente al género**.

16.1.2 URBANISMO DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO QUE SE TRAMITA

El planeamiento tiene capacidad para determinar dónde se ubican, cómo se distribuyen y cómo conviven las diferentes actividades humanas en el territorio. Estos tres aspectos (localización, distribución y combinación de usos) determinan en gran medida una de las cuestiones más

importantes para el urbanismo con perspectiva de género: la accesibilidad-movilidad la calidad del espacio público y la seguridad.

Por ello la toma en consideración del género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable la vida cotidiana de las personas, que se compone de cuatro ámbitos distintos pero íntimamente relacionados a saber: la esfera productiva, el trabajo reproductivo, la vida personal y la dimensión comunitaria, para lo que pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro.

Se debe tener en cuenta que toda actuación destinada a mejorar estos aspectos no sólo beneficia a las mujeres sino también al resto de la población, niñas y niños, jóvenes, a la población de mayor edad... creando espacios inclusivos.

Así las cosas, la modificación que se tramita presenta respecto a la situación de partida, un impacto positivo desde la óptica de la perspectiva de género dado que se permite la adecuada implantación de la actividad universitaria, que fomentará la inclusión y la igualdad de género en sus aulas a los jóvenes. Además, la ocupación tanto del ámbito del PSIS como de las parcelas excluidas (por otros usos previsiblemente dotacionales) en los próximos años, mejorará la situación actual de unas parcelas sin uso en la trama urbana, y supondrá un refuerzo de la iluminación, de la actividad en el entorno, aumentará los tránsitos peatonales y ciclistas contribuyendo a crear espacios de sociabilización, mejorando así la seguridad.

Aunque la modificación propuesta no incluye diseño de nuevos espacios públicos, y el desarrollo de las edificaciones no son objeto de este expediente que se tramita, se pueden señalar las siguientes recomendaciones de cara a mejorar la calidad de vida de sus usuarios a través de unos espacios inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles:

- Iluminación adecuada y suficiente. Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.
- Disminución de rincones, pasos estrechos, túneles, ... asegurando siempre una buena visibilidad ampliando los campos de visión para ver y ser visto/a.
- Diseño cuidadoso de los espacios semiprivados como accesos, escaleras, marquesinas, ... de forma que sean lo más diáfanos, accesibles y transparentes como sea posible
- Diseño de mobiliario urbano adecuado, accesible y distribuido, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.
- Recorridos peatonales cortos, funcionales, seguros, que faciliten la movilidad sostenible
- Señalética inclusiva, intuitiva, precisa, ubicada adecuadamente
- Mantenimiento adecuado para evitar el vandalismo.

16.1.3 USO DEL LENGUAJE

Finalmente se ha verificado el análisis del uso del lenguaje en la memoria y la normativa propuesta. Haciendo sustituciones como, "propietarios" por "personas propietarias" o "ciudadanos" por "ciudadanía"

A este respecto puede afirmarse que se ha intentado que el lenguaje sea acorde al principio de igualdad y se utiliza de manera no excluyente máxime cuando se refiere básicamente a cuestiones técnicas y físicas de los terrenos y futuras edificaciones y no a personas.

16.2 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

A continuación se incorpora un análisis de la modificación en que se analiza la actuación a través de la óptica de la perspectiva de género en primer lugar como justificación de que el documento que se tramita está alineado con los mandatos legales de carácter general que abogan por la realización de políticas de los poderes públicos que trabajen en pos de la igualdad efectiva y que no perpetúen o provoquen mayores desigualdades o estereotipos y que respeta el mandato dado a las Administraciones públicas actuantes en materia de urbanismo a las que se les indica que arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y

fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas; y en segundo lugar para dar una herramienta de valoración adecuada a la Administración actuante en caso de que considere necesaria la emisión de un Informe de Impacto de Género del documento.

En este sentido, la evaluación de impacto de genero contenida en el análisis resulta:

PERTINENCIA AL GENERO	No es pertinente al género
VALORACIÓN DEL IMPACTO	Neutro
PERSPECTIVA DE GENERO ORDENACIÓN	Positivo
UTILIZACIÓN DEL LENGUAJE	Lenguaje inclusivo no sexista

17 ANEXO VIII. PROPIEDAD DE LAS FINCAS AFECTADAS

Conforme a la ficha de la normativa urbanística, las parcelas que se incluyen dentro del ámbito son las siguientes:

Parcelas 2278 y 2276 del polígono 4 de Pamplona. Propiedad del Ayuntamiento desde el año 1993.

En la siguiente imagen se identifican las parcelas afectadas:



Se adjuntan CEDULAS CATASTRALES

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000001651512US

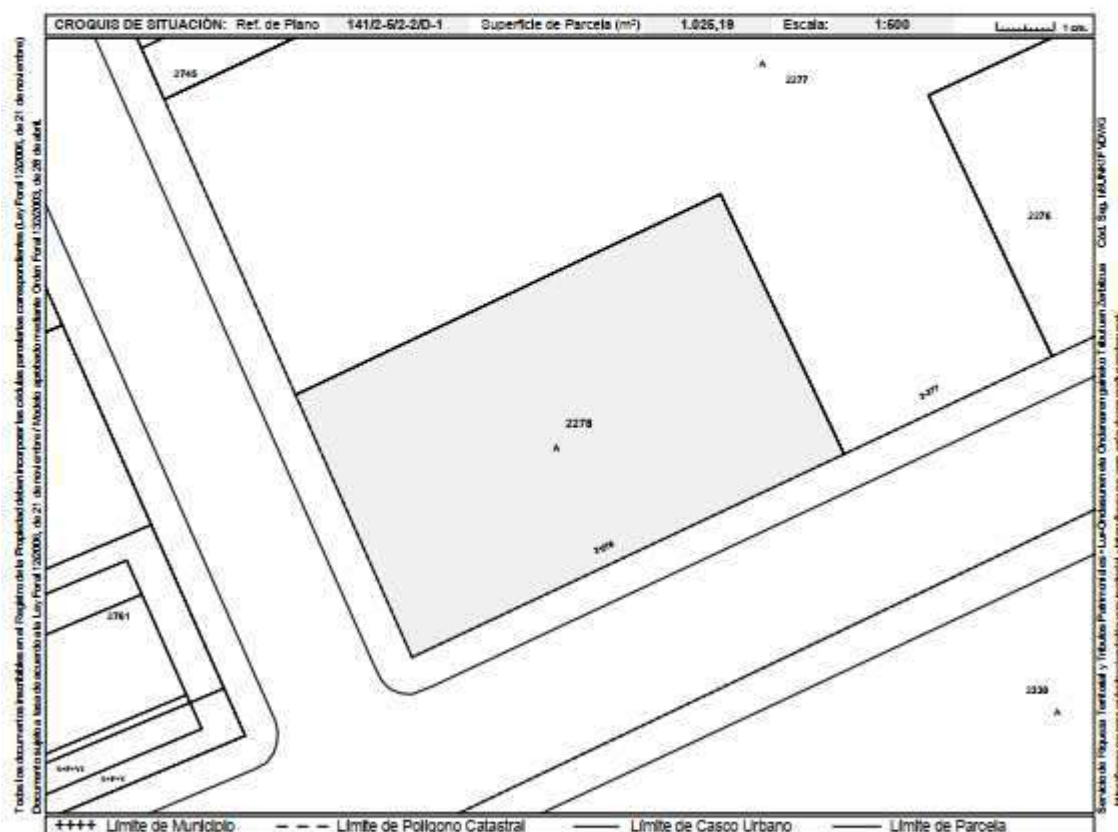
Municipio PAMPLONA / IRUÑA

Cód. 201 Entidad PAMPLONA / IRUÑA

Expedida 11/5/2026

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
4 2278 1 1	CL REMIRO DE GOÑIL 2-278	1.026,20	SUELO	

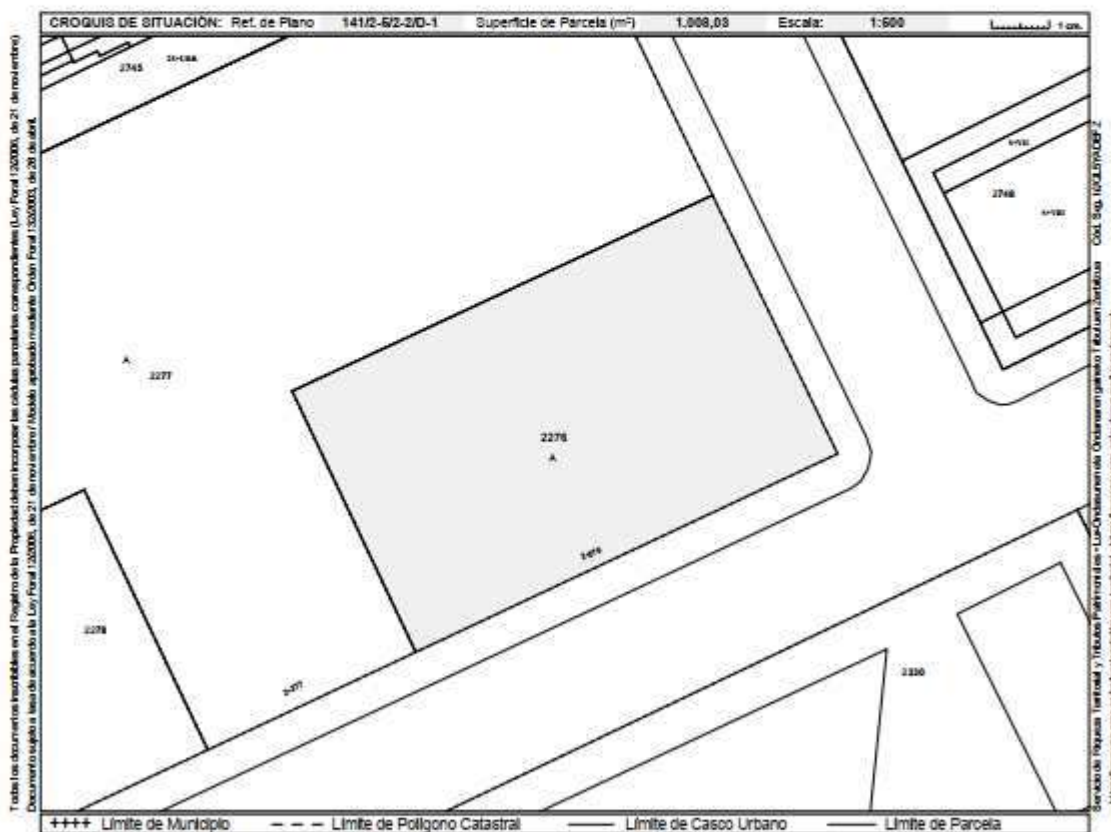


Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera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

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

Expedida 11/5/2026

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)			DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
				Principal	Común		
4	2276	1 1	CL REMIRO DE GOÑIL 2-276	1.008,00		SUELO	



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

B_NORMATIVA URBANÍSTICA.

18 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

ESTUDIO DE DETALLE

NORMAS DE DISEÑO

Vistos los objetivos del Estudio de Detalle, el Alcance del mismo y los Aspectos condicionantes que hasta ahora hemos relacionado se pueden establecer las Normas Básicas de Diseño a que han de atenerse los futuros edificios.

Son las siguientes:

1.-Fachadas exteriores.	Plantas elevadas:	Retícula generadora
Materiales		
Planta Baja:	Porches, Intercolumnio	
Materiales		
2.-Fachadas interiores.	Plantas elevadas:	Retícula generadora
Materiales		
Planta Baja:		
3.-Fachadas laterales.		
4.-Sección transversal Tipo.		
5.-Cubierta.		

1. FACHADAS EXTERIORES

Plantas elevadas

Retícula generadora: Para conseguir la imagen general pretendida, se ha proyectado una retícula que, con una determinada libertad de manejo al tiempo que con unas limitaciones que a continuación se explican, dan lugar a una gran cantidad de posibilidades compositivas.

Esta retícula la denominaremos "generadora de alzados". Su fundamento consiste en:

Se crea una malla de ejes verticales y horizontales con una distancia de 2,76 mts. entre ejes verticales y 3,00 mts. entre ejes horizontales. Esta malla constituye los ejes de una retícula de cuadrados perfectos de 2,26 mts. de lado separados horizontalmente 0,49 mts. y 0,74 mts. en vertical.

pauta: Con esta retícula como matriz debe diseñarse la fachada partiendo de la siguiente

1º.- La retícula se crea, obligatoriamente, en el plano de fachada volado 1 m desde la alineación oficial.

2º.- La Retícula generadora está compuesta de un número de cuadrados que varía según las dimensiones de las parcelas.

3º.- De la totalidad de los cuadros definidos en la retícula de cada parcela, puede libremente actuarse sobre un 60% de ellos, lo que significa que aquellos sobre los que se actúa pueden eliminarse uniéndose, o agrupando dos o más en hilera, columna o formando escuadra.- Pueden también eliminarse, cerrándolos al plano de la retícula (en que deberá emplearse el mismo material que en

ésta) o fuera de este plano en cuyo caso, si ocupa más de una planta, su fondo no será de más profundidad que la de la alineación de fachada. Ello excepto cuando se considere patio abierto a fachada que se regula en el punto 6º.

4.- Para que un cuadro pueda computarse como respetado, su retranqueo del plano de fachada no debe de ser inferior a 5cm. resolviéndose su enmarcado con un premarco de aluminio anodizado de acuerdo con la documentación gráfica que acompaña a esta Memoria.

5º.- Los entrantes, terrazas y balcones tendrán una profundidad máxima de 2,5 m. desde el plano de vuelo permitido.

6º.- En caso de patios abiertos a fachada su frente máximo será de 3 cuadros de la retícula y el mínimo será de dos cuadros. Su profundidad máxima será de 4,00 mts. medidos desde la línea de vuelo máximo permitido.

7º.- El fondo de los patios abiertos será, necesariamente plano, sin posibilidad de crear vuelos ni entrantes sobre él. Igual tratamiento tendrán los laterales de dichos eventuales patios abiertos a fachada; es decir serán planos sin entrantes ni vuelos sobre ellos

8º.- Es obligada la construcción del dintel de remate superior correspondiente al techo de la Planta quinta así como el correspondiente al techo de la Planta Baja. Ambos se construirán en el plano de la retícula generadora y serán de la altura señalada en aquella.

9º.- Caso que todas o parte de las plantas del edificio se proyecten con patio abierto a fachada, deberá de pasarse por todo su frente el dintel corrido por el plano de la retícula de la misma altura que el que remata todo el plano de fachada restante.

Además de éste dintel es necesario pasar igualmente corrido el dintel de techo de la Planta Baja y uno más de cualquiera de las plantas intermedias. Todos ellos, como continuación de los formados en la retícula generadora serán de las mismas dimensiones que aquellos.

10º.- Para poder absorber eventuales desplazamientos de pilares en aquellos casos que no convenga la disposición de los de la fachada que fija el intercolumnio proyectado, como más adelante se indica, se ha previsto un primer dintel, a nivel del techo de la Planta Baja, con altura suficiente para que pueda ocultar un posible cargadero dispuesto en la alineación de fachada.

11.- Como consecuencia de establecer la retícula generadora, los forjados de todos los edificios quedan nivelados a la misma cota en cada una de las unidades.

Las cotas de nivel de la parte superior de forjado de planta baja en cada Unidad son las siguientes:

Unidades I y V		40,65 mts.
Unidades II	1 a 6	41,85 mts.
	7 a 12	41,35 mts.
Unidades III	1 a 5	42,65 mts.
	6 a 7	42,15 mts.
Unidades IV	1 a 6	42,65 mts.
	7 a 12	42,15 mts.

Materiales: El material único con que quedan obligadas a construirse las fachadas en la parte de retícula generadora que debe mantenerse, es el ladrillo cara-vista colocado a soga -sin sardineles y su color será rojo-pardo, buscándose la mayor. homogeneidad cromática dentro de cada bloque. Las dimensiones vistas del ladrillo serán 25 cms. por 7 cms. y su llaga de 10/12 m/m.

El interior de los cuadros respetados de la retícula así como el resto de la superficie de fachada, no ubicada en el plano de la retícula, es de libre composición tanto en volumetría como fenestración y materiales empleados.

Planta Baja.

Intercolumnio de porches. En la Planta Baja se formalizan desde este Estudio de Detalle los porches que recorren todo el perímetro exterior de la fachada que nos ocupa.

Para ello es obligada la construcción de las pilastras de porche con unas dimensiones concretas de 0,30 mts. de frente por 0,75 mts. de profundidad.

El intercolumnio es de 2,75 mts. entre ejes siguiendo en todo momento el replanteo que para cada parcela se ha reflejado, de forma individualizada, en la documentación gráfica que se acompaña.

Como puede apreciarse en los planos que se acompañan, determinadas columnas coincidentes con los pasos peatonales y finales de parcela se proyectan de sección circular y diámetro 1,00 mts. debiendo construirse semicirculares en los casos que coinciden con medianerías, de manera que la suma de dos contiguas separadas por la junta de dilatación dé, a la vista, una columna circular equivalente a las otras.

Los porches dispondrán de un falso techo de lamas de aluminio lacado construido según se detalla en la sección tipo.

Estarán iluminados por luminarias fluorescentes empotradas en el falso techo que se distribuirán de acuerdo a lo señalado en la documentación gráfica que se acompaña a razón de una línea de iluminación por pilar del porche y a eje de estos.

Materiales: El material con que se proyectan las pilastras del porche será necesariamente el hormigón visto encofrado con tabla nueva machihembrada y cepillada.

Se cuidará esmeradamente tanto la ejecución de los encofrados como la del hormigonado vibrando la masa de forma que no se produzcan coqueras.

Las esquinas de las pilastras se matarán con berenjenos de 3 cmts. tal como se indica en los planos. Igualmente se han proyectado unos collarines horizontales en forma de "punta de diamante" a la cota 39,21mts., es decir 3,34 mts. por debajo del nivel superior de forjado de Planta Baja. Estos collarines se proyectan para solucionar posibles problemas de juntas de hormigonado vertical de pilares.

2. FACHADAS INTERIORES

Plantas elevadas.

Las Normas de Diseño establecidas en el presente Estudio de Detalle para las fachadas exteriores regulan también la composición de las Plantas elevadas de las fachadas interiores de las parcelas de las Unidades Básicas contempladas recayentes al espacio público interior.

Para la composición de éstas fachadas en las parcelas de los tramos rectos, se tendrá en cuenta la aplicación de las mismas Normas de Diseño que las establecidas en las fachadas exteriores por lo que la Retícula generadora se plantea igualmente en el plano volado 1 metro de la alineación de fachada.

Los testeros curvos serán de libre composición a excepción del dintel superior y el del techo de Planta Baja, que correrán en el plano de vuelo de la retícula con la misma altura que en aquella

Materiales: El tratamiento de ésta fachada en cuanto a los materiales a emplear es idéntico al establecido para las fachadas exteriores.-

Planta Baja: Será igualmente de libre composición a excepción de las columnas circulares previstas en los pasos peatonales

3. FACHADAS LATERALES

Serán de libre composición tanto en la ordenación de sus volúmenes como en la fenestración y elección de los materiales.

En tal caso, se pactarán entre los propietarios de éstas parcelas las cuentas de liquidación en compensación a las obras de ejecución y a los espacios ocupados por la construcción de las rampas de acceso mancomunadas.

4. SECCION TRANSVERSAL TIPO

En la documentación gráfica que se acompaña queda definida la Sección transversal tipo. Esta será vinculante en todos sus extremos: alturas, retranqueos, pendientes de los faldones de cubierta, materiales, etc.

Es obligatorio que los torreones que alojan las maquinarias de ascensores queden ocultos bajo la cubierta.

Los niveles del pavimento de los porches serán continuos no presentando ningún tipo de escalones, siguiendo la pendiente de las aceras a que afronten.

5. CUBIERTAS

Las cubiertas se realizarán con pendientes a dos aguas siguiendo el diseño fijado en la Sección Transversal Tipo.

Los testeros de la cubierta, en las parcelas extremas o en los casos que existan patios de luces se resolverán mediante piñones.

El material de cubrición será la teja de cemento de color rojo del modelo de onda pequeña.

6. EDIFICIOS DOTACIONALES

Los edificios de uso dotacional correspondientes a las parcelas III-6 y III-7 serán de libre diseño en cuanto a los materiales, y su composición de volúmenes y fachadas

19 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

NORMATIVA DE FORMA

Art1. Alineaciones

Serán normativas las alineaciones propuestas en la documentación gráfica de ordenación

Art2. Alturas de la edificación

Se permite en las parcelas una altura máxima de PB+5+ático.

Serán normativas las alturas propuestas en la documentación gráfica de ordenación

La altura máxima entre forjados de plantas elevadas será de 3,15m.

Art3. Cubierta

Se permite la cubierta plana.

Art3. Alzados y volumen

Los edificios de uso dotacional correspondientes a las parcelas III-6 y III-7 serán de libre diseño en cuanto a los materiales, y su composición de volúmenes y fachadas

La distancia entre ejes de pilares del porche de planta baja estará comprendida entre 260 cm y 295 cm, debiendo ser uniforme en cada parcela, (con un margen de +-5 cm).

NORMATIVA DE USOS Y SERVICIOS

Art4. Uso de plantas bajas

El uso de las plantas bajas de estas parcelas se destinará a servicios de interés comunitario demandados por el vecindario .

Art5. Movilidad

Resultará obligada la construcción de plazas interiores de aparcamiento para usos de alojamientos dotacionales, vivienda protegida en régimen de alquiler y vivienda protegida en régimen de cesión de uso sobre parcelas de naturaleza dotacional pública amparados la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (DFL 1/2017), como mínimo de 1 plaza por cada 100 metros construidos.

Con el objeto de no aumentar la presión sobre las plazas existentes en espacio público y reducir la afección al viario, ambas parcelas podrán compartir una única rampa comunitaria de entrada y salida y unirse en sótano mediante un paso bajo parte de la parcela 2277 del polígono 4.

NORMATIVA DE GESTIÓN

Art 6. Sistema actuación

El sistema de actuación será directo.

20 RECOMENDACIONES DE CARACTER AMBIENTAL

Se establecen las siguientes recomendaciones de medidas de renaturalización en el entorno de la actuación y en particular el trasplante del arbolado existente, se aclara:

- El trasplante del arbolado existente. Es recomendable y contribuirá a no perder cobertura arbórea al trasplantar los pies del arbolado de la parcela que se va a urbanizar a otro espacio, con el fin de no tener pérdida neta de cobertura arbórea en la ciudad. La autorización la otorga el Servicio de Zonas Verdes, así como la decisión de la ubicación y condicionado técnico.
- La gestión en origen de la pluviometría mediante Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en el ámbito de la intervención podría mejorar el interior de la zona verde si se hiciera un jardín de lluvia o infraestructura similar.
- La propuesta de diseño del espacio público se hace más allá del ámbito del PEAU con la intención de que si es posible se pueda mejorar el mismo

C_DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

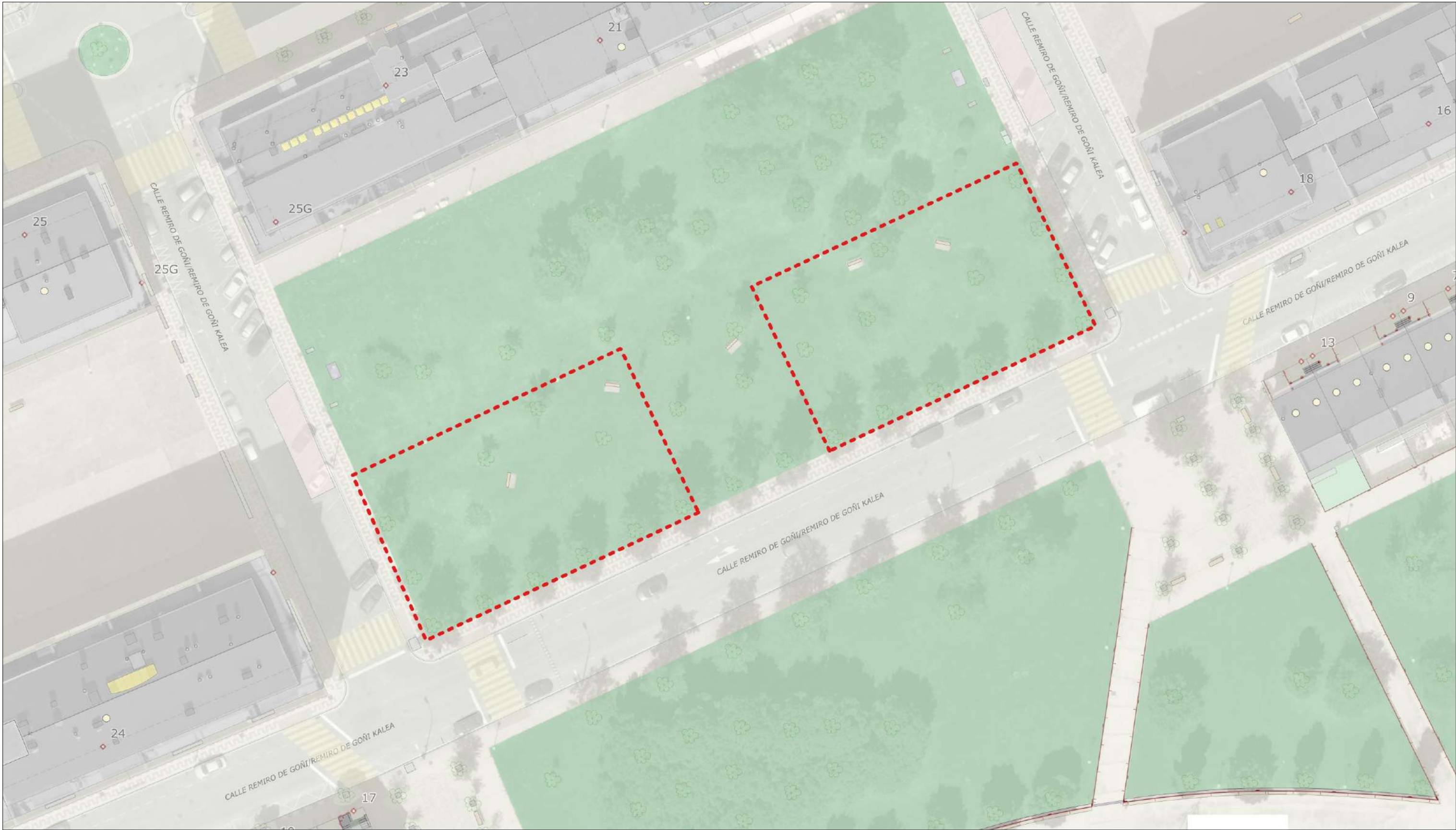


Usos pormenorizados

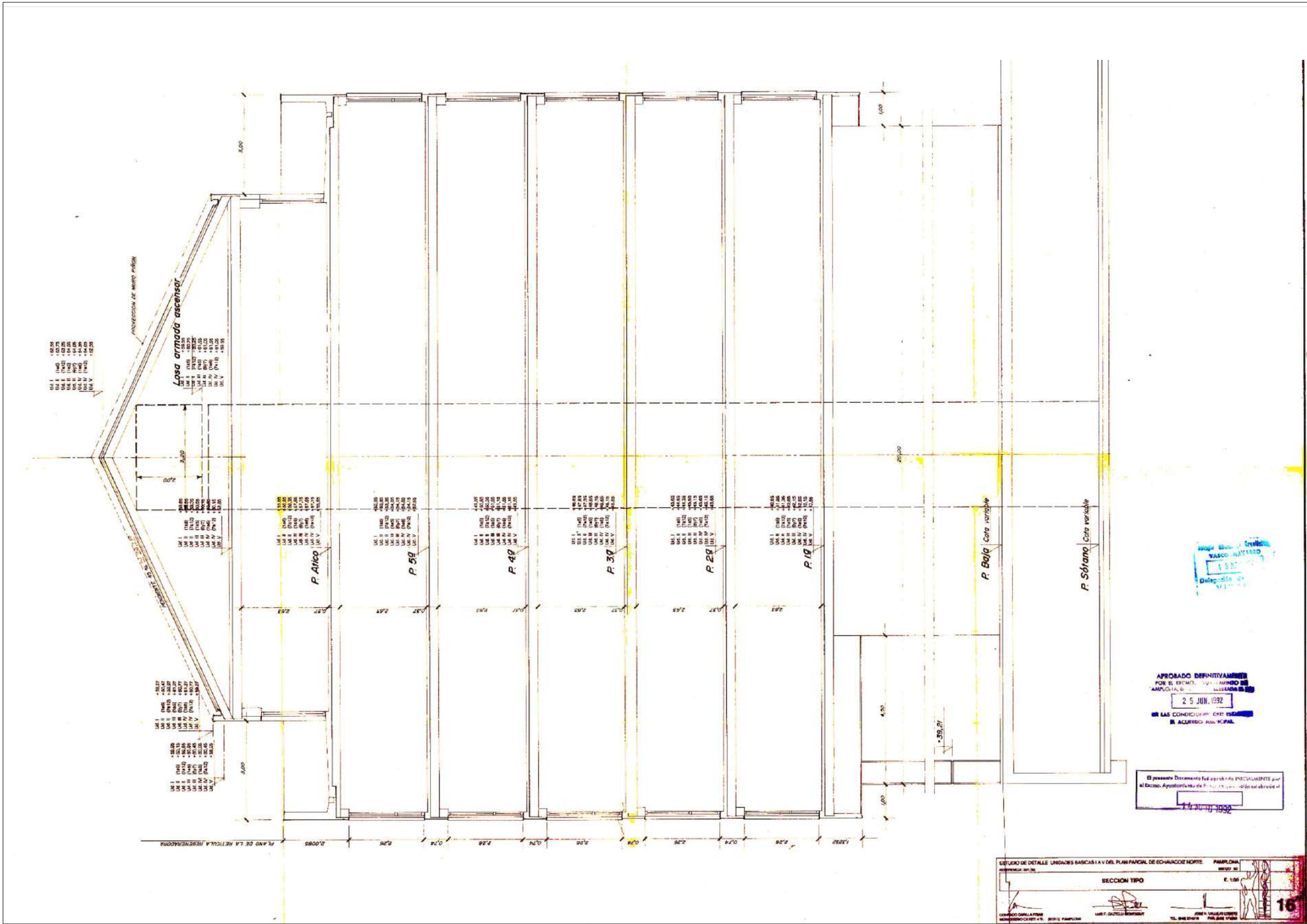
- Residencial colectivo
- Residencial unifamiliar
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
- Actividad económica
- Espacio libre privado
- Dotacional público
- Dotacional privado :

 UBICACIÓN

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA			 NAVARRA	ESCALA 1/10.000	PLANO Nº. I-01
PLANO DE:		INFORMACIÓN		FECHA: JUNIO 2026	
SITUACION Y USOS PORMENORIZADOS					
FECHA APROBACIÓN INICIAL		FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA		FASE: APROBACIÓN INICIAL	
 arquitectura y urbanismo DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto MIKEL ZABALZA.Arquitecto. RUTH MARÍN.Arquitecta.					
 Ayuntamiento de Pamplona Irúneko Udolo					



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA				ESCALA 1/500	PLANO Nº. I-02
PLANO DE: INFORMACIÓN			FECHA: JUNIO 2026	PROMOTOR	
EMPLAZAMIENTO - ESTADO ACTUAL - ORTOFOTO 2024 - MTN-BTU					
FECHA APROBACIÓN INICIAL		FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA		FASE: APROBACIÓN INICIAL	
EQUIPO REDACTOR:					
		DIRECTOR DEL EQUIPO: MIKEL ZABALZA.Arquitecto. LUIS TURIEL. Arquitecto.			



**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA**



ESCALA	PLANO Nº.
	I-04

PLANO DE:	INFORMACIÓN	FECHA:	JUNIO 2026
PLANEAMIENTO VIGENTE: SECCION TIPO			

FECHA APROBACIÓN INICIAL	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FASE:	APROBACIÓN INICIAL
--------------------------	-----------------------------	-------	--------------------

EQUIPO REDACTOR:	DIRECTOR DEL EQUIPO:	MIKEL ZABALZA Arquitecto.
LP arquitectura y urbanismo	LUIS TURIEL Arquitecto	RUTH MARÍN Arquitecta.

PROMOTOR

 Ayuntamiento de Pamplona

 Iruñeko Udala



**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA**



NAVARRA

ESCALA

PLANO Nº.

I-05

PLANO DE:

INFORMACIÓN

FECHA: JUNIO 2026

PLANEAMIENTO VIGENTE: SECCION DETALLE

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE: APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR:

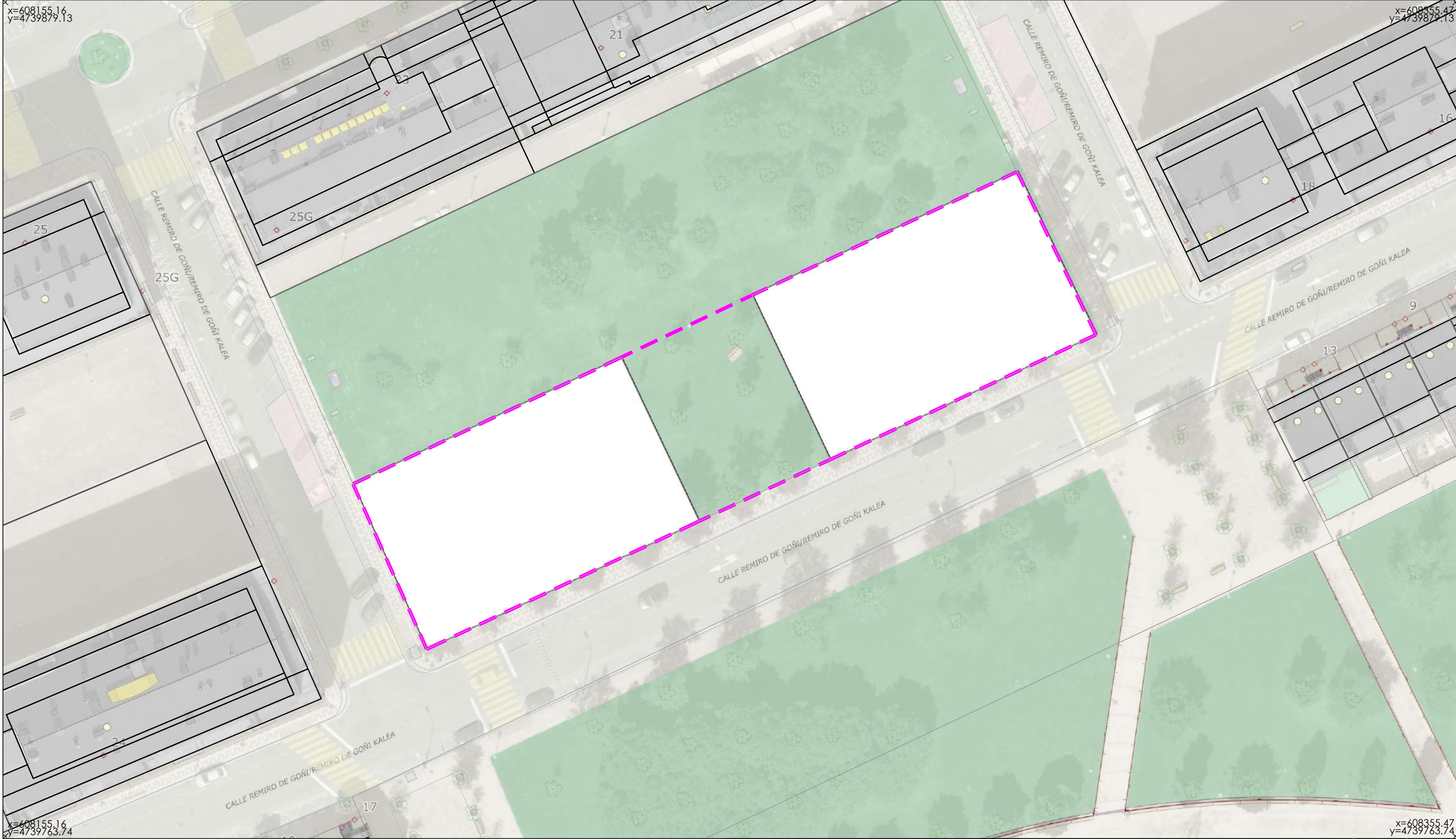
LParo
arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:
LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA. Arquitecto.
RUTH MARÍN. Arquitecta.



PROMOTOR



LEYENDA

ÁMBITO PEAU

ALINEACIÓN OBLIGATORIA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELO ABIERTO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA

ESCALA

1/500

PLANO Nº.

O-01

NAVARRA

PLANO DE:

ORDENACION

FECHA:

JUNIO 2026

ALINEACION DE PLANTAS SOTANO

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE:

EQUIPO REDACTOR:

LP

arq

arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:

LUIS TURIEL. Arquitecto

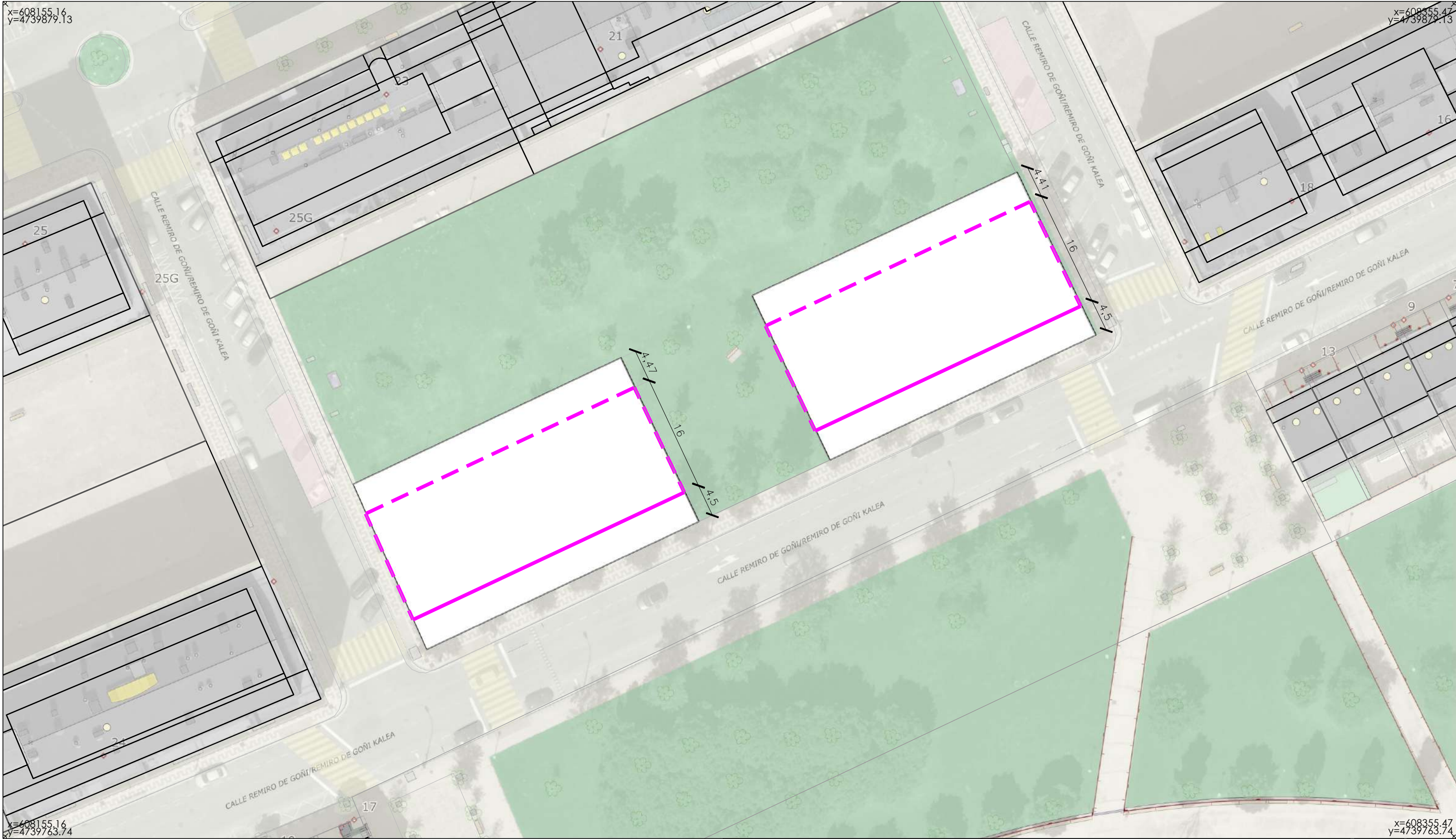
MIKEL ZABALZA. Arquitecto.

RUTH MARÍN. Arquitecta.

Ayuntamiento de

Pamplona

Irúneko Udaia



LEYENDA

ÁMBITO PEAU

ALINEACIÓN OBLIGATORIA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELO ABIERTO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA

ESCALA

1/500

PLANO Nº.

O-02

NAVARRA

PLANO DE:

ORDENACION

FECHA: JUNIO 2026

ALINEACION DE PLANTAS BAJA

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE:

EQUIPO REDACTOR:

LP

arq

arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:

LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA. Arquitecto.

RUTH MARÍN. Arquitecta.

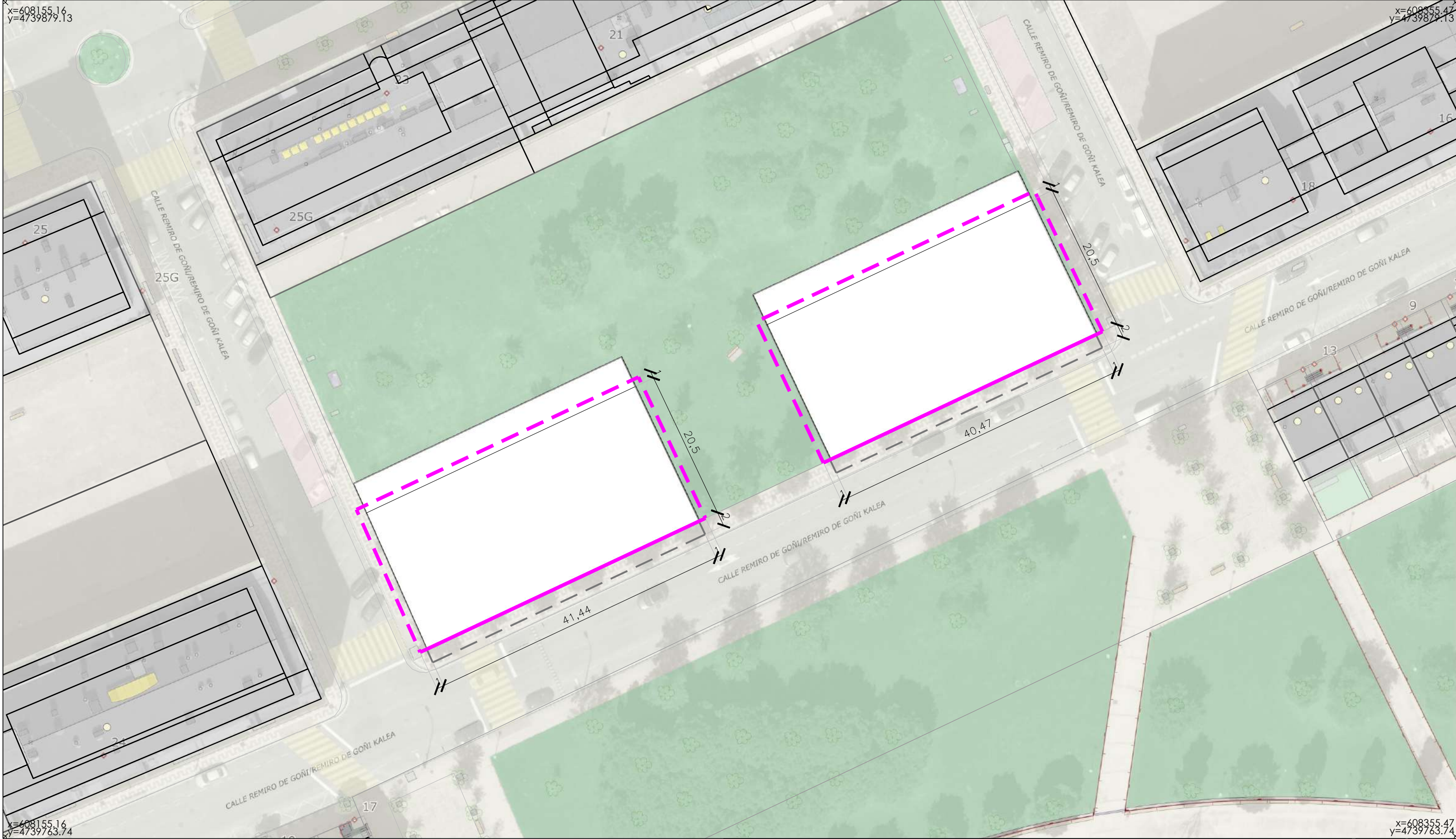
Ayuntamiento de

Pamplona

Urdia

Iruñeko

Urdia



LEYENDA

ÁMBITO PEAU

ALINEACIÓN OBLIGATORIA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELO ABIERTO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA

ESCALA

1/500

PLANO Nº.

O-03

NAVARRA

PLANO DE:

ORDENACION

FECHA: JUNIO 2026

ALINEACION DE PLANTAS 1 a 5

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE:

EQUIPO REDACTOR:

LP

arq

arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:

LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA. Arquitecto.

RUTH MARÍN. Arquitecta.

Ayuntamiento de

Pamplona

Urdia

Iruñeko

Urdia



LEYENDA

ÁMBITO PEAU

ALINEACIÓN OBLIGATORIA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELO ABIERTO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA

ESCALA

1/500

PLANO Nº.

O-04

NAVARRA

PLANO DE:

ORDENACION

FECHA: JUNIO 2026

ALINEACION DE PLANTA ATICO

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE:

EQUIPO REDACTOR:

LP

arq

arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:

LUIS TURIEL. Arquitecto

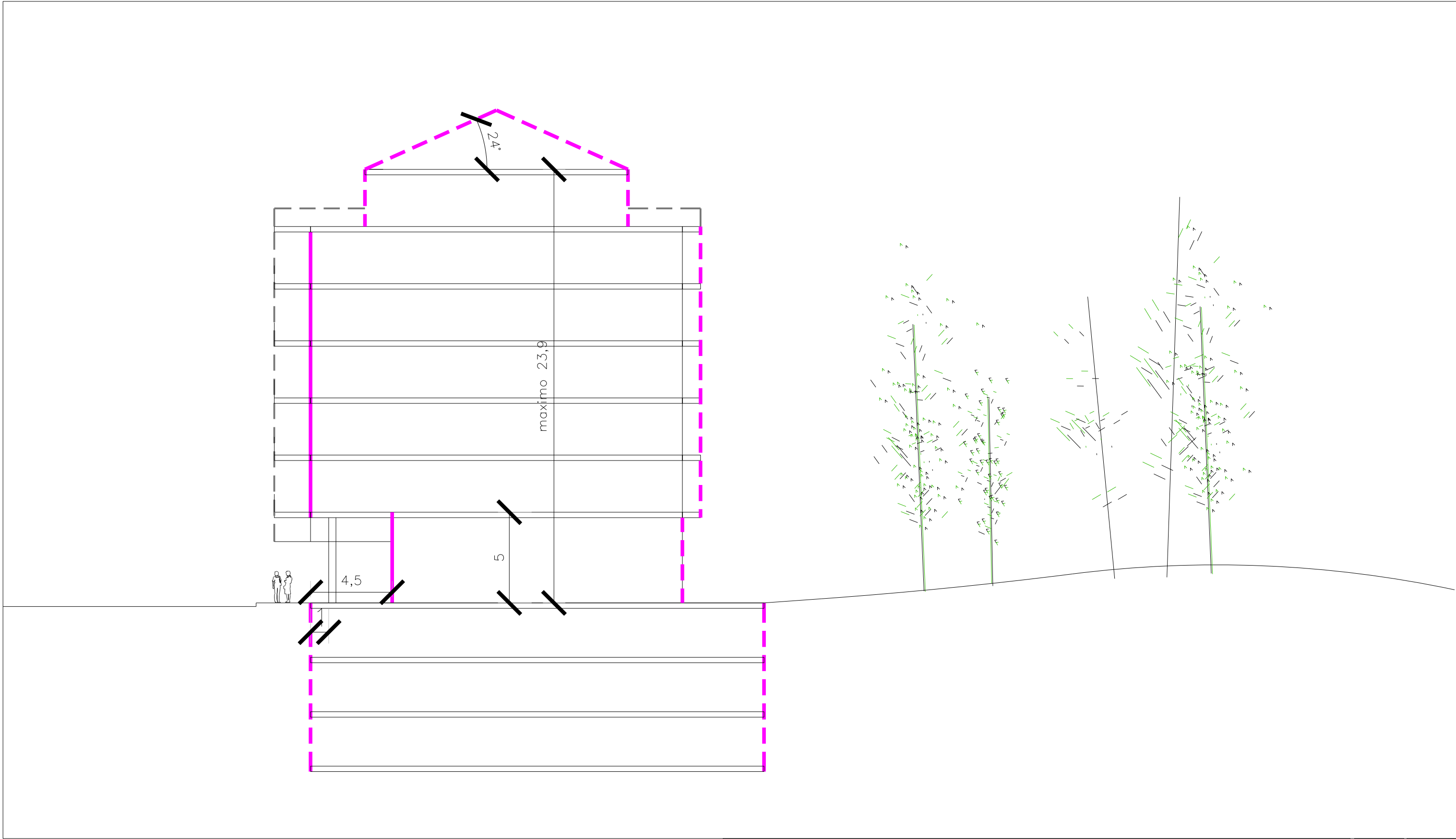
MIKEL ZABALZA. Arquitecto.

RUTH MARÍN. Arquitecta.

Ayuntamiento de

Pamplona

Iruñeko Udala



LEYENDA

ÁMBITO PEAU

ALINEACIÓN OBLIGATORIA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA CERRADA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELO ABIERTO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
ECHAVACOIZ NORTE . PAMPLONA - IRUÑA

NAVARRA

ESCALA
1/200

PLANO Nº.
O-05

PLANO DE:
ORDENACION

FECHA:
JUNIO 2026

SECCIÓN TIPO

FECHA APROBACIÓN INICIAL

FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA

FASE:

EQUIPO REDACTOR:
LParq
arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO:
LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA. Arquitecto.
RUTH MARÍN. Arquitecta.

Ayuntamiento de Pamplona

Iruñeko Udala

E_PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Plazos para planeamiento.

La tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana se ajustará a la legislación urbanística vigente (art. 72.1 DFL 1/2017 (TRLFOTU):

Fases o etapas de desarrollo:

El desarrollo de la actuación comprenderá, con carácter general, las siguientes fases:

- Redacción y tramitación del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización que resulten necesarios.
- Obtención de las licencias y autorizaciones que resulten preceptivas.
- Cumplimiento de los deberes urbanísticos y, en su caso, de cesión que sean exigibles.
- Ejecución de las obras de edificación y urbanización.

Las distintas fases podrán desarrollarse de forma sucesiva o parcialmente simultánea, siempre que resulte compatible con la legislación vigente y con las condiciones establecidas por el planeamiento y los correspondientes instrumentos de ejecución.

Los plazos de ejecución de las actuaciones serán los establecidos en la normativa aplicable y, en su caso, en las correspondientes licencias e instrumentos de ejecución.

F_ MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La viabilidad y la sostenibilidad económica de la hacienda municipal durante el tiempo de ejecución y vigencia de las actuaciones que se proponen en el planeamiento se justifica en el presente informe.

La necesidad de elaborar una memoria de viabilidad y sostenibilidad viene recogida en la legislación tanto estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (artículo 22), como foral DFL 1/2017 de 26 de junio,(en su artículo 58.5. f) y su redacción es de obligado cumplimiento para la aprobación del presente instrumento urbanístico.

El objetivo principal de la MSE es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en planeamiento van a tener en la propia hacienda municipal de la localidad. Es decir, en esta memoria de sostenibilidad se va calcular y analizar los costes e ingresos que va a tener que soportar y recibir la hacienda local tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior, además del mantenimiento del nuevo desarrollo urbano que se establezca en el planeamiento. Se pretende, por tanto, que el Ayuntamiento conozca cuándo y cuánto va a impactar, tanto en costes como en ingresos, en su hacienda local la ejecución del planeamiento.

La Memoria de viabilidad justifica la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas previstas en el plan, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidos en su ámbito de actuación

21.1 DATOS PRESUPUESTARIOS DEL AYUNTAMIENTO.

A continuación, se detalla el ultimo presupuesto disponible, así como las distintas evoluciones presupuestarias y de varios indicadores.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2025

GASTOS

CAPÍTULO y DENOMINACIÓN	AYUNTAMIENTO	GERENCIA URBANISMO	ESCUELAS INFANTILES
A) OPERACIONES CORRIENTES	242.987.110,14	2.673.600,00	12.349.000,00
1- Gastos de personal	116.999.999,44	1.744.000,00	10.651.500,00
2- Gastos en bienes corrientes y servicios	96.452.609,25	928.600,00	1.697.500,00
3- Gastos financieros	1.235.000,00	0,00	0,00
4- Transferencias corrientes	28.299.501,45	1.000,00	0,00
B) 5.- FONDO DE CONTINGENCIA	2.000.000,00	0,00	0,00
C) OPERACIONES DE CAPITAL	42.680.171,62	15.374.527,74	425.000,00
6- Inversiones reales	33.602.463,32	4.173.527,74	425.000,00
7- Transferencias de capital	4.368.708,30	11.201.000,00	0,00
8- Activos financieros	376.000,00	0,00	0,00
9- Pasivos financieros	4.333.000,00	0,00	0,00
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	287.667.281,76	18.048.127,74	12.774.000,00

INGRESOS

CAPÍTULO y DENOMINACIÓN	AYUNTAMIENTO	GERENCIA URBANISMO	ESCUELAS INFANTILES
A) OPERACIONES CORRIENTES	255.136.402,86	2.673.600,00	12.349.000,00
1- Impuestos directos	69.357.712,33	0,00	0,00
2- Impuestos indirectos	10.000.000,00	0,00	0,00
3- Tasas, precios públicos y otros ingresos	40.023.500,00	673.600,00	849.000,00
4- Transferencias corrientes	131.825.090,53	2.000.000,00	11.500.000,00
5- Ingresos patrimoniales	3.930.100,00	0,00	0,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL	32.530.878,90	15.374.527,74	425.000,00
6- Enajenación de inversiones reales	6.990.646,96	11.200.000,00	0,00
7- Transferencias de capital	20.064.231,94	4.174.527,74	425.000,00
8- Activos financieros	376.000,00	0,00	0,00
9- Pasivos financieros	5.100.000,00	0,00	0,00
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	287.667.281,76	18.048.127,74	12.774.000,00

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2024

GASTOS

CAPITULO y DENOMINACIÓN	AYUNTAMIENTO	GERENCIA URBANISMO	ESCUELAS INFANTILES
A) OPERACIONES CORRIENTES	230.164.758,93	2.698.600,00	11.955.000,00
1-Gastos de personal	112.700.000,00	1.744.000,00	10.352.411,00
2-Gastos en bienes corrientes y servicios	89.184.318,93	878.600,00	1.602.589,00
3-Gastos financieros	876.000,00	75.000,00	0,00
4-Transferencias corrientes	27.404.440,00	1.000,00	0,00
B) 5.- FONDO DE CONTINGENCIA	322,00	0,00	0,00
C) OPERACIONES DE CAPITAL	36.744.841,86	7.524.000,00	1.958.000,00
6-Inversiones reales	20.726.244,39	6.248.000,00	1.958.000,00
7-Transferencias de capital	9.694.597,47	1.000,00	0,00
8-Activos financieros	376.000,00	0,00	0,00
9-Pasivos financieros	5.948.000,00	1.275.000,00	0,00
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	266.909.922,79	10.222.600,00	13.913.000,00

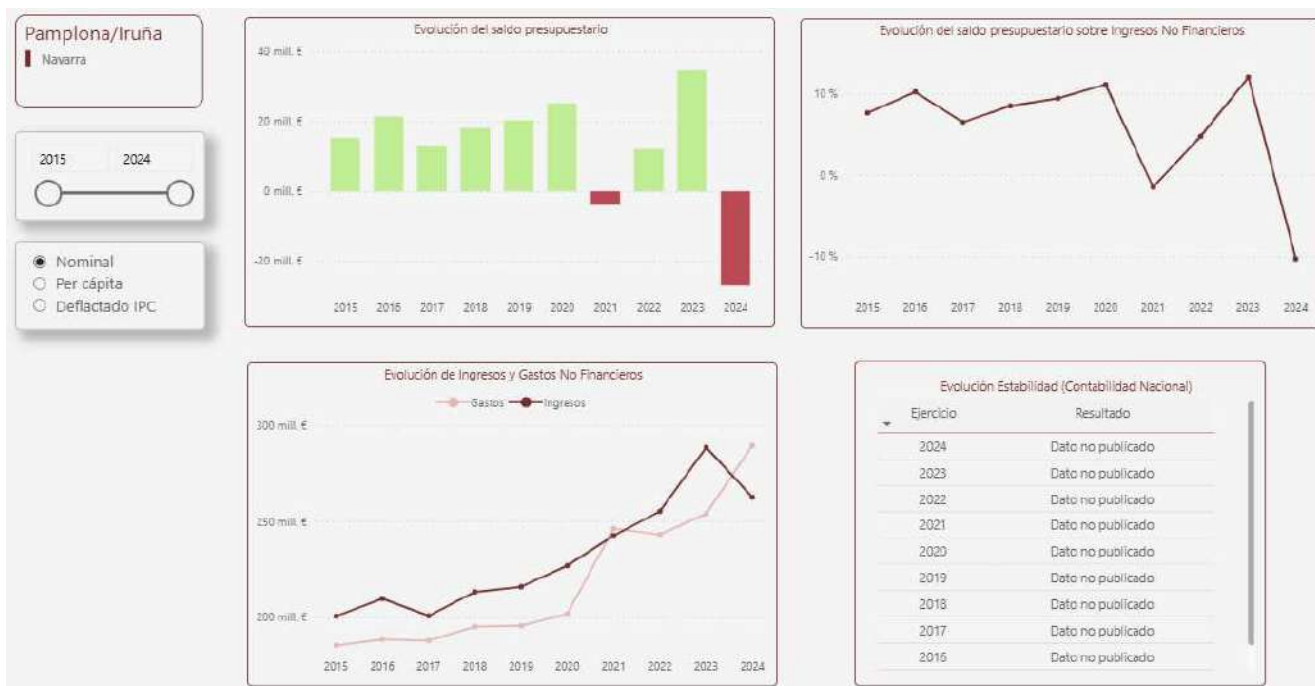
INGRESOS

CAPITULO y DENOMINACIÓN	AYUNTAMIENTO	GERENCIA URBANISMO	ESCUELAS INFANTILES
A) OPERACIONES CORRIENTES	237.087.498,00	2.698.600,00	11.955.000,00
1-Impuestos directos	58.518.000,00	0,00	0,00
2-Impuestos indirectos	9.500.000,00	0,00	0,00
3-Tasas, precios públicos y otros ingresos	39.976.538,00	668.600,00	805.000,00
4-Transferencias corrientes	124.337.860,00	2.000.000,00	11.150.000,00
5-Ingresos patrimoniales	4.755.100,00	30.000,00	0,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL	29.822.424,79	7.524.000,00	1.958.000,00
6-Enajenación de inversiones reales	15.717.472,79	0,00	0,00
7-Transferencias de capital	5.737.452,00	7.524.000,00	1.958.000,00
8-Activos financieros	376.000,00	0,00	0,00
9-Pasivos financieros	7.991.500,00	0,00	0,00
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	266.909.922,79	10.222.600,00	13.913.000,00

RESUMEN



ESTABILIDAD



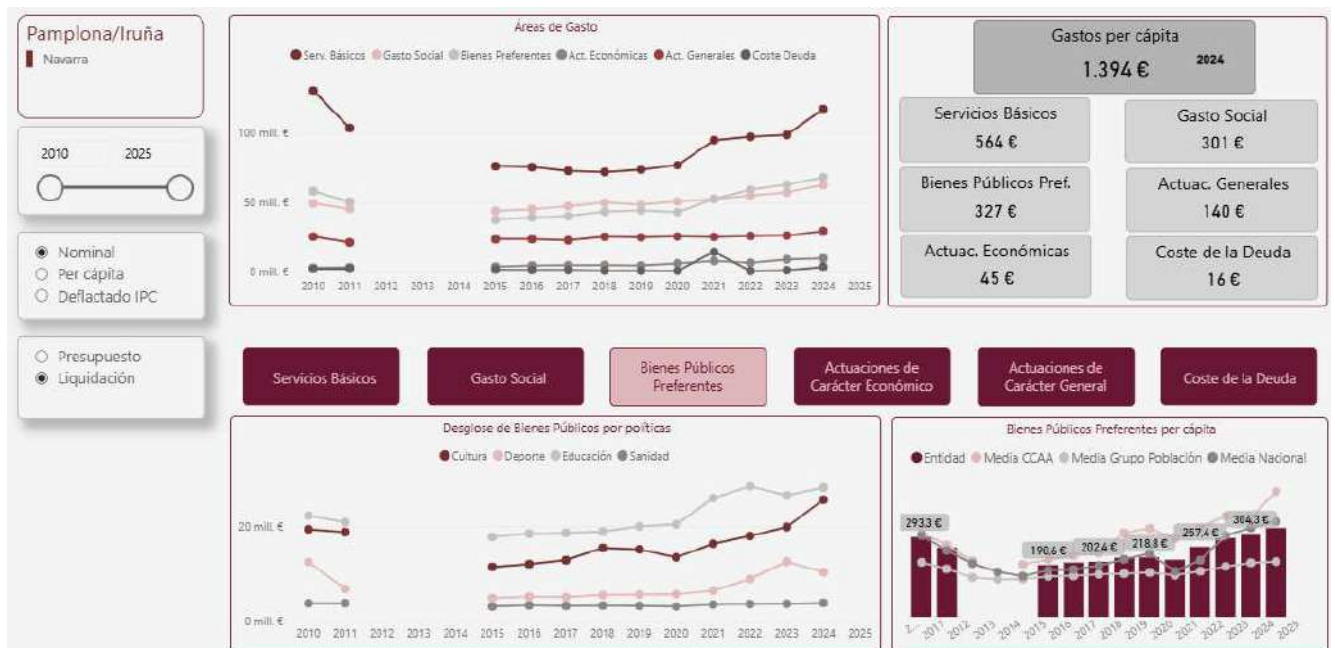
SOSTENIBILIDAD



GASTOS POR TIPO



GASTOS POR FINALIDAD



21.2 VIABILIDAD ECONÓMICA.

La evaluación económica del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) se analiza desde la perspectiva del agente promotor o concesionario que asumirá la edificación y gestión del suelo dotacional y se establece como hipótesis de partida la equivalencia entre dicho uso dotacional y el uso residencial colectivo en régimen de alquiler. Esta asimilación se fundamenta en el principio de "mejor y más eficiente uso", un estándar técnico y de valoración que permite determinar el rendimiento económico potencial del activo en las condiciones óptimas del mercado actual. Bajo esta premisa metodológica, se realiza una proyección financiera a nivel de fase urbanística de los costes de promoción y los retornos de inversión asociados a la tipología de vivienda protegida en régimen de alquiler.

GASTOS : Al tratarse de Suelo Urbano Consolidado, los costes de urbanización base son inexistentes (0,00 €/m²), limitándose los gastos a la edificación y sus acometidas específicas. La repercusión total estimada por metro cuadrado construido se desglosa a continuación:

Coste de ejecución material (PEM) y contrata: 1.000,00 €/m²

Gastos generales de construcción (20%): 200,00 €/m²

Gastos de promoción, financieros y beneficio (18%): 307,67 €/m²

Valoración de suelo urbanizado / Repercusión de parcela: 201,59 €/m²

Costes de derribos e indemnizaciones: 0,00 €/m²

COSTE TOTAL DE LA INVERSIÓN: 1.709,26 €/m²

INGRESOS: Los ingresos se derivarán de la explotación de las viviendas dotacionales en régimen de alquiler asequible, aplicando los módulos oficiales previstos para esta tipología:

Rendimiento mensual Vivienda: 6,86 €/mes/m²

Rendimiento mensual 1 plaza garaje/viv : 0,72 €/mes/m² (sobre m2 vivienda)

Rendimiento anual consolidado (repercutido): 91,02 €/año/m²

GASTOS PROMOCION, FINANCIEROS Y BENEFICIO	18%	341,85 €/m2
COSTE CONSTRUCCION		1.000,00 €/m2
GASTOS GENERALES DE CONSTRUCCION	20%	200,00 €/m2
SUELO URBANIZADO		357,33 €/m2
DERRIBOS	0,00	
INDEMNIZACIONES	0,00	
REPERCUSION PARCELA	357,33	
URBANIZACION	0,00	
TOTAL		1.899,18 €/m2
ALQUILER (INCLUYE GASTOS GENERALES, ETC)		
Vivienda		6,86 € mes /m2
Garaje		0,72 € mes /m2 viv
TOTAL		91,02 €/año
PERIODO DE RETORNO		20,87 Años

Cruzando el coste total de la inversión (1.709,26 €/m²) con el rendimiento anual neto por metro cuadrado (91,02 €/año), se obtiene un Periodo de Retorno de 20,87 años. Dado que las concesiones de suelo dotacional público se otorgan por plazos habitualmente superiores a los 50 años, la operación garantiza una seguridad financiera y un margen de sostenibilidad para el adjudicatario.

CONCLUSIÓN VIABILIDAD: La propuesta urbanística del presente documento es viable desde el punto de vista económico-financiero.

21.3 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA HACIENDAS PÚBLICAS

El impacto de la presente modificación sobre las finanzas del Ayuntamiento de Pamplona y resto de administraciones públicas se rige por el principio de neutralidad presupuestaria y optimización del patrimonio público:

GASTOS: Los gastos de urbanización para las haciendas públicas son inexistentes (0,00 €). Las infraestructuras del sector ya están ejecutadas y consolidadas. Los costes de conexión a las redes generales de las nuevas edificaciones dotacionales serán asumidos íntegramente por los proyectos de ejecución de los adjudicatarios, sin generar obligaciones de gasto con cargo a los presupuestos municipales.

INGRESOS: El Ayuntamiento de Pamplona obtendrá un impacto económico positivo y directo a través de dos vías:

Enajenación/Concesión Patrimonial: El suelo dotacional se licitará para otorgar sobre el mismo una concesión demanial a empresas sin ánimo de lucro. Esto generará un ingreso patrimonial directo (vía canon) para las arcas públicas.

Ingresos Tributarios Permanentes: La aparición de la nueva edificación generará ingresos recurrentes a través de las tasas de licencias de actividad, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y, posteriormente, las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y tasas de servicios de los nuevos módulos.

La incidencia en la sostenibilidad de las administraciones públicas es controlada, positiva y libre de riesgo inversor, promoviendo además vivienda de alquiler asequible para la juventud del municipio sin detracer recursos públicos de otras partidas.

CONCLUSIÓN SOSTENIBILIDAD: La propuesta urbanística del presente documento es viable.