

Memoria

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA en Pamplona (parcela urbana 35 del polígono 7 de Pamplona).



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA

PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD M22 DE BUZTINTXURI

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. ANTECEDENTES

A.2. OBJETO DEL PEAU

A.3. PROMOTOR

A.4. EQUIPO REDACTOR

A.5. ANALISIS DEL ÁMBITO

A.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

A.7. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO

A.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

A.9. VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

A.10. CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

A.11. CONCLUSIONES

ANEXOS

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

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

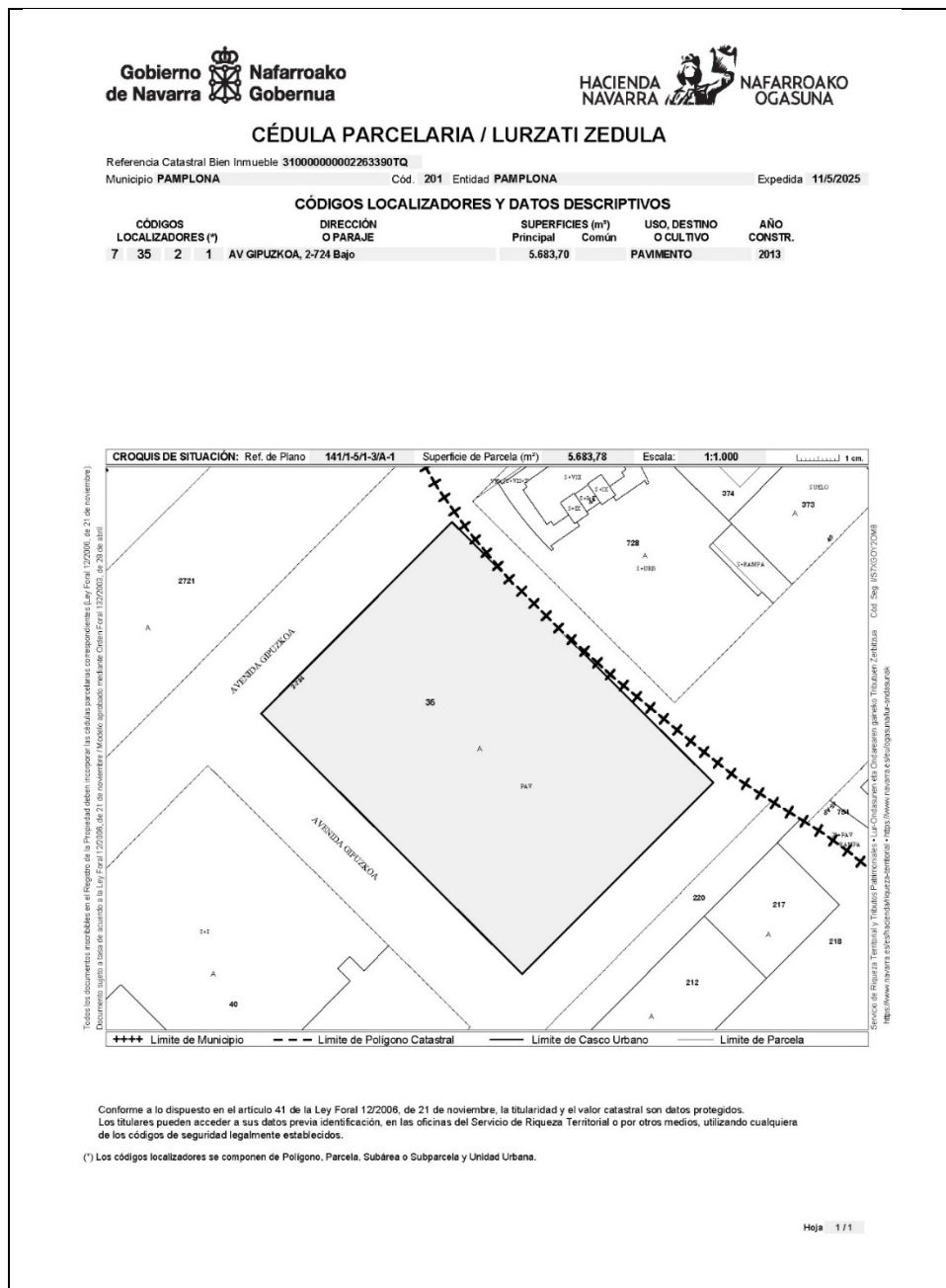
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

El ámbito del presente Plan Especial de Actuación Urbana se circunscribe a la parcela 35 del polígono 7 del municipio de Pamplona, en la que se denomina actualmente UNIDAD BÁSICA 22 (Manzana 22) del DEL PLAN PARCIAL DEL BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA.

A.1. ANTECEDENTES



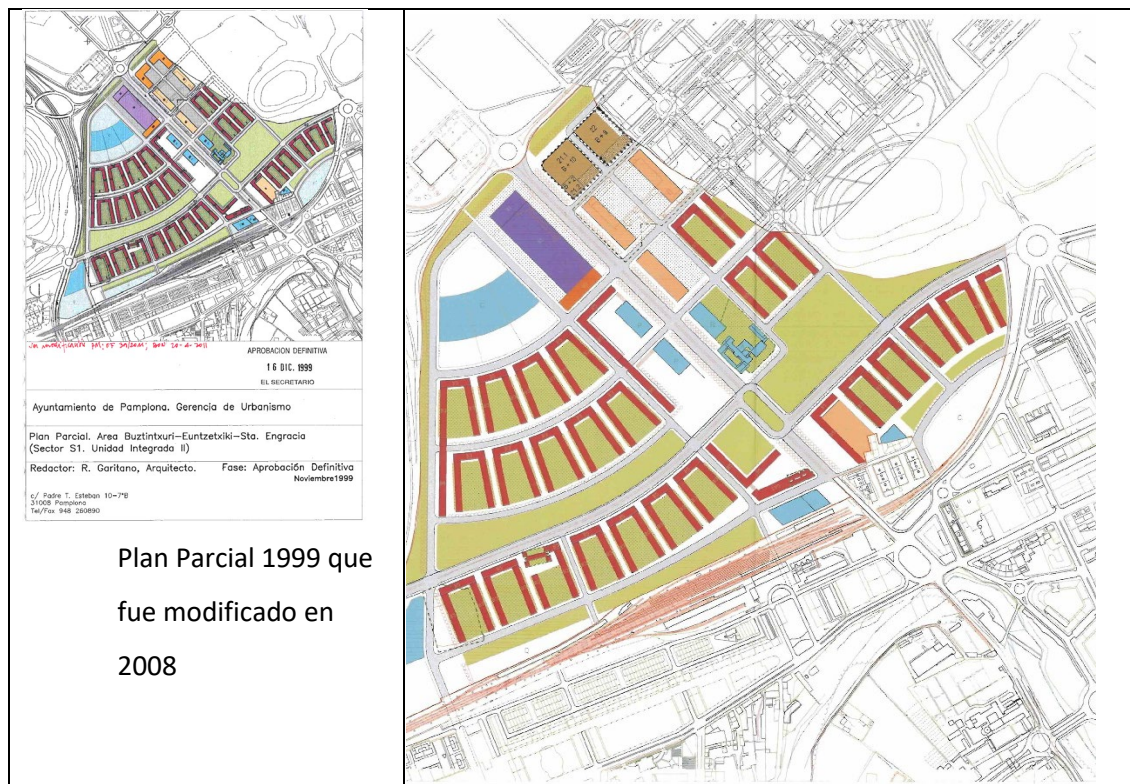
PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

La parcela objeto del presente Plan Especial de Actuación Urbana es resultado del proyecto de reparcelación en el ámbito aprobado en 2013 a partir de la modificación del Plan Parcial de 2008 que modificaba el original de 1999, a partir del cual se urbanizó el barrio de Buztintzuri. Los contenidos de estos instrumentos se desarrollan a continuación.

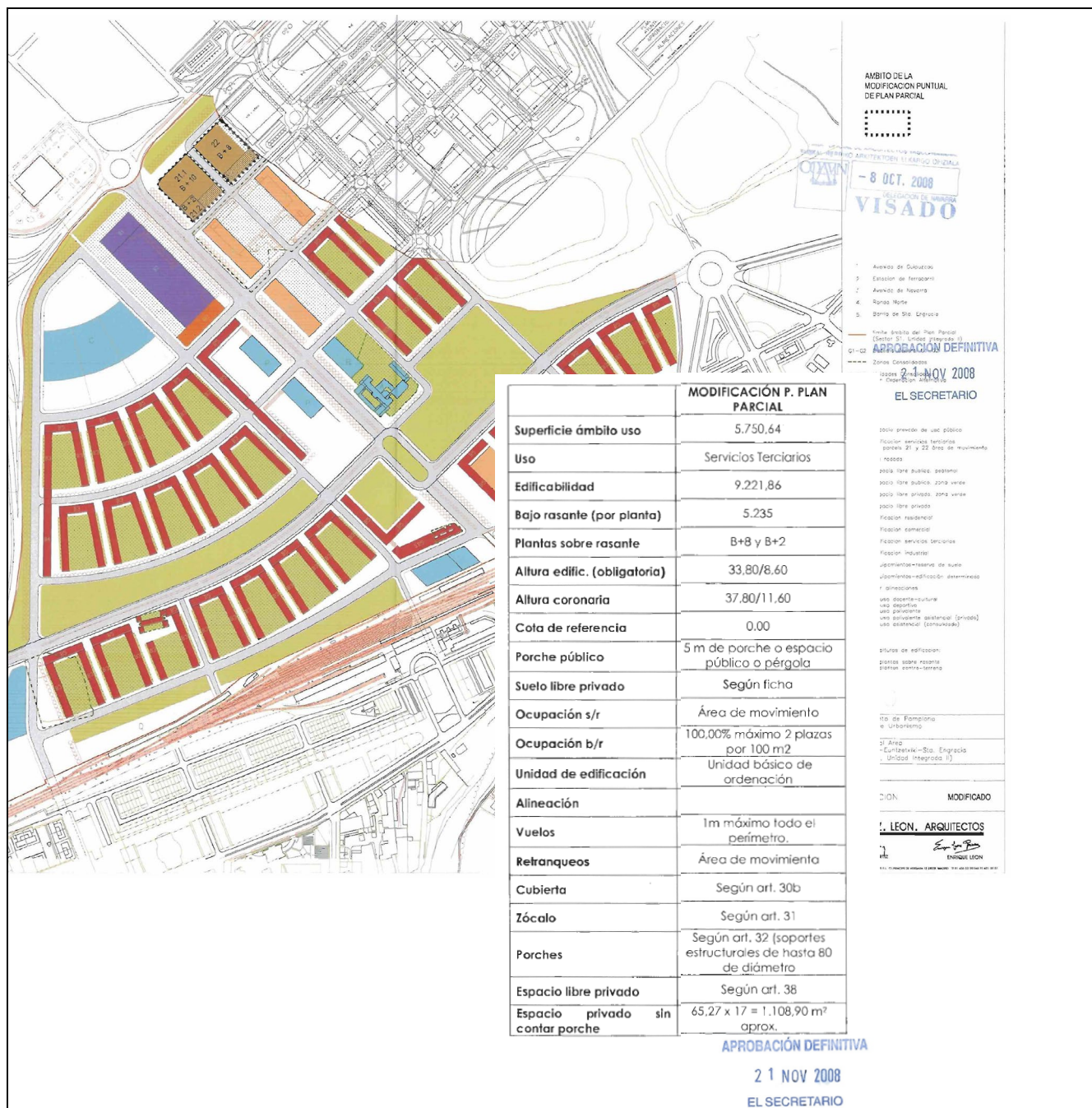
Parcela incluida dentro del sector S1 de la Unidad Integrada II- se adjunta ficha urbanística del Plan Parcial vigente.



Plan Parcial 1999 que
fue modificado en
2008

- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUALMENTE VIGENTE

Actual normativa vigente tras la aprobación de la modificación del Plan Parcial en el ámbito de la manzana 22 del sector, desde nov 2008.

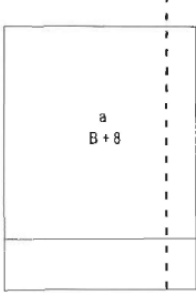
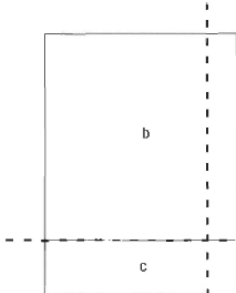


determinaciones	Modificación PP (VIGENTE)
Alturas máximas	B+8
Edificabilidad uso terciario	9221,85 m2
Sup. Garaje en sótano	5.235 m2
Sup. Suelo libre privado cesión uso público	2.082 m2

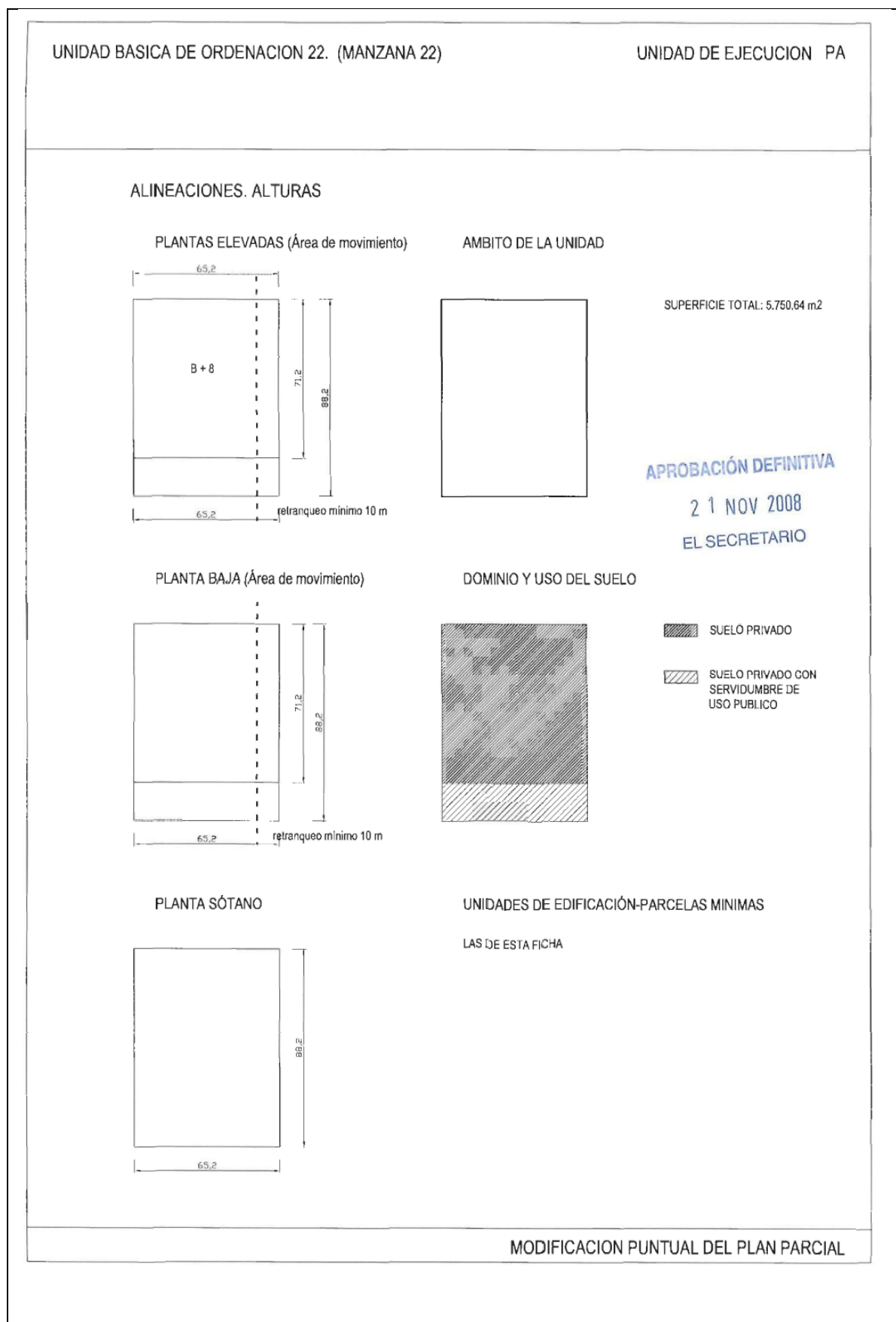
PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

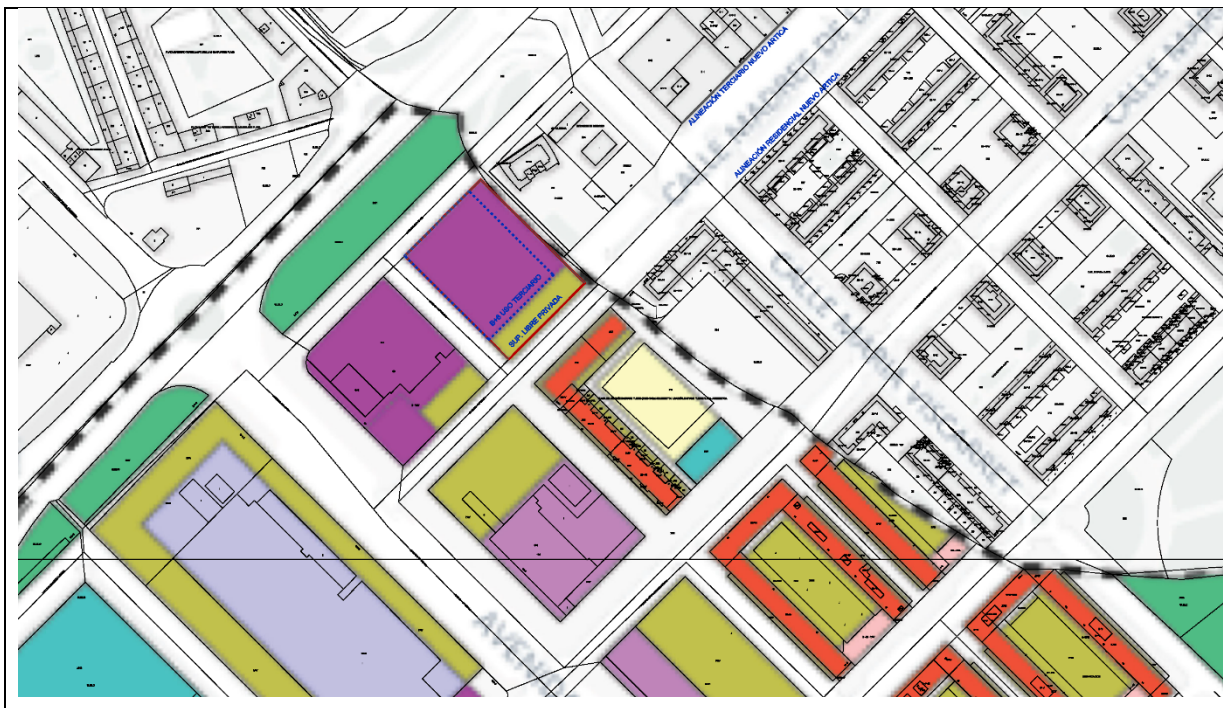
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 22. (MANZANA 22)	UNIDAD DE EJECUCION PA
SUPERFICIE UNIDAD: 5.750,64 m ² USO PORMENORIZADO: Terciario	SUPERFICIE CONSTRUIDA: USOS TERCARIOS 9.221,86 m ² GARAJE 5.235 m ² / PL MINIMO SUELO LIBRE PRIVADO 2.082 m ²
USOS DETALLADOS PLANTAS ELEVADAS  USOS TERCARIOS a: área de movimiento PLANTA BAJA  USOS TERCARIOS b: área de movimiento SUELO PRIVADO DE USO PUBLICO c: espacio privado de uso público hasta alineación con parcela T, PP Mogotes, Artica PLANTA SÓTANO  GARAJE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAXIMA POR PLANTA 5.235 m² / PL g: a definir su situación en el proyecto de edificación	
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL	

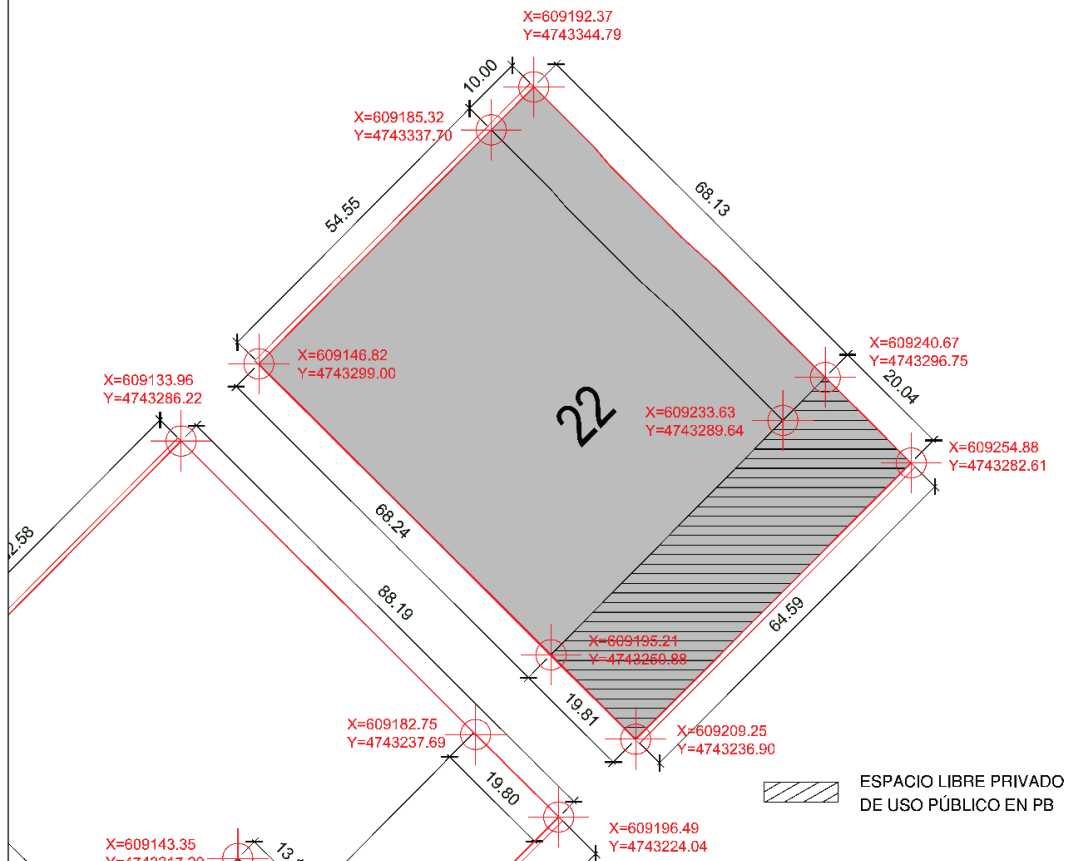
APROBACIÓN DEFINITIVA
 21 NOV 2008
 EL SECRETARIO



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona
 Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.
 Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.



Esta parcela, resultante por tanto de la Modificación Proyecto de Reparcelación del sector Buztintxuri-Eutzetxiki Santa Engracia unidad PA, y cuyo propietario es el Ayuntamiento de Pamplona, proviene de la Reparcelación aprobada por acuerdo de JOB de 15 de enero de 2.013, cuya documentación de forma resumida se extracta a continuación:



TEXTO REFUNDIDO MODIFICACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN
UNIDAD PA DEL SECTOR BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA DE PAMPLONA
MANZANAS 21 y 22

NÚMERO DE PARCELA: 22

DATOS PERSONALES:

Adjudicatario/s: AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

DATOS DE LA PARCELA:

Superficie: 5.682,83 m2 superficie total parcela
 3.713,98 m2 suelo privado uso terciario
 681,56 m2 suelo libre privado
 1.287,29 m2 suelo libre privado uso público

Edificabilidad: 9.221,86 m2 total parcela
 3.713,98 m2 en planta baja
 5.507,88 m2 en plantas elevadas

Aprovechamiento: 8.834,61 uas total parcela
 3.998,47 uas planta baja
 4.681,70 uas plantas elevadas
 154,44 uas espacio libre privado



equipo redactor

EIN NAVARRA CONSULTORIA Y GESTION S.L.
 EIN ARQUITECTURA E INGENIERÍA URBANA S.L.U.

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

A.2. OBJETO DEL PEAU

Objeto, marco normativo y ámbito de actuación del PEAU.

Objeto.

Es objeto del Plan Especial de Actuación Urbana en el ámbito de la parcela 35 del polígono 7 de Pamplona en LA UNIDAD BÁSICA 22 (Manzana 22) DEL PLAN PARCIAL DEL BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA” modificar el uso terciario de la parcela a residencial colectivo para vivienda protegida, de acuerdo al Plan Municipal de Vivienda Asequible del Ayuntamiento de Pamplona, y plantear la nueva ordenación y previsiones de la parcela para su posterior desarrollo.

El Plan Especial de Actuación Urbana de la unidad básica M22 estudia la ordenación de la parcela, morfología, volumetría, superficies, usos y edificabilidades y define una modificación de la normativa urbanística particular para la misma, siendo los objetivos los siguientes:

- ☐ Cambiar el uso terciario de la parcela a uso residencial destinado a vivienda protegida.
- ☐ Reordenar los volúmenes dentro de la parcela de manera que se integren en la trama del entorno.

A.3. PROMOTOR

El promotor es el actual propietario del suelo, el Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, y la gerencia de urbanismo, la encargada de gestionar el desarrollo del mismo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Consta inscrita en el registro nº 1 de Pamplona, la reparcelación de la unidad tramitada en 2013, siendo la finca nº 47.298 inscrita al Tomo 1589, libro 1060 folio 166 que corresponde con la parcela 22, pleno dominio 100% del Ayto. de Pamplona, objeto del ámbito del presente PEAU.

Constan asimismo, como resultado de la reparcelación inscrita en 2013, la finca 47.300 inscrita al tomo 1589, libro 1060 y folio 171 de SISTEMA VIARIO y el resto de las propiedades (parcela 21.1 y 21.2) que corresponden a propietarios privados.

A.4. EQUIPO REDACTOR

Siendo el promotor del PEAU la Gerencia del Ayuntamiento de Pamplona, adjudicó la redacción del presente PEAU a Edurne Ramírez Elcano, arquitecta colegiada nº3085 COAVN Navarra en

representación del equipo Arqthema estudio de arquitectura, s.l.p.u. y con la colaboración de la socióloga experta en género Begoña Laquidáin Azpíroz en la redacción del informe de impacto de género, a través de un proceso de selección desarrollado en el mes de mayo de 2025, según consta en el EXPEDIENTE GESTOR: CONTRATO_MENOR/2025/167 y resolviéndose la adjudicación con fecha 27 de mayo de 2025.

Consta en el expediente informe ambiental municipal que informa de la exención de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

A.5. ANALISIS DEL ÁMBITO

A.5.1. Situación y estado actual, antecedentes urbanísticos y condicionantes del entorno.



Ortofoto de la zona y ubicación

Imagen actualizada de la zona

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona
 Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.
 Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.



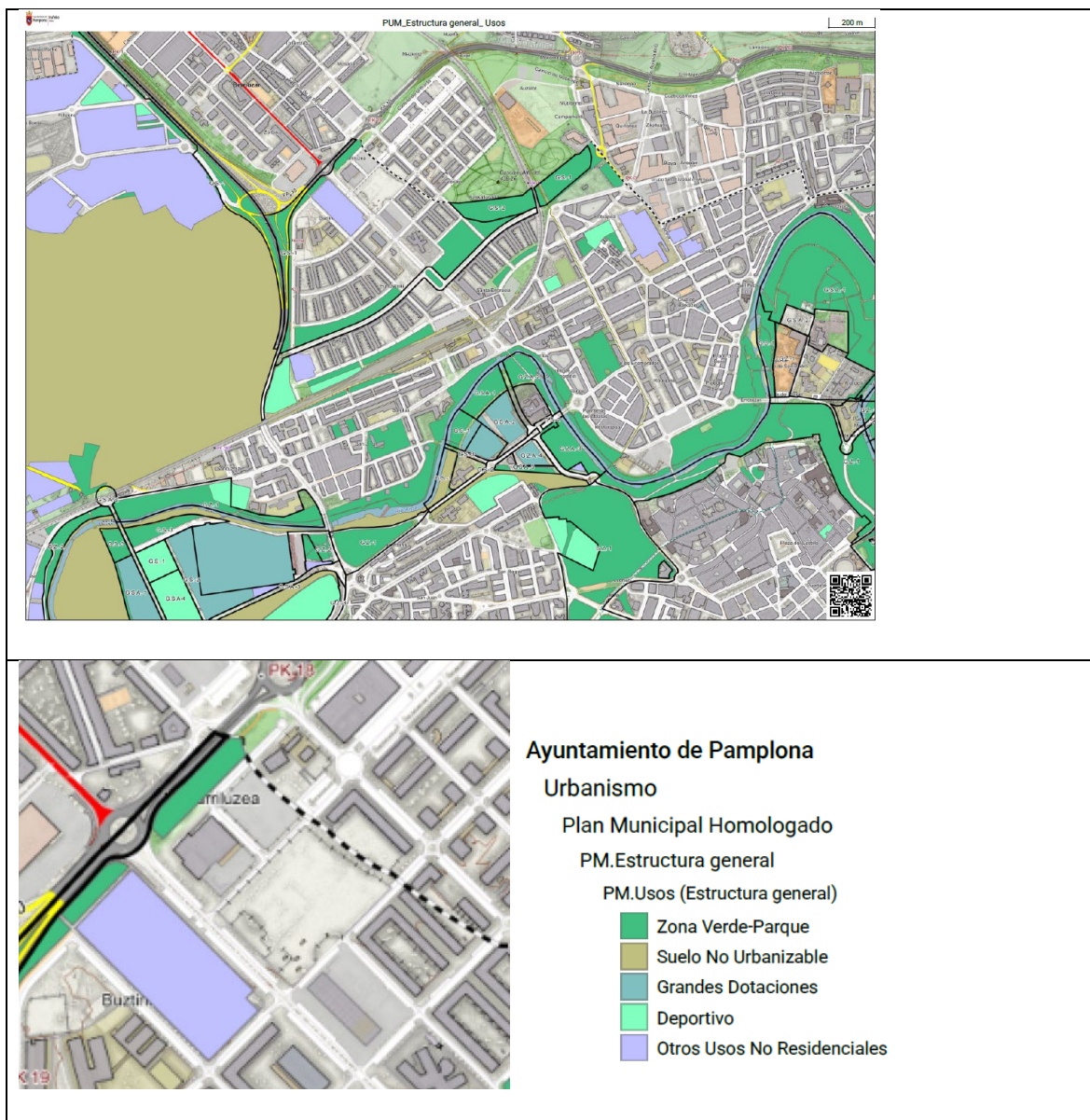
Según se aprecia en el plano catastral y ortofotografía de una forma muy clara, la parcela es un solar urbanizado libre de edificación que se sitúa en el borde urbano y linda por el norte con la ronda norte, que recorre la zona entre Berriozar y Pamplona y por el Este con el continuo urbano de Nuevo Artica en una franja de usos terciarios y zonas arboladas en el extremo Norte de la trama urbana residencial.

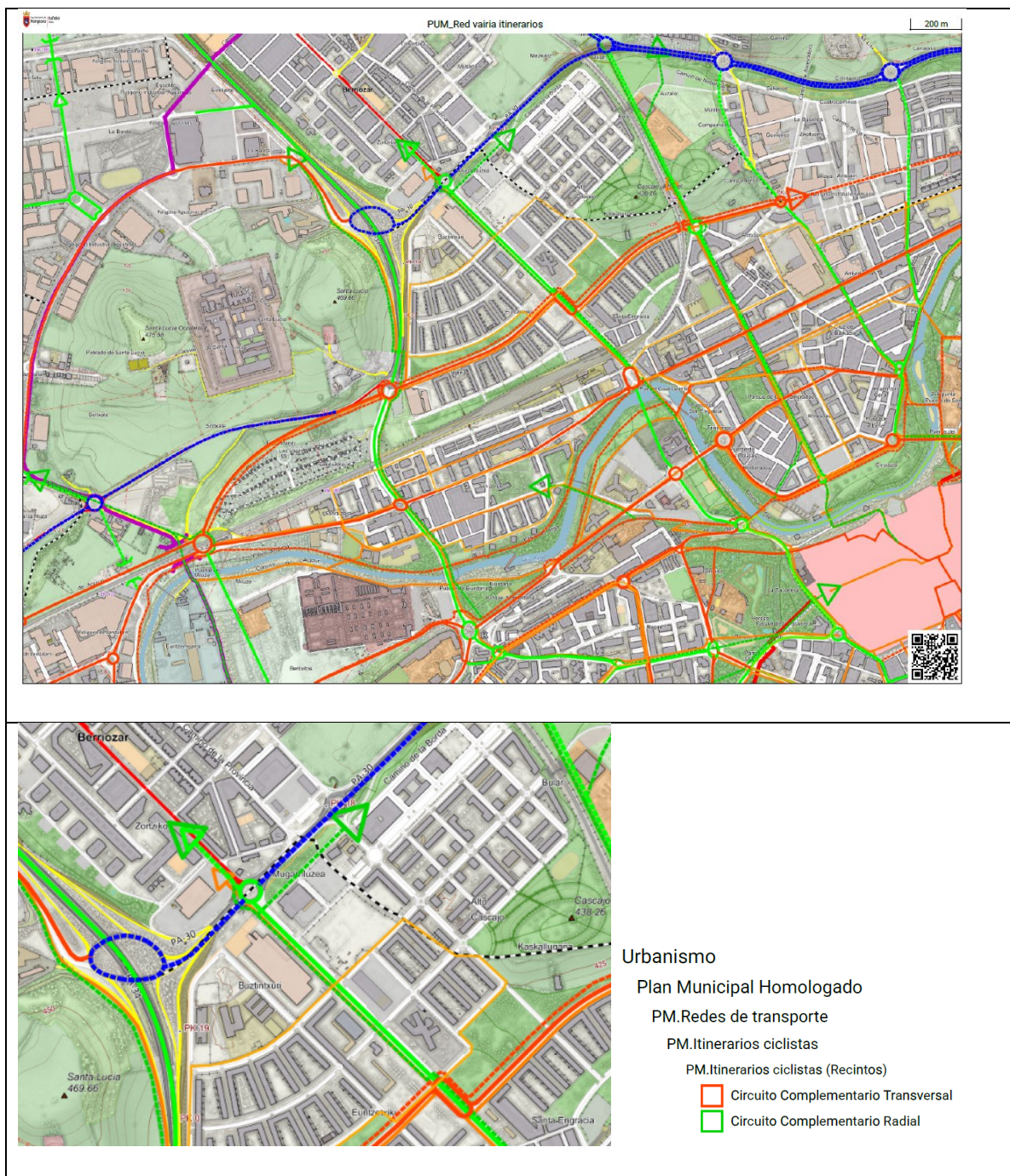
Actualmente está urbanizada y contiene un aparcamiento en superficie puesto que está completamente libre de edificación. La urbanización exterior de la parcela está consolidada, con todas las infraestructuras urbanas ejecutadas en el perímetro de la parcela. Siendo el ámbito afectado por el presente Plan Especial de Actuación Urbana, un solar de suelo urbano consolidado.

Actualmente de uso terciario según determinaciones que se explican en el apartado de determinaciones urbanísticas vigentes. Cumple con las condiciones establecidas por el art. 90 de la Ley foral 1/2017 para considerarse suelo urbano para la que el presente PEAU supone una modificación del uso previsto. Se evaluará no obstante la transformación que supone respecto de la reparcelación aprobada y la incidencia en lo relativo a su consideración o no como actuación de dotación.

A.5.2. CONDICIONANTES DEL ENTORNO.

Estructura general de usos del PUM de Pamplona. Linda con usos residenciales al sur y zonas verdes de entidad municipal por su situación de borde urbano.





En una localización óptima en relación a las redes.

Plan Municipal Homologado

PM.Redes de transporte

PM.Red viaria básica

PM.Red viaria básica (Líneas)

- Calles Radiales
- Calles Radiales sugeridas fuera del Término Municipal o en Planes Sectoriales
- Calles Transversales
- Calles Transversales sugeridas fuera del Término Municipal o en Planes Sectoriales
- Rondas (incluyen trazados y enlaces sugeridos)

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

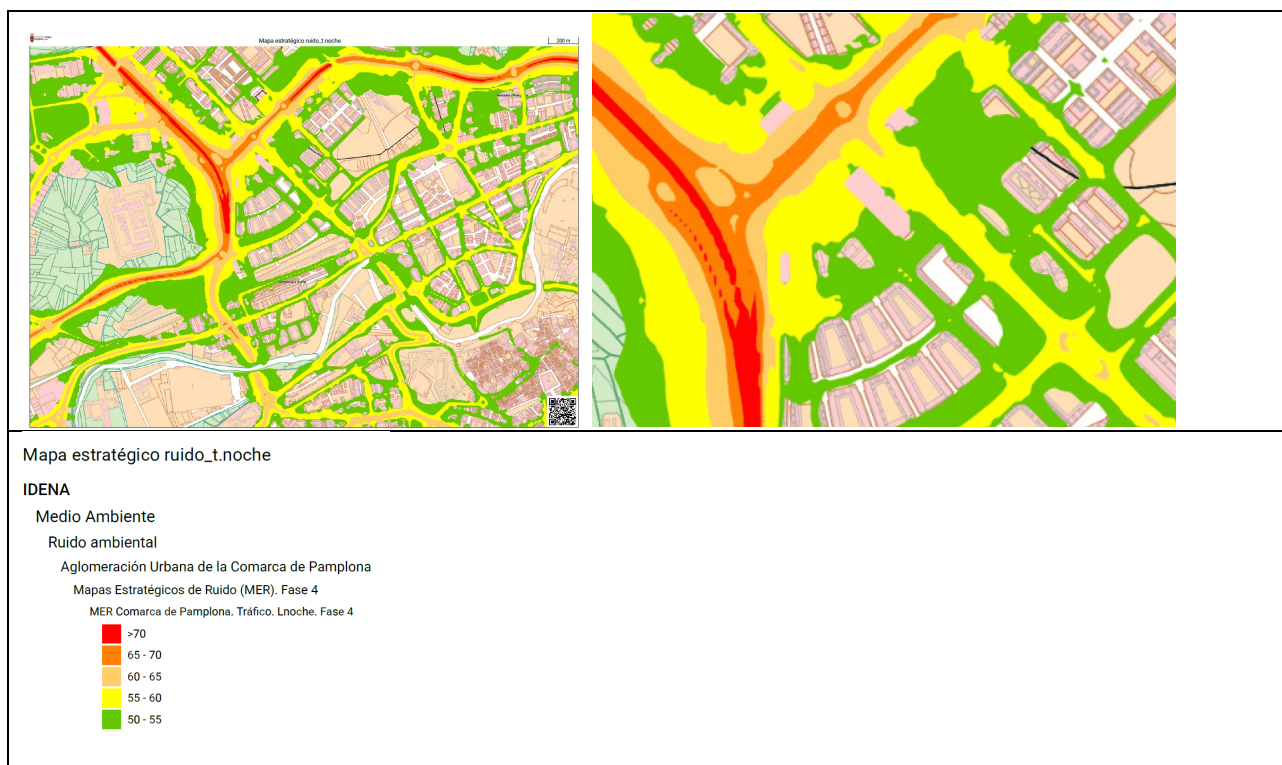
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

Mapa de ruido diurno:



Condicionado su exposición al ruido, la proximidad a la redes de tráfico intenso de la zona.

Mapa de ruido nocturno:



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

Considerada actualmente como zona acústica terciaria, requerirá de ciertas medidas de mejora para adecuarse a la residencial, con una estrategia frente al ruido, lo cual se expone en la propuesta – la ordenación propuesta, mantiene una franja de borde arbolada como medida de transición con la ronda.

A.6. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como se ha recogido en el apartado A.1 de “antecedentes”, las de terminaciones del planeamiento vigente son:

Clase de suelo: Urbano consolidado

Parcela 22 actualmente urbanizada que constituye de acuerdo a la LF1/2017 un solar de propiedad del ayuntamiento de Pamplona.

Superficie del ámbito del PEAU M22(parcela 35 pol 7): 5.683,70 m²

Edificabilidad: 9.221,86 m² de uso terciario; de los que, 3.713,98 m² podrán desarrollarse en planta baja y 5.507,88 m² en plantas elevadas, conforme a las alineaciones y alturas recogidas en los planos de información (planeamiento vigente), que establecen una franja al sureste de 1.287,29 m² de suelo libre privado de usos público.

Se establece una franja lateral de 10m en el lindero noreste libre de edificación y el resto de la parcela ocupable por la edificación.

La altura máxima establecida es de B+8 y un máximo de 2 plantas de sótano, con una superficie construida máxima por planta de sótano de 5.235,00 m²

A.7. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO

En virtud de la actualmente vigente LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO APROBADA POR DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017 en su artículo 77.6 de Procedimiento, subsección 2ª Vigencia y revisión de los planes: *“La modificación de las determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana”*.

Es por ello que el instrumento adecuado para modificar el uso característico del ámbito y establecer la ordenación (alineaciones, alturas, edificabilidad para cada uno de los usos pormenorizados, determinar las cesiones y cuantificarlas), es un Plan Especial de Actuación Urbana.

En tanto que no se requiere de equidistribución, la actuación es asistemática y se establecen en el presente PEAU, las determinaciones de la parcela M22 y las cesiones y determinaciones del uso del suelo. Se desglosa en normativa urbanística todos estos aspectos.

El contenido y tramitación del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA atenderá al 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 (art. 7,61, 62, 72 y 77), así como la normativa sectorial de aplicación.

A lo largo del texto del PEAU, se indica la legislación normativa aplicable a cada una de las cuestiones contenidas en el mismo.

A.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El reto de este PEAU, es dotar a la parcela de las condiciones adecuadas para fomentar la vivienda protegida en la zona, y crear un espacio urbano de calidad, con capacidad de generar vitalidad, como lugar de encuentro, integrado en la trama urbana, al tiempo que atiende su condición de borde. Con esta finalidad la propuesta analiza los condicionantes y establece unas estrategias clave según se desarrolla en los siguientes puntos:

CRITERIOS DE TRANSFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA: Retos, oportunidades y enfoque que plantea el PEAU.

- Desde LOS CONDICIONANTES de la ubicación en el entorno como BORDE URBANO que se somete a transformación a través de este PEAU con la oportunidad que supone, no sólo para su propio desarrollo, sino para la mejora del entorno urbano.
- Desde la ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y LA INTEGRACIÓN DEL PAISAJE como soporte para la vida sostenible y generadora de escena urbana y desde la SOSTENIBILIDAD Y CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL CAMBIO CLIMÁTICO como estrategia en el diseño de los espacios urbanos, infraestructura verde para la

mitigación del efecto “isla de calor” y configuración de volúmenes y cubiertas; se establece una gradación de espacios que consigue

- una franja arbolada de gran porte en el borde exterior hacia la ronda con la incorporación de plazas de aparcamiento.
 - Y la continuidad a sureste de la línea de arbolado desde la zona de nuevo Artica que articula el espacio y genera zonas de sombra en verano con la plantación de arbolado de hoja caduca.
 - En cuanto a la cualificación del espacio urbano, las conclusiones recabadas en el estudio de movilidad que se trasladan a la ficha normativa son claves para entender el modo en que se plantean este espacio urbano y su relación con el resto de la trama urbana.
- Desde LA FORMA URBANA y su volumetría: la estrategia en la ocupación del espacio y el establecimiento de los volúmenes edificatorios parte de la morfología de manzana y sus potencialidades para la configuración del espacio con la creación de una plaza central de uso público que tiene la capacidad de generar “comunidad” y favorecer el concepto de “ciudad de los cuidados”.
 - El volumen edificatorio se desarrolla en una “L” compacta de alta densidad y alturas entre B+7+A en la fachada a noroeste-sudeste, y de manera escalonada decreciente en la fachada contigua a suroeste-noreste en B+5+A y B+3+A.
 - MEZCLA DE USOS. El espacio de plaza, que dará servicio al barrio, queda perimetrado con la introducción de porches cubiertos en todo el desarrollo de la edificación residencial, volcada a un área central abierta, entorno a la cual se desarrolla una mezcla de usos en plantas bajas con pequeño comercio en las plantas bajas y una parcela dotacional con vocación de servir al barrio.
 - Desde LA PERMEABILIDAD CON EL ESPACIO URBANO Y LAS CONEXIONES, accesos y aproximación desde los modos de desplazamiento (peatonalidad y relación con las áreas próximas, rodado e integración de aparcamiento, ciclabilidad, etc...). Ver estudio

de movilidad y accesibilidad como documentos que analizan en profundidad estos aspectos.

- La transversalidad en LA PERSPECTIVA DE GÉNERO integrada ha marcado las decisiones y estrategias establecidas en el presente PEAU, con la base de potenciar la “ciudad relacional y de proximidad” versus la ciudad zonificada claves para la creación de un entorno que pone el foco en las personas y en la vida cotidiana. La densidad urbana y mezcla de usos y su configuración espacial ha sido una cuestión clave para integrar los cuidados y la seguridad. La aproximación a las viviendas a través de porches cubiertos con acceso a las viviendas desde la plaza central contigua favorece la creación de zonas de relación vecinal y las determinaciones formales de los mismos se establecen con la finalidad de crear espacios seguros.
- La participación en este plan especial ha sido clave para su desarrollo como cuestión transversal.

Las determinaciones establecidas en el PEAU concilian los objetivos explicados con la normativa y legislación de aplicación, cumpliendo con las determinaciones del Plan Municipal y revisando las pautas que en estos momentos motivan la redacción del presente Plan Especial de Actuación Urbana, que regula la parcela de forma pormenorizada y atiende a un momento concreto en el que es clave la creación de vivienda asequible y el favorecimiento de los criterios explicados que invitan a la revisión de lo hasta este momento, establecido para la zona.

Como se aprecia en los planos de ordenación, se plantea que la parcela privativa M22 adopte una configuración en “L”, retrasada respecto de la zona verde de borde más al norte de transición con la ronda. Con esta estrategia de implantación, se consigue dejar una franja a noroeste arbolada de transición y que los volúmenes edificatorios abran a una plaza central a sureste que conecta con el resto de la trama urbana, tanto hacia el propio barrio de Buztintxuri del que forma parte, como hacia Nuevo Artica que se desarrolla hacia el este con una configuración de manzanas abiertas.

Se plantea una compacidad en las edificaciones que permita generar un espacio de plaza central con porches de acceso a viviendas y mezcla de usos con plantas bajas comerciales y una pequeña dotación de barrio que de alguna manera contribuya a ser un lugar de encuentro necesario

en la trama en tanto que Buztintxuri, siendo el barrio con menor densidad de Pamplona, adolece de una cierta carencia de plazas públicas y espacios de encuentro para la ciudadanía.

Por otra parte, esta configuración en “L” permite establecer un único acceso rodado al sótano en el que se localizan los garajes y liberar los linderos sur y sureste del coche, consiguiendo una conexión peatonal más fluida en continuidad con el resto de las calles y con el espacio de oficinas, comercial y también residencial colindante de Nuevo Artica. La franja arbolada a norte genera un espacio de aproximación y estancia en el que confluye la fachada a noroeste de la nueva edificación en la M22 y la torre de oficinas de Nuevo Artica, estableciendo un espacio de relación entre ambos volúmenes. En el lindero de la plaza más a sur, se plantea la introducción de una línea de arbolado de hoja caduca en continuidad con la línea de arbolado que se desarrolla hacia el Este en Nuevo Artica, de tal manera que se consigue un bulvar arbolado que genera sombras y facilita la estancia y caminabilidad en condiciones de mejora del confort térmico y climático.

Los volúmenes se escalonan facilitando el soleamiento con un bloque con doble orientación noroeste-sureste en B+7+A, que evoluciona en su lateral más próximo al área comercial en una pieza escalonada en B+5+A y B+3+A con orientación también doble suroeste-noreste, configurando un espacio protegido al que vuelcan todas las viviendas y por tanto del que pueden participar, al tiempo que se abre al resto de la trama urbana.

Se introduce una mayor compacidad y densidad urbana que la existente en manzanas adyacentes, manteniendo la edificabilidad máxima en lo que se refiere a usos lucrativos, y no superando la edificabilidad privativa de la parcela pero incorporando una mayor complejidad.

En los cuadros de previsiones adjuntos y en los cálculos de la valoración de la actuación de dotación, se toman los criterios de estimación de viviendas establecidos por el Plan Municipal que considera un ratio de 110m² const/vivienda para considerar una estimación del número de viviendas previsto y se mantiene el criterio de las denominadas “piezas habitables” de acuerdo a los parámetros del artículo 39 de la Normativa Urbanística del Plan Urbanístico Municipal, en tanto que no es objeto de este plan especial su modificación.

No obstante apuntar que el número de viviendas resultante es estimado, no máximo, y por tanto puede superarse con tipologías diversas siempre que no se supere la edificabilidad máxima. El

presente Plan Especial de Actuación Urbana determina la edificabilidad máxima por usos así como el porcentaje según tipos de viviendas protegidas (VPO/VPT), pero no el número máximo de las mismas. Se estará, según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017 como se determina de forma detallada en la normativa, a las determinaciones de tipologías de viviendas siendo el 100% vivienda acogida a algún régimen de protección, de las que el 30% de la promoción serán VPO (60% del 50% del total previsto) y el resto, es decir, el 70% VPT. Siendo el número de viviendas de protección oficial superior a 10, el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento (art.54 del D.F.Leg. 1/2017).

En los cuadros de normativa urbanística se desglosa esta exigencia y se refiere la normativa de aplicación. En cuanto al cómputo del aprovechamiento de proyecto, se estará también a lo establecido por el PUM (se adjunta a continuación según su actual redacción en tanto que se ha considerado en las estimaciones). **Número de piezas habitables, según art. 39 NUG PUM Pamplona.**

Artículo 39º. Número de piezas habitables. (carácter estructurante)

Para las nuevas edificaciones en las que la densidad residencial queda limitada por la superficie máxima construible y en las divisiones de las edificaciones actualmente existentes no podrá superarse el número máximo de piezas habitables definido por los siguientes parámetros:

- Para el cálculo del número de piezas máximas habitables se tomará como módulo la unidad constituida por 110 m² construidos de superficie de uso residencial.

- La referida unidad equivale, a su vez, a 4 piezas habitables mas los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas.

- Cualquier modulación del uso residencial en suelo urbano o urbanizable, para la obtención del número máximo de piezas habitables, podrá ser autorizada, siempre que el resultado no supere la cantidad que se obtiene de dividir la superficie construible de uso residencial por 110 m² y multiplicar por 4 piezas habitables.

- Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc... Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

- Se debe cumplir además, con la siguiente condición dentro de cada promoción: Número máximo de viviendas de dos piezas: 40% de la promoción.

PROBACION PROVISIONAL

21 SET 2006

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Cálculo del aprovechamiento de proyecto. Según art. 35 NUG PUM Pamplona.

Ordenanza de vivienda
BON de: 30 MAYO 2007

Artículo 35º. Forma de medir el Aprovechamiento de proyecto.**(Determinación de carácter estructurante)**

A efectos de cómputo y medición del aprovechamiento de proyecto serán de aplicación las siguientes reglas:

1.- Con carácter general se efectuará por superficie construida del uso correspondiente.

2.- En sótanos no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, siempre que su número no sea superior a dos por vivienda, tampoco la de los garajes siempre que su número no sea superior a dos por cada 100 m² construidos de uso distinto al residencial, trasteros menores de 15 m² siempre que su número no sea superior a uno por vivienda, cuartos de instalaciones y, accesos.

3.- En planta baja la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la alineación de fachada y el fondo que realmente se proyecte. Los portales, garajes y sus accesos, trasteros e instalaciones computarán con el mismo coeficiente que el resto de planta baja. No se descontarán en dicha medición los retranqueos del portal, de las puertas de garaje ni otros espacios similares que pudieran plantearse en el proyecto correspondiente.

No se computarán las entreplantas en la forma que vienen definida en la Ordenanza General de Edificación.

4.- Para aplicar el coeficiente correspondiente al suelo de parcela privada no se computará la parte de dicha Parcela que esté afectada por servidumbre de uso público en superficie.

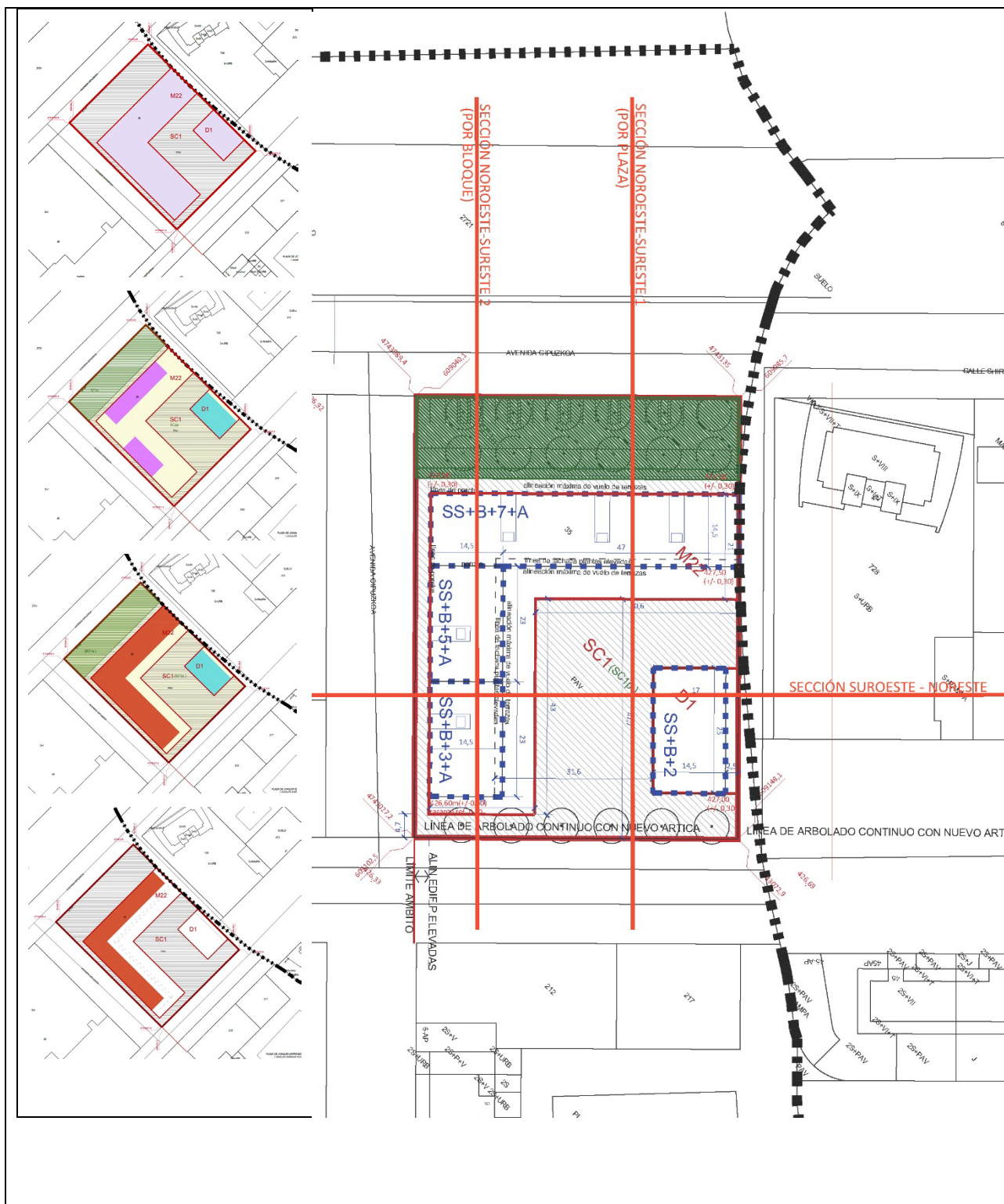
5.- En plantas elevadas la superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio, quedando excluidos los patios de manzana, patios abiertos a fachadas, terrazas abiertas, balcones y tendederos abiertos al exterior.

6.- Sin embargo, sí se computará la superficie de los patios de parcela, patinillos de instalaciones, huecos del ascensor y cajas de escalera.

7.- El espacio bajocubierta sí computa aprovechamiento salvo que se deje libre o se ejecuten trasteros de menos de 15 m² y su número no sea superior a uno por vivienda. Tampoco se computará la superficie de los cuartos de instalaciones.

8.- En edificios existentes no computará el volumen de edificación estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor en los supuestos regulados en el artículo 9 de la Ordenanza General de Edificación.

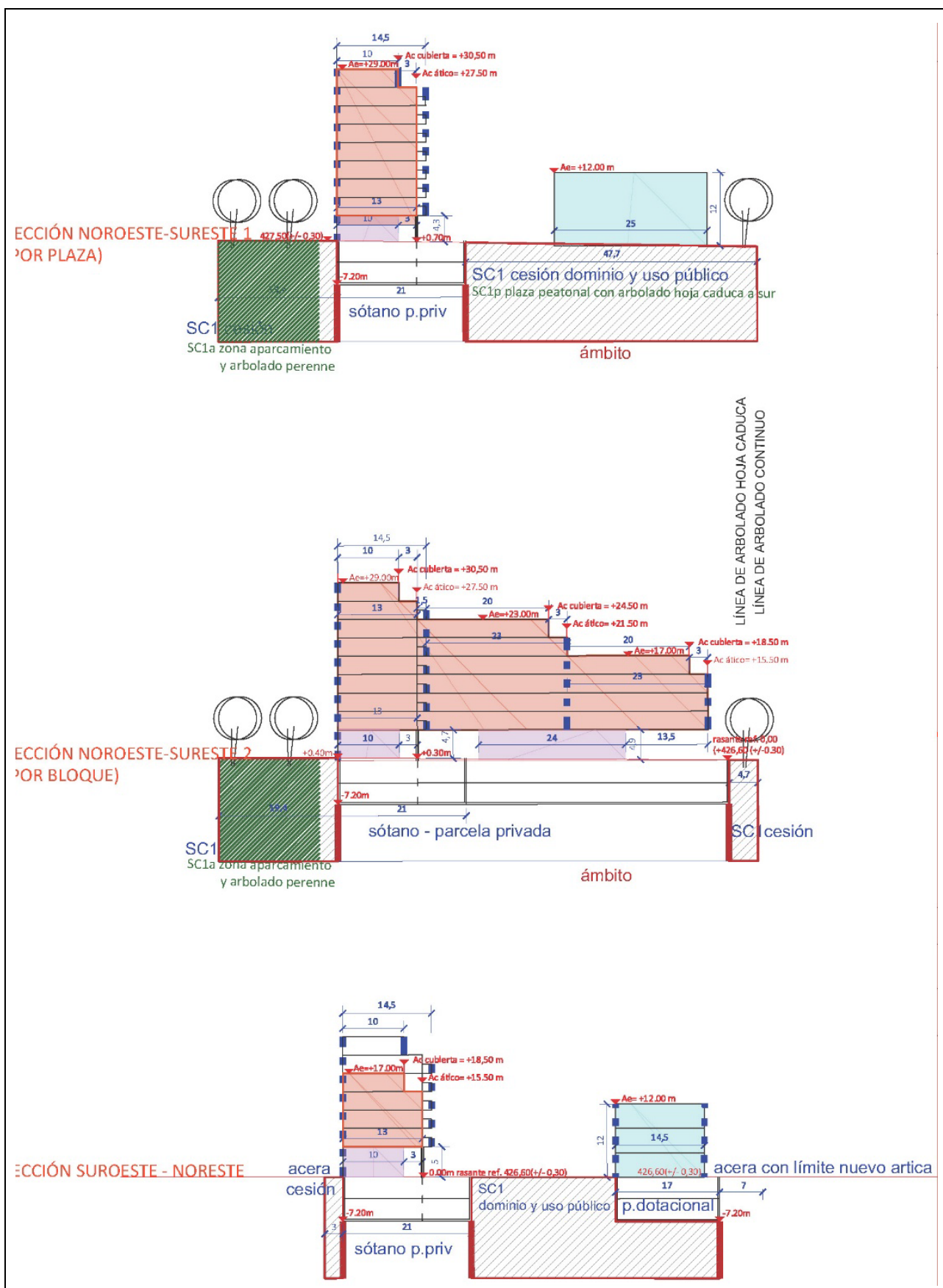
A continuación se expone el cuadro de estimaciones estudiadas y el esquema en planta y secciones para la posible ordenación para facilitar su comprensión, de los cuales se trasladan a la normativa las cuestiones estrictamente normativas.



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

Superficie del ámbito del PEAU M22(parcela 35 pol 7)
Clase de suelo

5.683,70 m²
urbano consolidado

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y CONSTRUCTIVAS DE LA PROMOCIÓN PREVISTA POR EL PEAU	
M22 Sup. parcela privada (coincidente con ocupación de sótano - alineación oficial)	2.196,60 m ²
Sup. suelo privado ocupable por el sótano de garaje asignado a usos lucrativos (vivienda + comercial)	2.196,60 m ²
D1 sup. parcela dotacional (incluye toda la parcela dotacional, la parte ocupada por la edificación y la parte libre con servidumbre de uso público)	425,00 m ²
Sup. suelo ocupable por el sótano de garaje asignado a uso dotacional	425,00 m ²
SC1 Sup. de cesión a dominio y uso público.	3.062,10 m ²
de los que SC1a zona aparcamiento y área con arbolado perenne en franja a noroeste	1.052,90 m ²
SC1p aceras y plaza peatonal con arbolado hoja caduca a sur	2.009,20 m ²
ámbito = (M22+D1+SC1)	5.683,70 m ²
(M22 total - M22pb) Sup. de porches - parte de parcela privada no ocupada por usos comerciales y residenciales en pb - privada con servidumbre de uso público	1.526,60 m ²
(M22pb) Sup. Edificable en planta baja - comercial y accesos a viviendas (se prohíbe la ejecución de viviendas en plantas bajas)	670,00 m ² incluido locales comerciales y accesos a viviendas
(D1pb) Sup. Ocupable máxima por la dotación en planta baja (La sup. no ocupada en planta baja por la edificación será sup. libre con servidumbre de uso público)	350,00 m ²
(D1 total), Sup. Edificable máx. uso dotacional en PB+2	1.050,00 m ²
análisis de viviendas estimadas por bloque	

estimación de la capacidad para garajes en los sótanos considerando 2 plantas de sótano

4.393,20 m²

ratio por plz+trastero para 32,54 135 plzs

ratio por plz+trastero para 39,58 111 plzs

permite la creación de aproximadamente 25 plazas de garaje en el sótano de la dotación

[43x10 + 24*10]

BLOQUE 1 noroeste-sureste B+7+A según plano de alineaciones

Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	no computa m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	6.160,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables sin perjuicio de que puedan ejecutarse más viviendas sin superar la edificabilidad y se cumplan las reservas de tipologías de viviendas establecidas legalmente)	56,00 viviendas VPTs estimadas

calculado 7 plantas elevadas 61,5m X 13m + ático con fondo 10m y retranqueado 3m de fachada a plaza Sur y a Este (resto alineado con la edificación)

BLOQUE 2 suroeste-noreste escalonado B+5+A y B+3+A según plano alineaciones

Sup. Edificable en plantas bajas de uso residencial (portales)	no computa m ²
Sup. Edificable en plantas elevadas de uso residencial	2.640,00 m ²
nº estimado de viviendas (a razón de 110m2const/viv) según criterios PUM art.39 NUG que equivale a viviendas de 90m2 útiles y 4 piezas habitables sin perjuicio de que puedan ejecutarse más viviendas sin superar la edificabilidad y se cumplan las reservas de tipologías de viviendas establecidas legalmente)	24,00 viviendas VPOs estimadas
Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.800,00 m ²
incremento del número de viviendas mínimas estimadas	80,00 viviendas estimadas

calculado 5 plantas elevadas de (23 x 13) y 3 plantas (23 x13) + ático con fondo 10m y retranqueado 3m de fachada a plaza ESTE y a SUR (resto alineado con la edificación)

Superficie edificable máxima lucrativa (comercial + residencial) > 9.221,85m2 (se calcula incremento de aprovechamiento como actuación de dotación)	9.470,00 m ²
Superficie edificable total máxima (comercial + residencial + dotacional)	10.520,00 m ²

Nº exigido de plazas de garaje en sótano por cada 100m2 const según art. 31 NUG del PUM Pamplona	105 1plz/100m2
Nº exigido de plazas de garaje en sótano a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 31 NUG del PUM Pamplona, siendo > que criterio de 1 por cada 100m2, aplica este ratio.	1,3 plazas garaje/vivienda en sótano privativo + 1 plaza garaje/100m2 comercial 111 + 1 trastero por vivienda
nº mínimo de VPO a razón de 60% del total de vivienda protegida exigible (es decir, respecto del 50% de la promoción) según Ley Foral 20/2022 que modifica el art.54.4 de la LF1/2017	24 VPOs estimadas
VPOs en compraventa	16 estimadas
VPOs en alquiler (30% de las VPOs)	8 estimadas
nº estimado de VPT resto	56 VPTs estimadas
se desarrollarán las reservas según el art.20 de la LF10/2010 según redacción modificada por la LF20/2022 y ley foral 9/2025	
se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la LF61/2013	

Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios en cumplimiento del art. 55 de la ley foral 1/2017

No se establecen Zonas Verdes con carácter de sistema general que sería cuantificable como reservas espacio libre público a razón de 15m2/100m2 const. Residencial (siendo menor el criterio de 5m2/hab. Según ratio de 2,5hab/viv) ZONAS VERDES - se calcula la compensación en el cálculo de la actuación de dotación	1.320,00 m ²
dotaciones locales 50m2/115m2 residenciales - exceptuar al exceder el ámbito de aplicación del PEAU -la parcela ya tiene asignada una edificabilidad cuyo uso se propone modificar - en todo caso se plantea un uso dotacional al servicio del barrio.	3.826,09 m ²
zonas verdes y espacios libres locales >20m2/100m2 const - se cumple	2.104,00

Ver cálculo de la actuación de dotación

D1 425,00 m² 1.050,00 m² m² edifica

SC1 3.062,10 m² > 2.104,00 m²

aparcamientos en espacio libre público

Se mantienen los existentes y se añaden 17 nuevas plazas de aparcamiento en suelo público en espacio de cesión a nortoste
Se prohíbe la VIVIENDA EN PLANTA BAJA

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

A.9. VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

(se adjunta cuadro de cálculo)

PARCELA M22 (PLAN VIGENTE con USO TERCIARIO)					
TERCARIO P.BAJA Y ELEVADAS		9.221,86 m²c	1.750,00 €/m²c	16.138.255,00 €	
GARAJES	nºplazas	NUG			
GARAJES NO VINCULADOS	174	69	5.235,00 m²c		
			174 ud	14.000,00 €	2.436.000,00 €
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCION					18.574.255,00 €
MARGEN BRUTO DE LA PROMOCION					17,00% 3.157.623,35 €
VM x (1 – b)					15.416.631,65 €
TERCARIO P.BAJA Y ELEV					
		9.221,86 m²c	900,00 €/m²c	8.299.674,00 €	
GARAJES BAJO RASANTE			5.235,00 m²c	450,00 €/m²c	2.355.750,00 €
PEM edificación					10.655.424,00 €
GG+BI					15% 1.598.313,60 €
					12.253.737,60 €
reurbanización parcela libre privada		2.082,00 m²c	110,00 €/m²c	229.020,00 €	
mobiliario urbano		partida alzada estimada		15.000,00 €	
PEM urbanización parcela libre privada				244.020,00 €	
GG+BI				15% 36.603,00 €	
COSTE EJECUCION POR CONTRATA de urbanización de plaza con servidumbre y uso público					280.623,00 €
COSTE total EJECUCION POR CONTRATA de edificación y urbanización					12.534.360,60 €
GASTOS NECESARIOS CONSTRUCCION					22,00% 2.757.559,33 €
Σ Ci					15.291.919,93 €
VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO					124.711,72 €
F = VM x (1 – b) – Σ Ci					

PARCELA M22 (PEAU con USO COMERCIAL EN PB y VIVIENDA PROTEGIDA EN P.ELEV)

sup. total ámbito

5.683,70

Ingresos

56 VIVIENDAS VPT (90m2 útiles/viv)+ 1 PLAZA DE GARAJE (2,5m x 5m)	5.740,00 m²	2.472,89 €/m²	14.194.388,60 €
24 VIVIENDAS VPO (90m2 útiles/viv)+ 1 PLAZA DE GARAJE (2,5m x 5m)	2.460,00 m²	2.143,17 €/m²	5.272.398,20 €
LOCALES COMERCIALES descontando portales (670m2 - 5 portales 40m2/portal)	470,00 m²	1.200,00 €/m²	564.000,00 €
ANEJOS VINCULADOS VPT (trasteros de 7m2 útiles)	392,00 m²	989,15 €/m²	387.746,80 €
ANEJOS VINCULADOS VPO (trasteros de 7m2 útiles)	168,00 m²	857,27 €/m²	144.021,36 €
GARAJES NO VINCULADOS	sup total (nºplazas	nºviv estimadas	
(0,3plz/viv + 1/100m2 comercial)	4393,2	125	80
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCION			21.192.354,96 €
MARGEN BRUTO DE LA PROMOCION			17,00%
VM x (1 – b)			3.602.700,34 €
			17.589.654,62 €
gastos			
VIVIENDAS VPT (estimando viviendas 110m2 c.c.z.z.c.c.)	6.160,00 m²	1.040,00 €/m²	6.406.400,00 €
VIVIENDA VPO (estimando viviendas 110m2 c.c.z.z.c.c.)	2.640,00 m²	975,00 €/m²	2.574.000,00 €
LOCALES COMERCIALES descontando portales (670m2 - 5 portales 40m2/portal)	470,00 m²	470,00 €/m²	220.900,00 €
GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE	4.393,20 m²	450,00 €/m²	1.976.940,00 €
PEM edificación			11.178.240,00 €
GG+BI			15%
			1.676.736,00 €
			12.854.976,00 €
EQUIPAMIENTO VIVIENDAS			
urbanización porches (parte sobre rasante de parcela)	1.526,60 €/m²	120,00 €/m²	183.192,00 €
mobiliario urbano	partida alzada estimada		20.000,00 €
PEM urbanización plaza y porches sobre garaje con servidumbre de uso público			203.192,00 €
GG+BI			15%
			30.478,80 €
COSTE EJECUCION POR CONTRATA de urbanización de plaza con servidumbre y uso público			233.670,80 €
COSTE total EJECUCION POR CONTRATA de edificación y urbanización M22			13.088.646,80 €
GASTOS NECESARIOS CONSTRUCCION			22,00%
			2.879.502,30 €
Σ Ci			15.968.149,10 €
VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO considerando la parcela privada M22			1.621.505,52 €
F = VM x (1 – b) – Σ Ci			

CALCULO INCREMENTO APROVECHAMIENTO

1.496.793,80 €	10%	149.679,38 €
----------------	-----	--------------

La ordenación origen de terciario, respondió como mínimo a las reservas de espacios dotacionales y de servicios contempladas en el REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY FORAL 10/1994, DE 4 DE JULIO en su art. 23 y 24, por lo que se calcula para la consideración de las exigibles en la transformación prevista del PEAU, de acuerdo a las nuevas exigencias determinadas por la LF1/2017 en el Art.55 que superen las anteriores previsiones.

COMPARATIVA DE EXIGENCIA DE APARCAMIENTOS		reglamento art. 23	nueva ordenación LF 1/2017 Art.55.4
aparcamientos (1 plz/50m2 de edificación) descontando garajes en parcela	184 plzs. totales	aparcamientos (2 plz/100m2 de cualquier uso) descontando garajes en parcela	185 plzs. totales
de las que en suelo público - 1plz/100m2 residenciales + 1plz/100m2 terciarios o comerciales	92 plzs. en suelo público	de los que, en suelo público 0,5plzs/viv + 0,5plzs/100m2 uso comercial o terciario	42 plzs. en suelo público

se deduce que la exigencia de plazas de aparcamiento por la nueva ordenación es superior en 7 plazas de aparcamiento con respecto a lo previsto anteriormente por el PP (siendo menor la exigencia de las mismas en espacio público)

M-22	Calculo Aprovechamiento		
	Sup constr. de vivienda	Sup util de vivienda	Aprov. Proyecto
VPT	6.160,00 m2	5.040,00 m2	6.160,00 m2
VPO	2.640,00 m2	2.160,00 m2	2.640,00 m2
locales comerciales	670,00 m2		670,00 m2
TOTAL	9.470,00 m2		

VALORACIÓN

VALOR REPERCUSIÓN SUELO PONENCIA VALORACIÓN 2024

Zona de valor 09CC (residencial colectivo)

Valor básico repercusión medio suelo urbanizado

VRS urbanizado Uso Predominante (pisos)

Valor básico repercu
VRS espacio público

Valor básico repercusión medio espacio público

Valor sin urbanizar (70 €)

CESIONES DOTACIONES Y SERVICIOS (art. 55 TRLFOTU)

sup. total del ámbito sup. parcela privada (alineación oficial que ocupa el sótano incl. Ocupación de plantas bajas y plaza con servidumbre de uso público) sup. de cesiones al dominio público					5.683,70 m²	ÁMBITO						
					2.196,60 m²	PARCELA PRIVADA (OCUP. SÓTANO)						
					3.487,10 m²	superficie total de dominio público (áreas libres SC1 (SC1a+SC1p) + D1 dotacionales)						
					425,00 m²	D1 PARCELA DOTACIONAL (edificable 1.050m2)						
					1.052,90 m²	SC1a						
					2.009,20 m²	SC1p						
de la que, la superficie de parcela dotacional de la que, superficie arbolada a noroeste						No obstante, la parte computable de las áreas SC1a y SC1p de cesión a dominio y uso público según art. 24 reglamento LF10/1994, superior a 500m2 y en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro superior a 20m.						
					1.113,90 m²							
SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES						M22	EXIGENCIA según LF1/2017 art.55	APORTADO sup cesión dominio y uso público computable	DIFERENCIA entre exigencia y aportado	VRS	valoración CESIÓN SUELO (€)	
										espacio público (€/m²)		
SISTEMA GENERAL (SU y SURBLE)					15 m2/100 m2c residencial	0,15	1.320,00 m²		1.320,00 m²	26,20 €/m²c	34.584,00 €	
DOTACIONES LOCALES (SURBLE y SU*)					50 m2/115 m2c residencial	0,435	3.826,09 m²					
Del mín exigido, deben ser zonas verdes y esp libres					20 m2/100 m2c residencial siendo mayor que el 10% m2 sector (sin SG)	0,20	1.760,00 m²	espacio libre exigible	1.113,90 m²	646,10 m²	126,20 €/m²c	81.537,82 €
					dotacion parcela 425m2s con una edificabilidad total en PB+2 de 10		2.066,09 m²	dotación local exigible	425,00 m²	1.641,09 m²	26,20 €/m²c	42.996,48 €
TOTAL CESIONES SG + SL							totales	5.146,09 m²	1.538,90 m²		159.118,30 €	

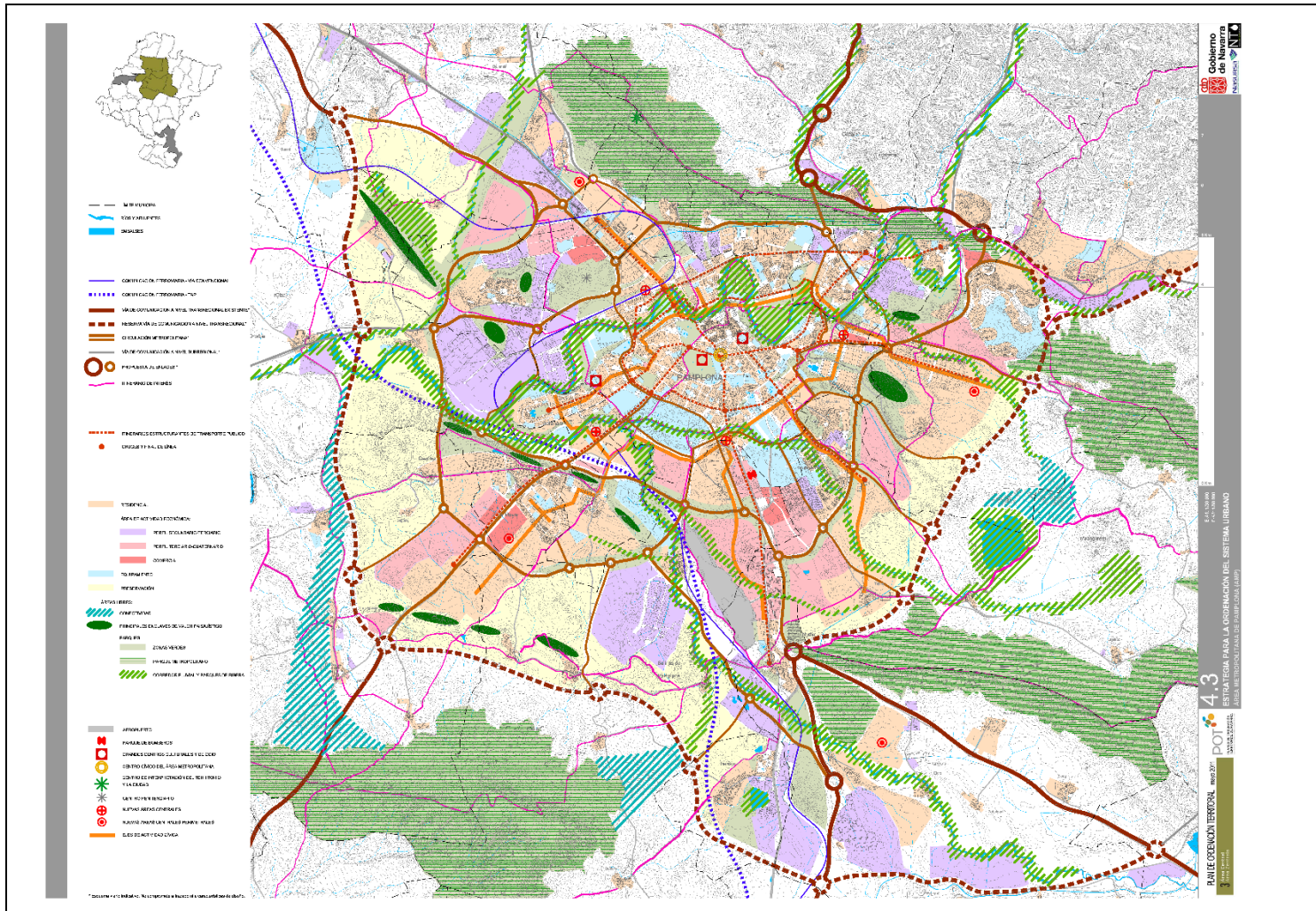
3. TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

	10% INCREMENTO APROVECHAMIENTO	MONETIZACIÓN CESIONES	TOTAL
M22 Buztintxuri	149.679,38 €	159.118,30 €	308.797,68 €

monetización cesiones	
	159.118,30 €

A.10. CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

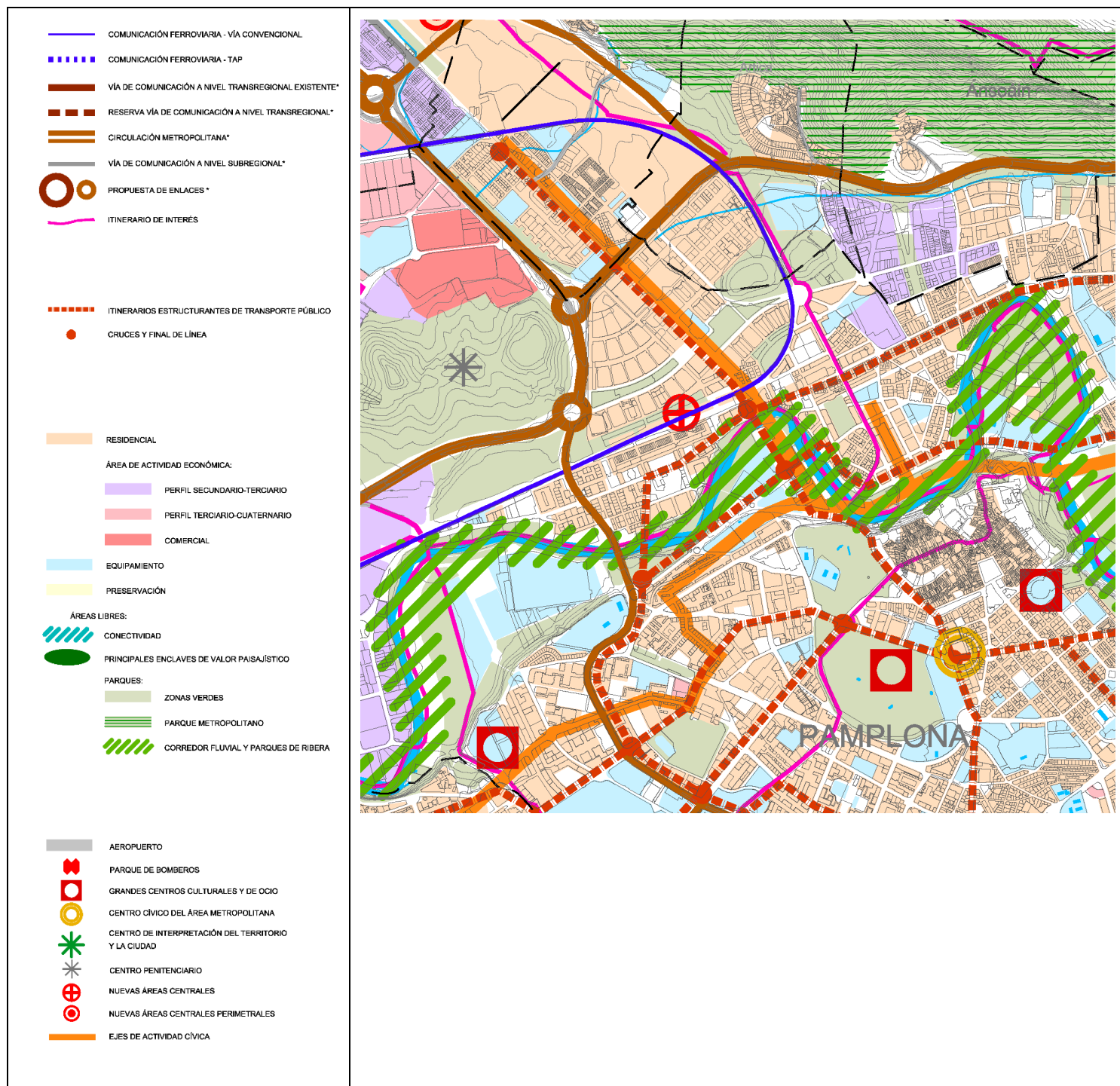
El área de la que forma parte la parcela objeto de este PEAU, está considerada por el **POT3 en su ESTRATEGIA para la ORDENACIÓN DEL SISTEMA URBANO como área residencial**, por lo que la transformación de su uso a residencial se considera idóneo en relación a su consideración estratégica en términos de ordenación territorial.



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.



PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA

PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.



RESPONSABLE



DIRECCIÓN TÉCNICA

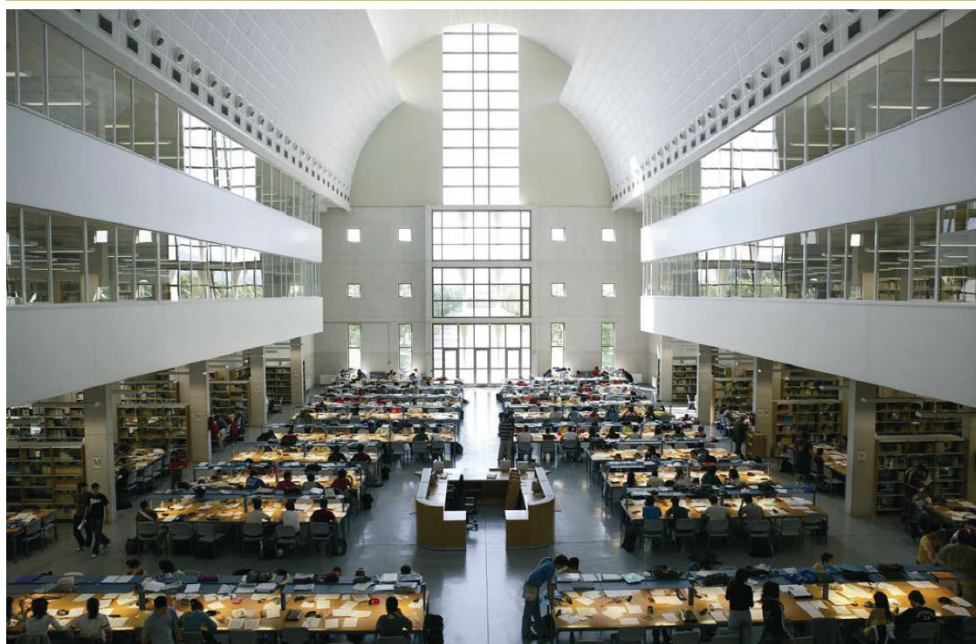


EQUIPO REDACTOR



PLANES DE ORDENACIÓN
TERRITORIAL DE NAVARRA
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO PLANAK

POT 3 ÁREA CENTRAL



PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (POT)

MAYO 2011

V. FICHAS DE SUBÁREAS

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA

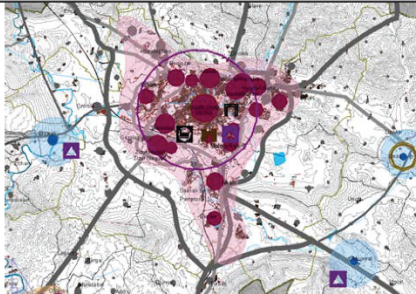
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.

En cuanto al SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DESARROLLO RESIDENCIAL en la ficha de SUBÁREA
10.4: ÁREA METROPOLITANA DE PAMPLONA, establecía:



POT 3 ÁREA CENTRAL		SUBÁREA 10.4: ÁREA METROPOLITANA DE PAMPLONA	
4. ORDENACION DEL SISTEMA URBANO			
	4.1. OBJETIVOS Y MODELO DE SISTEMA URBANO		REFERENCIA A DOCUMENTACIÓN:
	MODELO DEL SISTEMA URBANO: ÁREAS, SUBÁREAS Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN La subárea 10.4 pertenece al Área 10.- Área Central de Navarra. Subárea 10.4.- Comarca de Pamplona. Comprende los términos municipales de Ansoáin, Aranguren, Barañáin, Beriáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada/Burlata, Cizur, Egüés, Galar, Huarte/Uharte, Noain (Valle de Elorz)/Noain (Elortzibar), Olza, Orkoien, Pamplona/Iruña, Villava/Atarrabia y Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Espacio vertebrador a escala suprarregional y "Puerta de Navarra": Área Metropolitana de Pamplona		MEMORIA JUSTIFICATIVA II.4.2 NORMATIVA TÍTULO IV.Cap.I
			MAPA 4.1. VERTEBRACIÓN DEL SISTEMA URBANO
	4.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DESARROLLO RESIDENCIAL		REFERENCIA A DOCUMENTACIÓN
	1. REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL Hipótesis de población. En el año 2025: 350.000 habitantes 2.POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Plan de impulso a la vivienda protegida y Formación de Patrimonio Público de Suelo en el Área Metropolitana de Pamplona 3. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS Desarrollo urbano mediante los principios de Continuidad, complejidad y compacidad.		MEMORIA JUSTIFICATIVA II.4.3 NORMATIVA TÍTULO IV.Cap.II
			ANEXO T1- ELABORACIÓN DE ESCENARIOS SOBRE POBLACIÓN
	4.3. SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO		REFERENCIA A DOCUMENTACIÓN:
	1. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO 2. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO Área de actividad de turismo cultural Corredor de actividad logística Área de actividad económica - Polígonos de actividad económica productiva del Área Metropolitana - Cluster (Automoción, Biotecnología, Energías Renovables, Logística y Transporte, Ocio, cultura y Turismo, Construcción Bioclimática, TICs, Salud) Actividad comercial y de servicios 3. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Vinculada a nuevas áreas centrales y de acuerdo al principio de complejidad urbana		MEMORIA JUSTIFICATIVA II.4.4 NORMATIVA TÍTULO IV.Cap.III
			MAPA 4.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y EQUIPAMIENTOS. SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO.

1. REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL Hipótesis de población.
En el año 2025: 350.000 habitantes

2.POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO
Plan de impulso a la vivienda protegida y Formación de Patrimonio Público de Suelo en el
Área Metropolitana de Pamplona

3. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS
Desarrollo urbano mediante los principios de **Continuidad, complejidad y compacidad.**

Por lo que se considera la transformación propuesta, alineada con los objetivos para el área a nivel territorial.

A.11. CONCLUSIONES

Considerando todas las cuestiones expuestas en el desarrollo de la presente memoria que forma parte del Plan Especial de Actual Urbana, de las previsiones y criterios establecidos para la zona a nivel territorial, de su adecuación a las previsiones tanto de los instrumentos de ordenación territorial así como de los objetivos municipales para la creación de vivienda asequible, se puede concluir que la propuesta del PEAU para la transformación de las determinaciones de la parcela, mejora significativamente la continuidad urbana, la compacidad, la introducción de complejidad y por ende el favorecimiento de la vida cotidiana en el entorno como escenario para la vida y favorece la creación de vivienda protegida.

Habiendo sido sometido a participación ciudadana la solución propuesta y así valorada por la ciudadanía del entorno como idónea, se presenta para su tramitación el presente PEAU que transforma el actual uso terciario de la parcela urbanizada pero pendiente de edificación desde su origen, al uso residencial para vivienda protegida en las condiciones establecidas con usos comerciales y porches en plantas bajas así como con la incorporación de una dotación en una plaza de uso público y zonas arboladas con diferenciación según su orientación.

Todos estos aspectos se desganan en los diferentes apartados que componen el Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela en suelo urbano consolidado M22 con la modificación que supone para la propia parcela y las cesiones necesarias.

Y para que así conste se firma en Pamplona, abril de 2026



Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº3085 COAVNavarra en representación de arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

Redacta: Edurne Ramírez Elcano – arquitecta colegiada nº 3.085 COAVN navarra - Arqthema estudio de arquitectura, S.L.P.U.

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga experta en género Colegiada nº 7074 como redactora del informe de impacto de género.