

Documentación normativa.

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 NORMATIVA

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

B.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

C. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I00_INFORMACIÓN - SITUACIÓN –CON BASE CATRALSTAL Y ORTOFOTOGRAFICA (2024)	e:1.2000 A3 e: 1.1000 A1
I01_INFORMACIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS PORMENORIZADOS	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I02_INFORMACIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE – ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.01_INFORMACIÓN – INSTALACIONES ALUMBRADO PÚBLICO	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.02_INFORMACIÓN – INSTALACIONES ABASTECIMIENTO	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.03_INFORMACIÓN – INSTALACIONES SANEAMIENTO	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.04_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE GAS	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.05_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE TELEFONÍA	e:1.1000 A3 e:1.500 A1
I03.06_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE TV - RETENA	e:1.1000 A3 e:1.500 A1

PLANOS DE ORDENACIÓN

P00_PLANO NORMATIVO PEAU - GESTIÓN	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.00_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.SÓTANO	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.01_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.BAJAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.02_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.ELEVADAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.03_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.ÁTICOS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.00_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.SÓTANO	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.01_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.BAJAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.02_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.ELEVADAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.03_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.ÁTICOS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P03_ PLANO NORMATIVO PEAU – SECCIONES Y ORDENACIÓN	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1

D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se adjunta Informe Ambiental ya recibido por el área de medio ambiente.

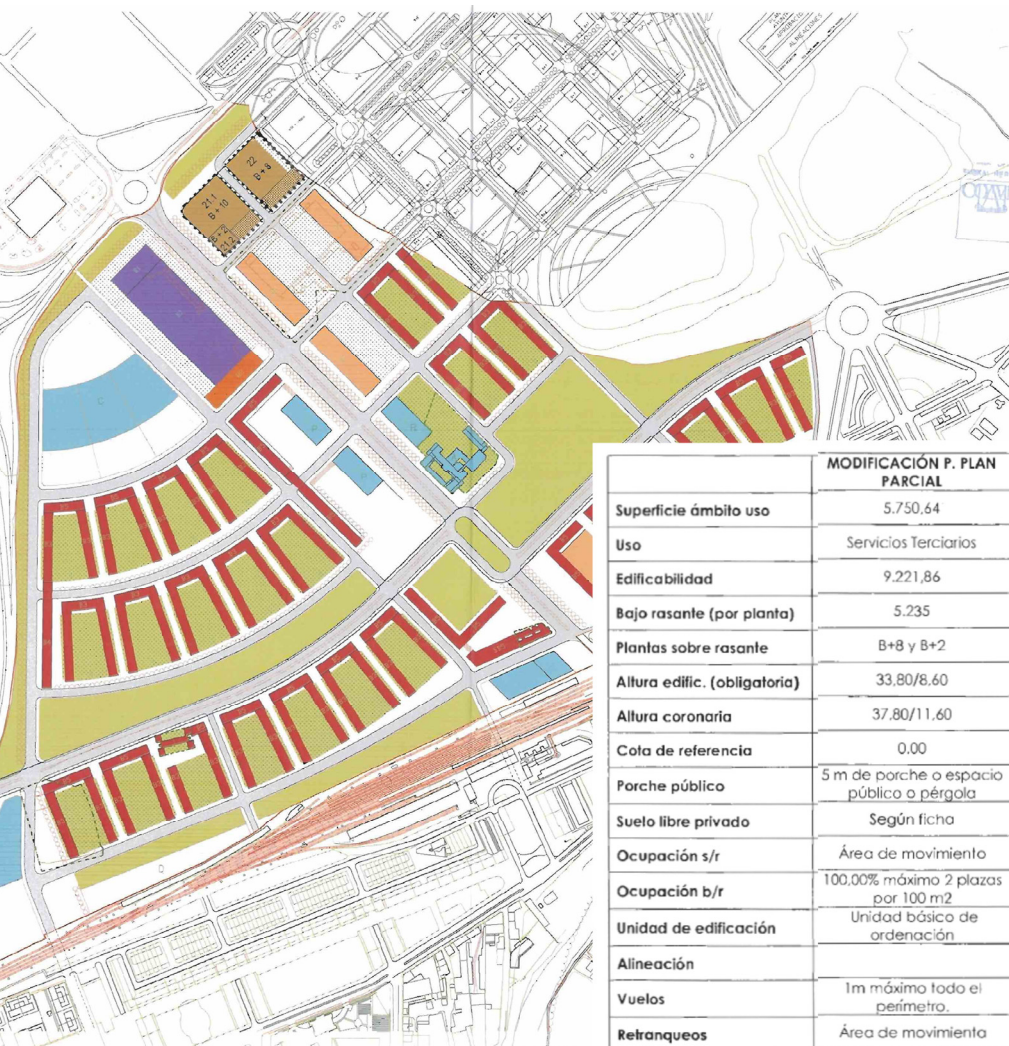
E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Viabilidad Económica: estudio económico que prevé la inversión necesaria para la previsión del instrumento urbanístico.

Sostenibilidad Económica: estudio sobre la suficiencia de recursos del ayto para hacer frente a los costes que la actuación conlleva.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

B.1 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE



AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN PARCIAL

8 OCT. 2008

SECRETARIO DE URBANISMO

APROBACION DEFINITIVA

21 NOV 2008

EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN P. PLAN PARCIAL	
Superficie ámbito uso	5.750,64
Uso	Servicios Terciarios
Edificabilidad	9.221,86
Bajo rasante (por planta)	5.235
Plantas sobre rasante	B+8 y B+2
Altura edific. (obligatoria)	33,80/8,60
Altura coronaria	37,80/11,60
Cota de referencia	0,00
Porche público	5 m de porche o espacio público o pérgola
Suelo libre privado	Según ficha
Ocupación s/r	Área de movimiento
Ocupación b/r	100,00% máximo 2 plazas por 100 m ²
Unidad de edificación	Unidad básica de ordenación
Alineación	
Vuelos	1m máximo todo el perímetro
Retranqueos	Área de movimiento
Cubierta	Según art. 30b
Zócalo	Según art. 31
Porches	Según art. 32 (soportes estructurales de hasta 80 de diámetro)
Espacio libre privado	Según art. 38
Espacio privado sin contar porche	65,27 x 17 = 1.108,90 m ² aprox.

APROBACIÓN DEFINITIVA

21 NOV 2008

EL SECRETARIO

LEON, ARQUITECTOS

ENRIQUE LEON

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 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.

UNIDAD BASICA DE ORDENACION 22. (MANZANA 22)	UNIDAD DE EJECUCION PA
SUPERFICIE UNIDAD: 5.750,64 m ² USO PORMENORIZADO: TERCARIO	SUPERFICIE CONSTRUIDA: USOS TERCARIOS 9.221,86 m ² GARAJE 5.235 m ² / PL MÍNIMO SUELO LIBRE PRIVADO 2.082 m ²

USOS DETALLADOS

a
B + 8

retranqueo mínimo 10 m

b

c

retranqueo mínimo 10 m

g

PLANTAS ELEVADAS

USOS TERCARIOS
a: área de movimiento

PLANTA BAJA

USOS TERCARIOS
b: área de movimiento

SUELO PRIVADO DE USO PÚBLICO
c: espacio privado de uso público
hasta alineación con parcela T, PP Mogotes, Artica

PLANTA SÓTANO

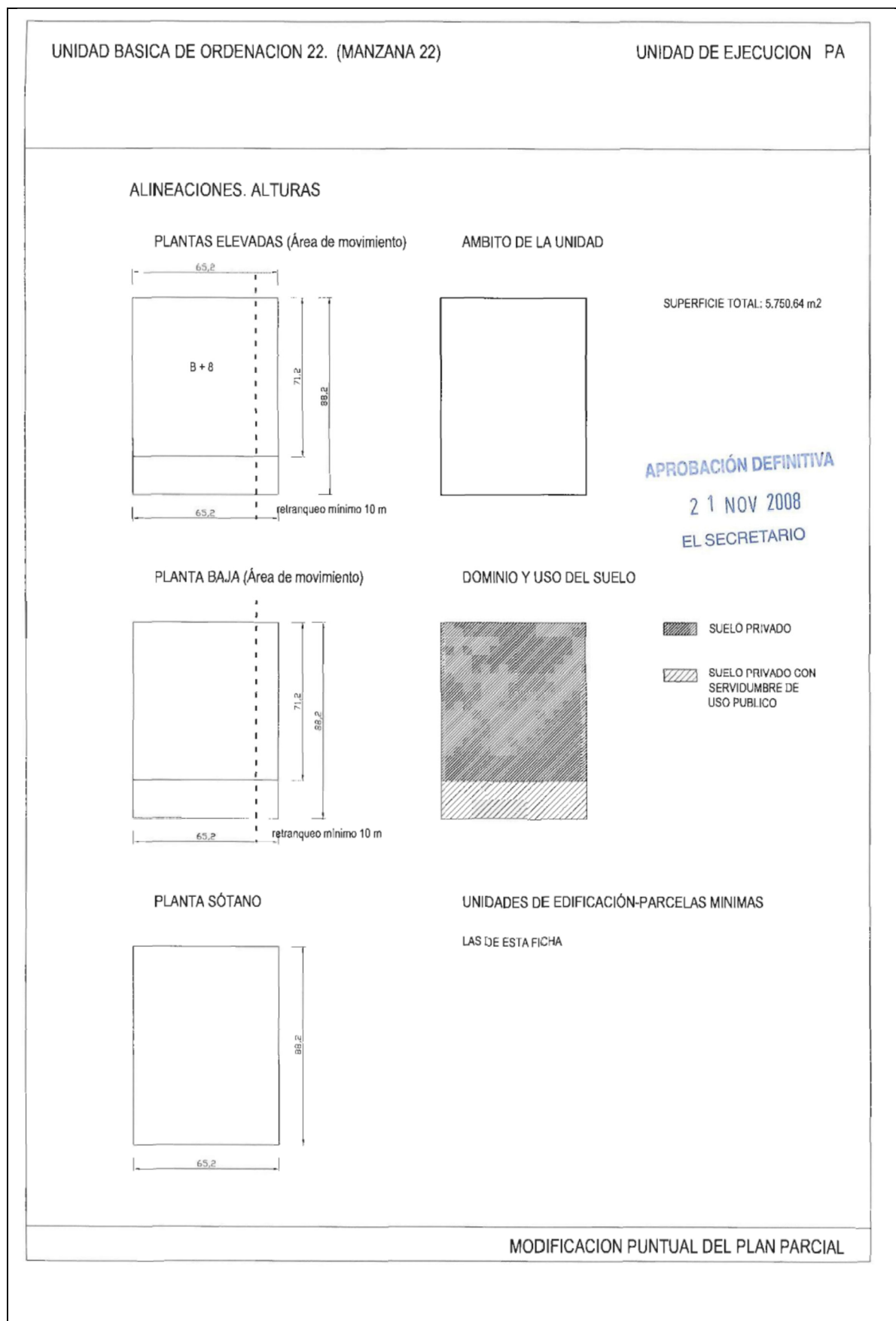
GARAJE
SUPERFICIE CONSTRUIDA
MAXIMA POR PLANTA 5.235 m² / PL
g: a definir su situación en el proyecto de edificación

APROBACIÓN DEFINITIVA

21 NOV 2008

EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

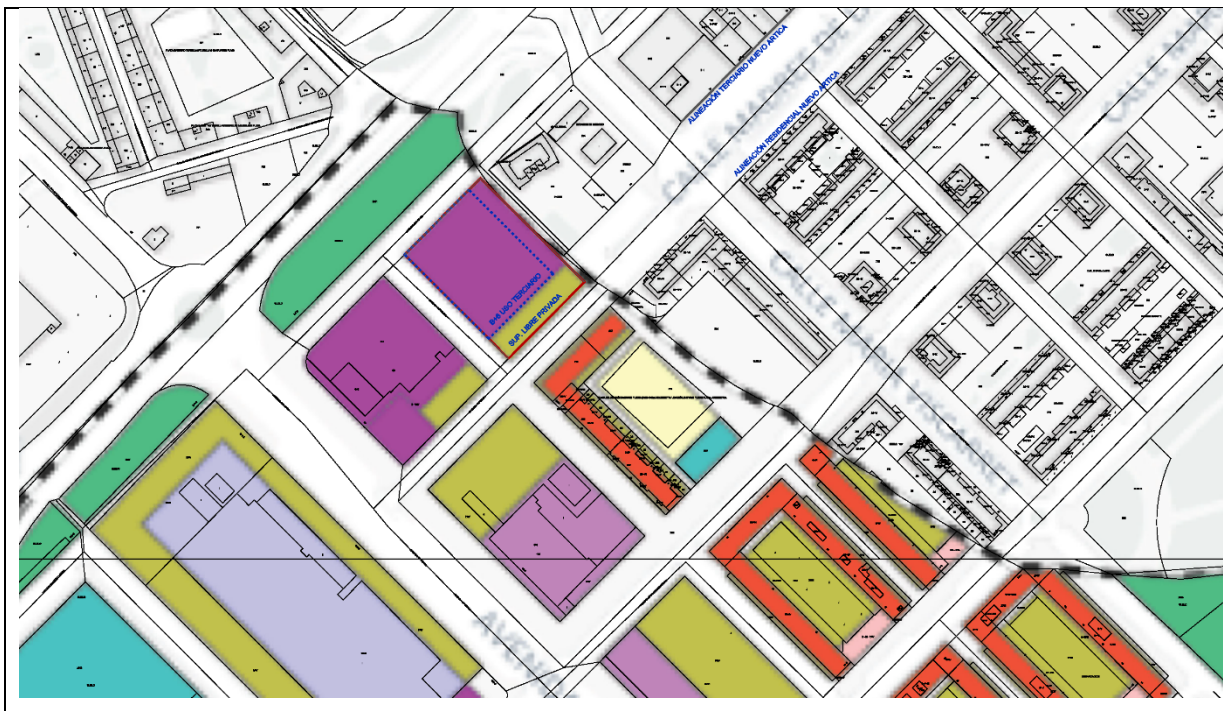


PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA

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.



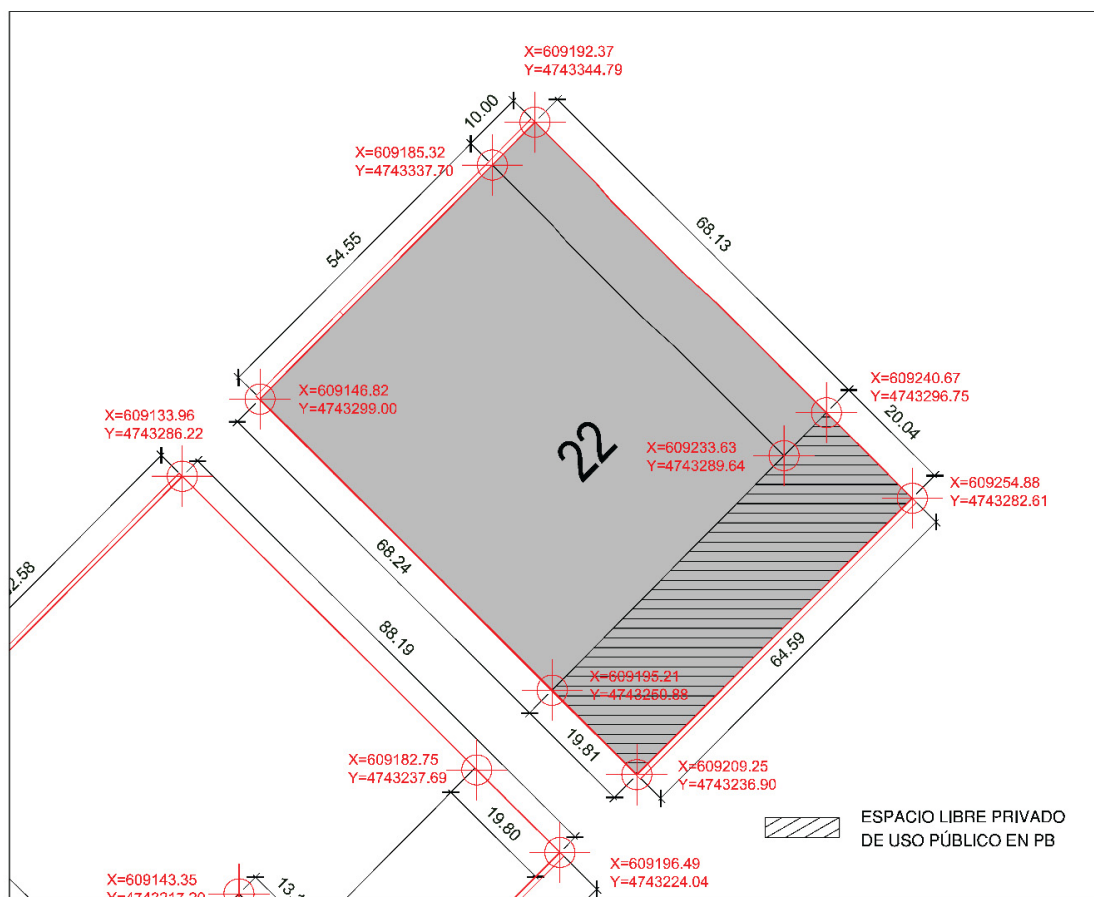
Esta parcela, resultante por tanto de la Modificación Proyecto de Reparcelación del sector Buztintxuri-Eutzetxiki Santa Engracia unidad PA, y cuyo propietario es el Ayuntamiento de Pamplona, proviene de la Reparcelación aprobada por acuerdo de JOB de 15 de enero de 2.013, cuya documentación de forma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

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.



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.

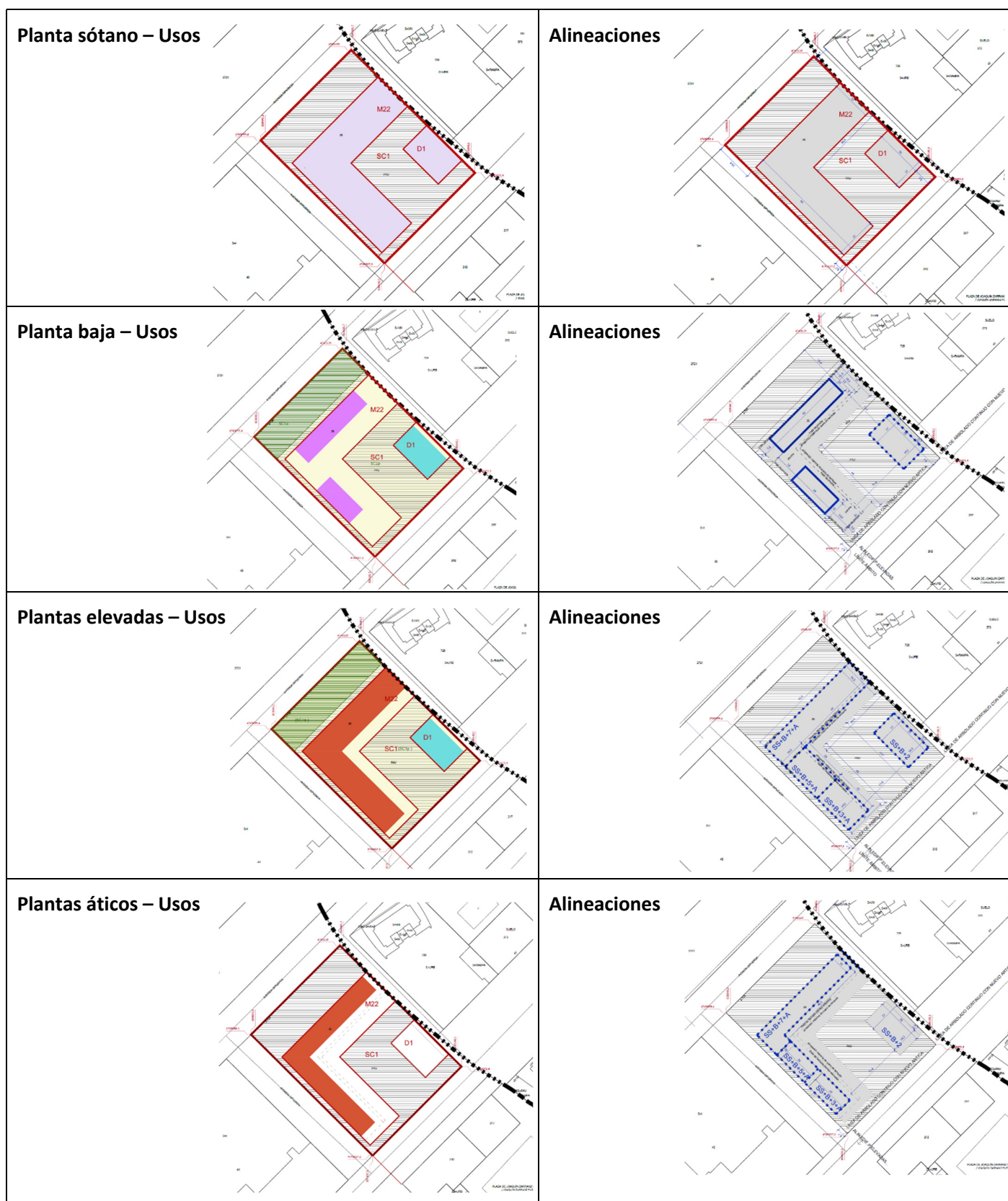
PEAU PARA LA CREACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LA PARCELA 35 DEL POLÍGONO 7 M22 BUZTINTXURI – PAMPLONA
 PROMUEVE: Ayuntamiento de Pamplona

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.

B.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

Ficha gráfica resumen



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 PA-M22 BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA																		
UNIDAD II/S1. BUZTINTXURI																		
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR						UNIDAD BÁSICA DE ORDENACIÓN (MANAZANA 22)					M22							
CUADRO DE SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDAD Y PARCELAS QUE COMPONEN LA UNIDAD																		
UNIDAD	PARCELAS RESULTANTES URBANAS	SUP. SUELO m²s	SÓTANO (MÁX. 2 PLANTAS BAJO RASANTE)		USO	PB. m²t	PB. m²s	Edificabilidad plantas elevadas	Nº Estimadas en aplicación del art.39 NUG del PUM*	VIV. en el del	TERCIARIO m²t	RESIDENCIAL. m²t	DOTACIONAL PÚBLICO m²t	LIBRE PRIV con servidumbre de uso público. m²s				
M22	M22	2.196,60	4.393,20		Terciario - comercial en pb (incl. Accesos a viviendas)	430,00					430,00	6.160,00						
					Residencial (vivienda colectiva protegida)													
					Terciario - comercial en pb (incl. Accesos a viviendas y garajes en su caso) (1)	240,00					240,00	2.640,00						
					Residencial (vivienda colectiva protegida)													
					porches - espacio Libre Privado con servidumbre de uso público		1.526,60							1.526,60				
					(1) el cómputo de superficies en planta baja comercial/residencial será conforme a art.39 del Plan Parcial de Buztintxuri.									* nº total estimado de viviendas				
					* 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)									80,00				
					SE PERMITE LA EJECUCIÓN DE UN NUMERO MAYOR DE VIVIENDAS SIN SUPERAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA y MANTENIENDO LOS PORCENTAJES DE AL MENOS 30%VPOs y el resto hasta alcanzar el 100%, de VPTs SEGÚN LF1/2017 (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) y las reservas de tipologías establecidas por el DF 61/2013.													
					PARCELAS RESULTANTES URBANAS	SUP. SUELO	SÓTANO (MÁX. 2 PLANTAS BAJO RASANTE)		USO	PB. m²t	PB. m²s	Edificabilidad plantas elevadas					DOTACIONAL PÚBLICO m²t	LIBRE PRIV con servidumbre de uso público. m²s
					D1		425,00	850,00		parcela dotacional B+2	350,00		700,00				1.050,00	la no ocupada por la edificación en pb
					SC1		3.062,10		SC1a área con arbolado perenne en franja a noroeste que podrá incluir una línea de aparcamiento según proyecto de urbanización con las supervisiones del Servicio Municipal de Movilidad									
SC1p Sup. Cesión a Sudeste de dominio y uso público plaza pública y aceras		1.052,90																
						2.009,20												
TOTALES		5.683,70	5.243,20				3.062,10			80,00	670,00	8.800,00	1.050,00	1.526,60				
		sup. ámbito	sup. const. máx en sótanos				SC1 sup. libre de cesión dominio y uso público		nº estimado viviendas acogidas a algún régimen de protección (100%)	TERCIARIO m²t	RESIDENCIAL. m²t		DOTACIONAL PÚBLICO m²t	LIBRE PRIV con servidumbre de uso público. m²s				

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 PA-M22 BUZTINTXURI-EUNTZETXIKI-SANTA ENGRACIA - UNIDAD II/S1 BUZTINTXURI**NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR****UNIDAD BÁSICA DE ORDENACIÓN (MANAZANA 22)****M22****DETERMINACIONES GENERALES**

Clase de suelo suelo urbano consolidado
Sistema de Actuación Actuación asistemática

Para alcanzar los derechos edificatorios conforme a la LF1/2017 art. 96.2 deberá realizarse la reurbanización así como las cesiones establecidas y las aportaciones correspondientes a la monetización de la actuación de dotación, si bien, en tanto la propiedad es única, no se precisa de equidistribución mediante reparcelación

Superficie total del ámbito de actuación (m²) 5.683,70

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

USO: VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN con un porcentaje de viviendas acogida a algún régimen de protección: % 100

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

30% mínimo de vivienda de protección oficial VPO (60% del 50% exigible) y el resto hasta alcanzar el 100% vivienda de precio tasado VPT

Como mínimo el 30% de las viviendas de VPO se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento (art.54 del D.F.Leg. 1/2017)

coeficientes de homogeneización de los nuevos usos en base al módulo 2026 de vivienda protegida: vivienda VPO: 1,00
vivienda VPT: 1,31
comercial: 0,69

Aprovechamiento total: 11,226,32 Uas

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos pormenorizados y tipología(s) Residencial colectivo V.P.O. y V.P.T., con locales en P. Baja, accesos a viviendas y porches con servidumbre de uso público, en Manzana abierta

se desarrollarán las reservas según el art.20 de la LF10/2010 según redacción modificada por la LF20/2022 y ley foral 9/2025 y se estará a las condiciones constructivas de las viviendas y anejos contemplados en la LF61/2013
Parcela dotacional pública
espacios libres públicos - plaza y zona arbolada

Otras condiciones funcionales: No será de aplicación lo establecido en las cuestiones 7 y 20 de carácter pormenorizado de aplicación de la Tabla 3 del art. 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, relativas a la posibilidad de que, una vez obtenida la licencia de primera ocupación, los locales de uso terciario de planta baja puedan transformarse en vivienda, residencial eventual o residencial comunitario.

DETERMINACIONES FORMALES**Alineaciones y Rasantes**

Definidas gráficamente

Alturas máximas de la edificación

Definidas gráficamente

Nº máx. de plantas sobre rasante

Ae: Alturas de edificación *(1)

Ac cubiertas: Alturas máximas de coronación de cubiertas *(1)

Ac áticos: Alturas máximas de coronación de áticos *(1)

	BLOQUE 1 noroeste-sureste	BLOQUE 2 suroeste-noreste	
	B7+A	B5+A	B3+A
	29,00m	23,00m	17,00m
	30,50m	24,50m	18,50m
	27,50m	21,50m	15,50m

art. 1. Se permiten terrazas con orientación a la plaza en bloque 1 a sureste y en bloque 2 a noreste.

art. 2. La altura establecida para cada uno de los cuerpos edificables se considerará en el punto de su fachada exterior que presente la rasante más elevada.

La alturas máximas de edificación (Ae= cota de la cara superior del forjado de última planta según art. 27 de Normativa Urbanística del Plan Parcial de Buztintxuri) y de coronación (Ac=cota superior del plano de fachada constante en toda la unidad de edificación, según art. 28 de Normativa Urbanística del Plan Parcial de Buztintxuri). *(1) Ae y Ac se establecen con referencia a la rasante de cota 0,00;según consta en planos de secciones, la rasante de referencia para toda la manzana residencial se sitúa en el extremo suroeste de la manzana a una altitud (+426,60 +/-0.30). La diferencia de cotas serán absorbidas por la altura de planta baja, *(2)mantiéndose homogénea la cota de forjado de techo del porche.

Vuelos

El vuelo máximo permitido en plantas elevadas será de 1,50 metros dentro de las alineaciones de la edificación.

La longitud acumulada de los vuelos respecto de la longitud total de fachadas hacia la plaza y testeros no podrá superar el 75%, y el 15% de la longitud total de las fachadas con orientación a las calles exteriores perimetrales, según se refleja en documentación gráfica. Las longitudes se medirán sobre las alineaciones máximas.

A efectos de cómputo de edificabilidad se aplicará lo establecido en el artículo 35 de la normativa urbanística general del Plan Municipal.

Entrantes (plantas superiores)

Según art.10 OGE 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica

Alero

En la planta ático se podrá colocar un alero de hasta 1,10m de vuelo de manera continua.

Altura de locales comerciales en planta baja

art. 3. La altura libre mínima total de locales en planta baja será de 4m y la máxima de 5m, pudiendo contener entreplantas siempre que se cumplan las alturas mínimas exigidas para cada espacio según normativa de edificación aplicable.

Porches

art. 4. El fondo mínimo de los porches será de 3m a fachada y la altura libre mínima será de 4m y la máx. de 5m *(2). Definidos por las alineaciones de la edificación.

art. 5. Todas los espacios transitables en porches deberán ser visibles desde la calle o plaza y deberán ser accesibles. Para ello, de acuerdo a la normativa de accesibilidad, deberán tener una distancia mínima libre de obstáculos de 1,8m. Por otra parte, los vanos libres entre pórticos de estructura exenta deberán ser como mínimo de 4.5m y, en todo caso homogéneos, en toda la longitud de las fachadas a la plaza con la excepción de los extremos, que podrán ser singulares, siempre que se cumplan las distancias mínimas establecidas y, eventualmente, los vanos a ambos lados de junta estructural.

Portales de viviendas

art. 6. Los portales deberán situarse con orientación hacia la plaza y ser visibles desde el espacio público de la plaza.

Iluminación

art. 7. La urbanización deberá garantizar tanto la iluminación adecuada de la zona arbolada, el espacio libre de plaza pública como de los porches con servidumbre de uso público conforme al artículo 31 de la Orden TMA/851/2021. Elementos de señalización e iluminación. [...]

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.

DETERMINACIONES RELATIVAS A GESTIÓN - descripción de las parcelas resultantes de la actuación de dotación.

art. 8. Las parcelas resultantes de la transformación planteada por el PEAU es **parcelación mínima e indivisible** y se definen como resultado de la actuación de dotación asistemática como se observan en documentación gráfica, y son:

Parcelación mínima e indivisible:

Parcela M22: parcela de uso residencial colectivo con un 100% acogido a algún régimen de protección y de las que un 30% mínimo deberán ser de protección oficial VPO (siendo de estas al menos un 30% destinadas al régimen de arrendamiento) y el resto, hasta alcanzar el 100%, serán viviendas de precio tasado VPT.

Con una superficie de parcela total de 2196,60m² de suelo, la cual podrá ser ocupada al 100% bajo rasante en 2 plantas de sótano para garajes, a cota de calle, son ocupables 670m² con destino uso comercial y accesos a viviendas, quedando el resto de la planta baja como porche libre con servidumbre de uso público con los criterios de urbanización establecidos en la normativa.

La edificabilidad de la parcela residencial es de 8.800,00 m² en plantas elevadas y áticos y 670 m² con destino uso comercial y accesos a viviendas en planta baja. La disposición de los volúmenes edificables de viviendas en plantas elevadas y áticos se materializarán en una configuración en "L" escalonada continua con un bloque con doble orientación noroeste-sureste en B+7+A y otro en B+5+A y B+3+A con orientación también doble suroeste-noreste y una edificabilidad residencial total en plantas elevadas y áticos.

La parcela linda a noroeste con la parcela resultante de cesión SC1 con destino zona arbolada y aparcamiento referida como (SC1a), a sureste también con la parcela resultante de cesión SC1 plaza de dominio y uso público referida como (SC1p), a noreste con calle lateral que colinda con Nuevo Artica y a suroeste con Avenida Gipuzkoa a través de la cual se produce el acceso rodado al sótano de la nueva edificación residencial.

Parcela SC1: parcela resultante para la cesión al dominio y uso público con una superficie total de 3.062,10m² libre de edificación compuesta por dos zonas denominadas como SC1a y SC1p con la siguiente descripción:

SC1a cuyo destino es constituir una área con arbolado perenne en franja a noroeste y posible incorporación de una línea de aparcamiento, con una superficie de 1052,90m² que linda a noroeste con Avenida de Gipuzkoa y zona verde de borde, a suroeste con Avenida de Gipuzkoa como calle rodada, a sureste con acera que forma parte de la SC1p y a noreste con calle lateral que colinda con Nuevo Artica. y SC1p cuyo destino es el uso peatonal como plaza de dominio y uso públicos

SC1p cuyo destino es constituir el área de cesión a Sudeste de dominio y uso público plaza pública y aceras, con una superficie de 2009,20m² que linda a noroeste con parcela residencial M22 y Avenida de Gipuzkoa a zona verde de borde, a suroeste con parcela residencial M22 y Avenida de Gipuzkoa como calle rodada, a sureste con Avenida de Gipuzkoa como continuación a Calle Madres de la Plaza de Mayo de Nuevo Artica (Berrioplano) y a noreste con calle lateral que colinda con Nuevo Artica y con parcela dotacional D1.

Parcela D1: parcela de uso dotacional, con una superficie de parcela total de 425m² de suelo, de los que el 100% se podrán ocupar bajo rasante hasta 2 plantas de sótano. Con una edificabilidad total de 1.050m², la disposición del volumen con una altura de B+2 será libre dentro de las alineaciones máximas establecidas y con la ocupación máxima en planta baja de 350m², quedando el resto de la planta baja como libre con servidumbre de uso público con los criterios de urbanización establecidos en la normativa.

La parcela linda a noroeste con la parcela resultante de cesión SC1 (parte SC1p con destino plaza de dominio y uso público), a sureste también con la parcela resultante de cesión SC1 (parte SC1p con destino plaza de dominio y uso público), a suroeste igualmente con la parcela resultante de cesión SC1 (parte SC1p con destino plaza de dominio y uso público) y a noreste con calle lateral que colinda con Nuevo Artica desde la que se producirán los accesos rodados al garaje en sótano.

Los deberes asociados de la actuación de dotación por el cambio de uso se especifican en el punto A.9 de Memoria con el siguiente resultado final: **308.797,68€ que pasarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.**

TOTAL ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

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

DETERMINACIONES RELATIVAS AL DESARROLLO DE LA UNIDAD y CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN**Ocupación máx. de parcela**

Definida por las alineaciones de la edificación.

Urbanización, accesibilidad y mobiliario

art. 9. En el desarrollo de la(s) parcela(s), en que proceda, se contemplará el proyecto y ejecución de las obras de urbanización correspondientes al espacio privado de uso público en superficie, previsto en la ordenación. Las soluciones constructivas y materiales aplicadas al espacio privado de uso público en superficie previsto en la ordenación, entre ellos los porches, serán iguales a las adoptadas en su entorno inmediato. El proyecto de obras de urbanización de la parcela se resolverá, conforme a las instrucciones municipales, con materiales similares a los del entorno. La misma cumplirá lo dispuesto por el reglamento en cuanto a dotaciones públicas.

art. 10. El Proyecto de obras de urbanización tendrá en cuenta las conclusiones obtenidas del estudio de movilidad, que detectan la necesidad de incluir bancos, fuentes de uso público, papeleras y aseos autolimpiables y accesibles.

En cuanto al equipamiento y mobiliario urbano, se detecta la necesidad de incorporar tanto bancos, como fuentes de agua potable, papeleras, luminarias en el interior de la plaza, etc, para lo cual, se estará a lo contemplado en el CAPÍTULO VIII de la Orden TMA/851/2021, artículos 25 y siguientes en cuanto a su diseño ergonómico y accesible para las personas:

Artículo 25 de la Orden TMA/851/2021. Condiciones generales del mobiliario urbano.

Artículo 26 de la Orden TMA/851/2021. Bancos y mesas de estancia.

Artículo 27 de la Orden TMA/851/2021. Fuentes de agua potable.

Artículo 28 de la Orden TMA/851/2021. Papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos. [...]

Artículo 31 de la Orden TMA/851/2021. Elementos de señalización e iluminación. [...]

art. 10.1. se dispondrán bancos de uso público. En el espacio de dominio y uso público, al menos, un grupo de bancos junto a la dotación pública, a su vez junto a la línea arbolada y en la zona norte arbolada, además de los previstos por el *art.11 en el espacio privado con servidumbre de uso público como porches cubiertos.

art. 10.2. una fuente de uso público en la plaza y una en la zona norte arbolada.

art. 10.3. se dispondrán papeleras a distancias equivalentes al resto de la urbanización del barrio.

art.10.4. se dispondrán aseos públicos accesibles y autolimpiables, los cuales podrán albergarse en el volumen de dotación de uso público prevista por el PEAU

*art. 11. Concretamente en el Espacio privado con servidumbre de uso público el proyecto de edificación y/u obras de urbanización contemplará la inclusión de bancos de uso público, situando un grupo de ellos en cada uno de los tres espacios de estancia en los porches cubiertos y que cumplan con las condiciones establecidas por los art.25 y art.26 de la TMA/851/2021.

art. 12. En el espacio de dominio y uso público denominado SC1a se plantarán árboles de gran porte de hoja perenne y en el frente de la plaza SC1p se plantará una línea de arbolado de hoja caduca como continuación del bulevar arbolado en la zona de Nuevo Artica como se indica en la documentación gráfica.

Accesibilidad

art. 13. El proyecto (de obras de edificación y de urbanización) garantizará la accesibilidad para todas las personas de acuerdo a los criterios establecidos por la Ley Foral 31/2022, el Real Decreto 193/2023 y CTE_DBSUA, así como cuanta legislación en su momento sea de aplicación.

Garaje-Aparcamiento

art.14. El nº exigido de plazas de garaje en sótano será a razón de 1,3plzs/viv + 1 por cada 100m2 de otros usos const según art. 31 NUG del PUM Pamplona.

art.15. El garaje-sótano de la edificación residencial será único toda la parcela privativa e independiente del sótano en parcela dotacional.

art.16. Acceso(s) Rodado(s) al garaje: El acceso al garaje de la parcela residencial se producirá desde la calle noroeste (Avda. Gupúzcoa lateral) con única rampa doble para una menor afección por el tránsito rodado del espacio público.

art.17. El nivel superior del forjado de techo del garaje construido, en su caso, bajo el espacio privado de uso público previsto en la unidad, se situará siempre por debajo de las rasantes exteriores de dicho espacio.

art.18. En la zona denominada SC1a arbolada a norte se podrá incluir una línea de aparcamiento en batería de uso público. Será el proyecto de obras de urbanización la que finalmente defina el espacio urbano junto a la supervisión del Grupo Técnico de Movilidad del Ayuntamiento.

Servidumbres aeronáuticas

art.19. Al encontrarse la totalidad del ámbito afectado por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31, 32 y 33 del R.D. 369/2023.

CONDICIONES AMBIENTALES_ Según informe municipal

art. 20. Se tendrán en cuenta los objetivos del Plan de Infraestructura Verde y Azul y Drenaje Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Pamplona y criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

art. 20.1._ Diseño del espacio público

El espacio público se diseñará con criterios del Plan de Infraestructura Verde. Para los itinerarios peatonales y ciclistas se garantizará el confort climático a través de sombreado con arbolado y riego de acuerdo a los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes. Se minimizará la impermeabilización de la superficie y se incluirá en el diseño de las zonas verdes los 3 estratos vegetales, arbóreo, arbustivo y herbáceo.

Se proyectarán espacios de descanso y estancia de confort climático. El diseño de las alineaciones de arbolado de acera perimetral cuidará la dimensión de alcorque, cobertura de arbolado, distancia a calzada y fachada y cumplirá los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

art. 20.2._ Suelo

El suelo de la zona de Buztintxuri es de carácter arcilloso, y por la evolución de las plantaciones vegetales existentes en la zona se valora que no se cuidaron las características del suelo durante la urbanización anterior. Por lo tanto, hay que garantizar el volumen, la características y contenido de materia orgánica del suelo tanto en el proyecto como durante la ejecución de las obras para las zonas verdes que se creen en la manzana para cualquier árbol o arbusto en alineación.

art.20.3._ Objetivo de gestión en origen de la pluviometría mediante Sistemas urbanos de drenaje sostenible

Tratamiento en origen del percentil volumétrico V80 de las escorrentías generadas en el ámbito de intervención. Este criterio asegura la gestión íntegra del volumen de lluvia del 80% de los días lluviosos, y está alineado con las directrices del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 665/2023). El volumen de lluvia asociado al percentil V80 para Pamplona es 14 mm. Se propondrá la solución más adecuada a la intervención que garantice el cumplimiento de la normativa actual. Así mismo se reflejará en la cartografía la solución que se disponga.

art.20.4._ Vegetación existente

Se protegerá el arbolado de alineación de las aceras perimetrales para garantizar su supervivencia. Se crearán carriles árbol en el perímetro de la urbanización para mejorar el desarrollo de la vegetación existente.

art.20.5._ Características de los materiales constructivos

Se recomienda la selección de materiales constructivos sostenibles y de cercanía, con menor huella de carbono.

art.20.6._ Edificios con clasificación energética A

Se aplicará los condicionamientos establecidos por la Ley Foral 4/2022 de Cambio climático y transición energética.

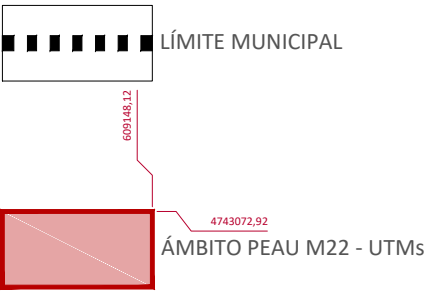
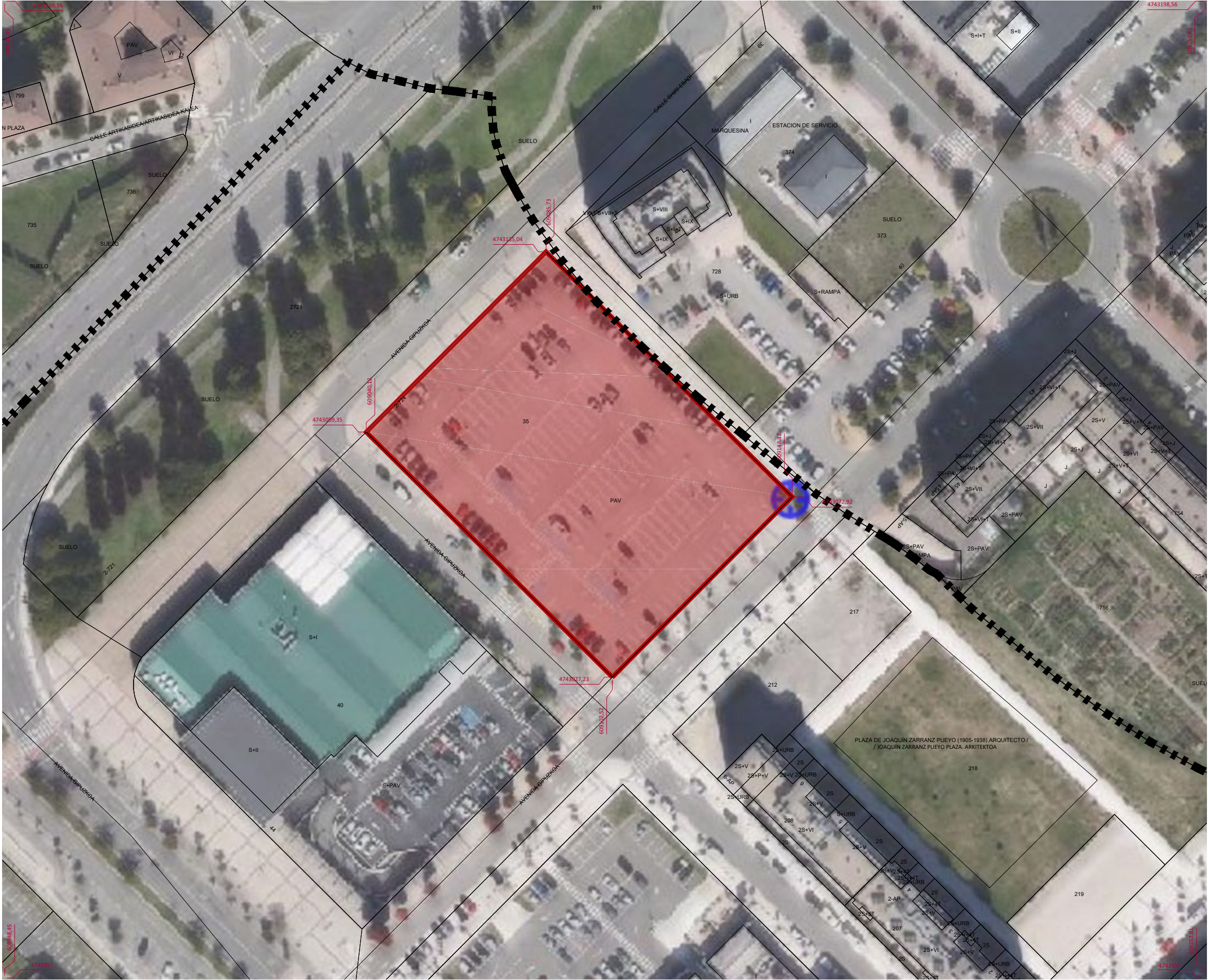
art.20.7._ Cubierta de los edificios

Se valorará la preferencia de uso para la instalación de sistemas de producción de energía renovable o la instalación de cubierta verde.

C. PLANOS**PLANOS DE INFORMACIÓN****I00_INFORMACIÓN - SITUACIÓN –CON BASE CATRALSTAL Y ORTOFOTOGRAFICA (2024)****e:1.2000 A3****e: 1.1000 A1****I01_INFORMACIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE - USOS PORMENORIZADOS****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I02_INFORMACIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE – ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.01_INFORMACIÓN – INSTALACIONES ALUMBRADO PÚBLICO****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.02_INFORMACIÓN – INSTALACIONES ABASTECIMIENTO****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.03_INFORMACIÓN – INSTALACIONES SANEAMIENTO****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.04_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE GAS****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.05_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE TELEFONÍA****e:1.1000 A3****e:1.500 A1****I03.06_INFORMACIÓN – INSTALACIONES RED DE TV - RETENA****e:1.1000 A3****e:1.500 A1**

PLANOS DE ORDENACIÓN

P00_PLANO NORMATIVO PEAU - GESTIÓN	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.00_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.SÓTANO	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.01_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.BAJAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.02_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.ELEVADAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P01.03_ PLANO NORMATIVO PEAU – USOS DETALLADOS – P.ÁTICOS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.00_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.SÓTANO	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.01_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.BAJAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.02_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.ELEVADAS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P02.03_ PLANO NORMATIVO PEAU – ALINEACIONES Y ALTURAS – P.ÁTICOS	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1
P03_ PLANO NORMATIVO PEAU – SECCIONES Y ORDENACIÓN	e:1.1000 A3 e: 1.500 A1



Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026

PROMUEVE: Gerencia de Urbanismo
 Ayuntamiento de Pamplona
Iruñeko Udala

EQUIPO REDACTOR:  arq|hema estudio de arquitectura s.l.p.u.

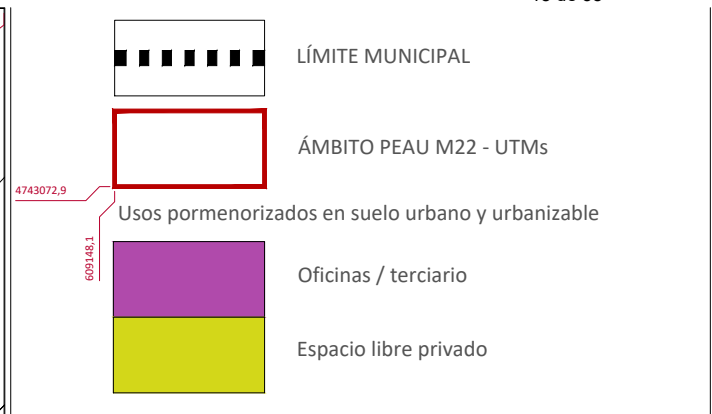

Edurne Ramírez Elcano Arquitecta colegida nº 3085 COAVNavarra
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga colegida nº 7074 redactora del informe de impacto de género

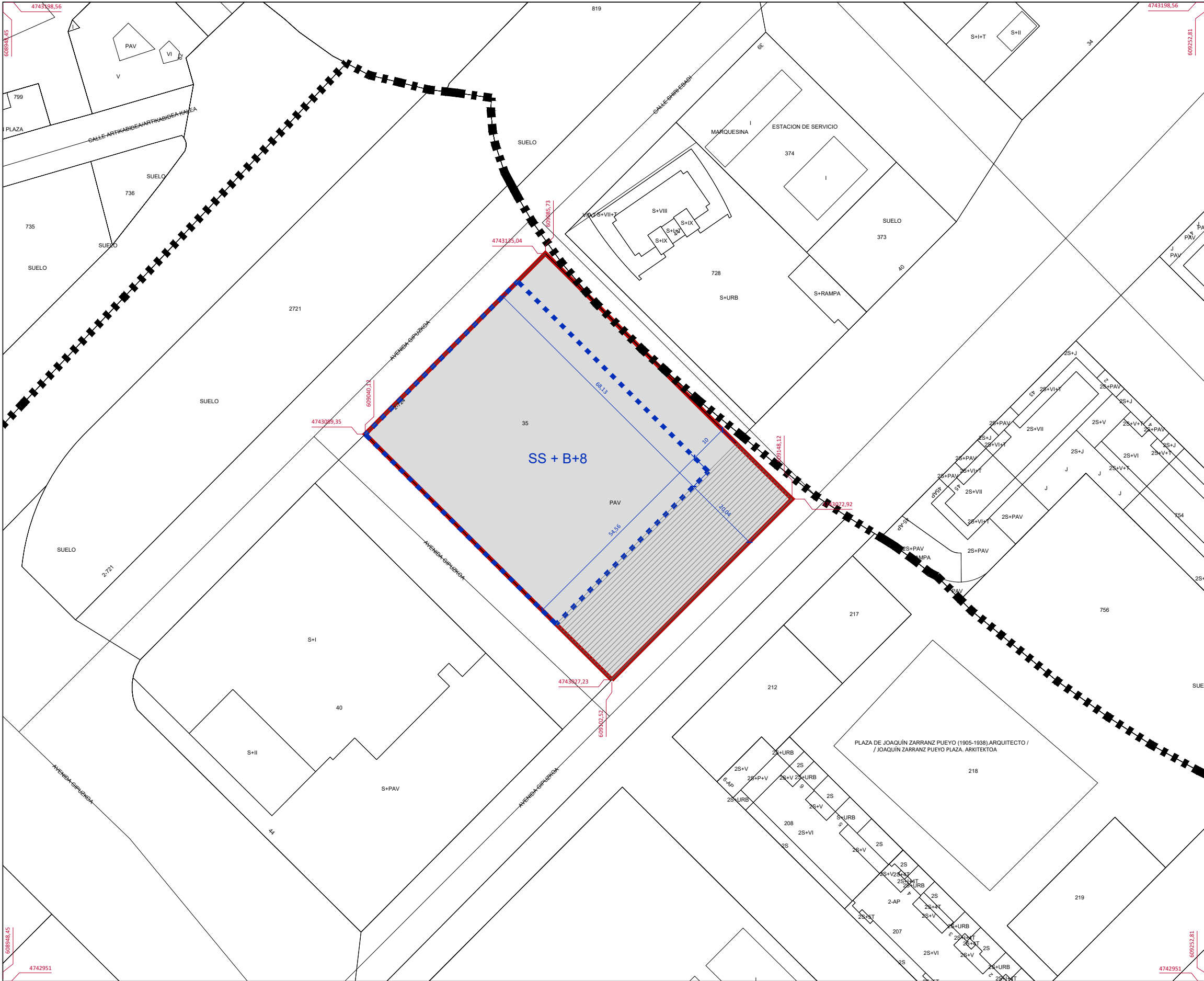
INFORMACIÓN - SITUACIÓN - CON BASE CATASTRAL Y ORTOFOTOGRAFICA (2024)

100

A3 e. 1/1000
e. 1/5000

0 10m 50m 100m 200m





LÍMITE MUNICIPAL

4743072,92

ÁMBITO PEAU M22 - UTM's

NORMATIVA VIGENTE

(Mod. puntual PP Buztintxuri vigente desde nov2008

Y texto refundido modificación proy. reparcelación)

Unidad básica de ordenación 22 - Manzana 22

Ordenación: Alineaciones y Alturas

Alineación oficial - ocupación máx. de sótano

Suelo privado con servidumbre de uso público

Alineación máxima de la edificación

SS+B+8

Alturas máximas permitidas de la edificación

Ae(altura de edificación máx = +33,80m)

Ac(altura de coronación máx = +37,80m)

20

Cotas

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026

Ayuntamiento de Pamplona

Udalak

Iruñeko

PROMUEVE: Gerencia de Urbanismo

EQUIPO REDACTOR:

arq|thema

estudio de arquitectura s.l.p.u.

Eduarne Ramírez Elcano Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga colegida nº 7074 redactora del informe de impacto de género

INFORMACIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE

ALINEACIONES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

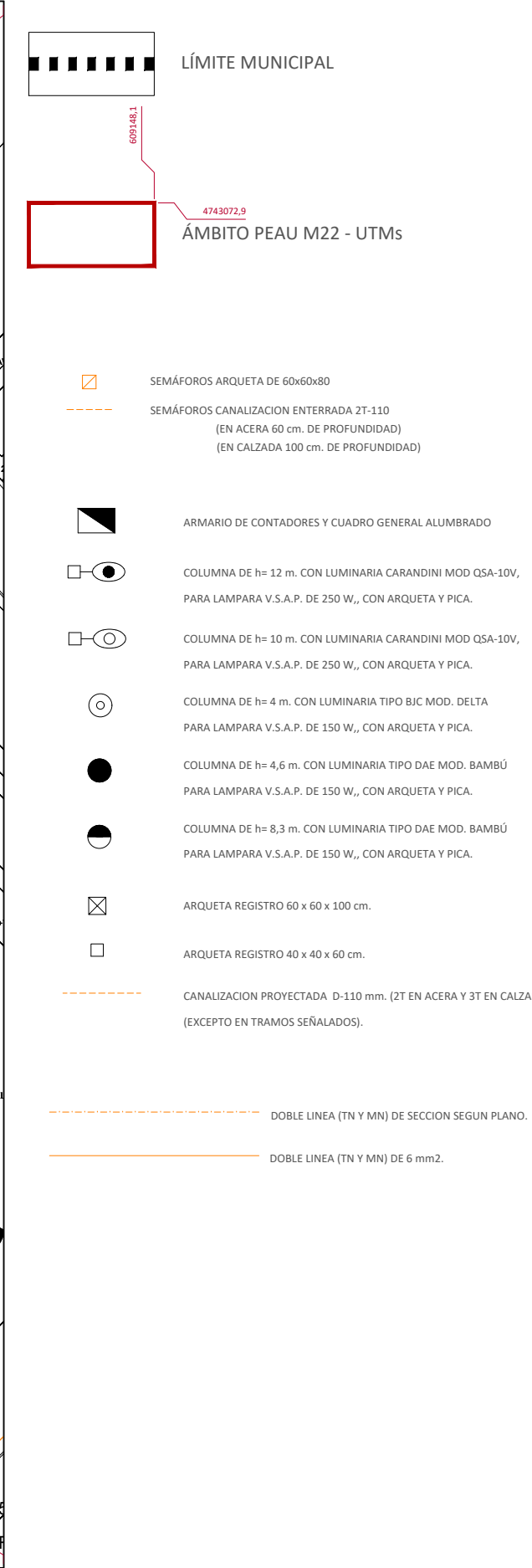
102

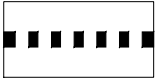
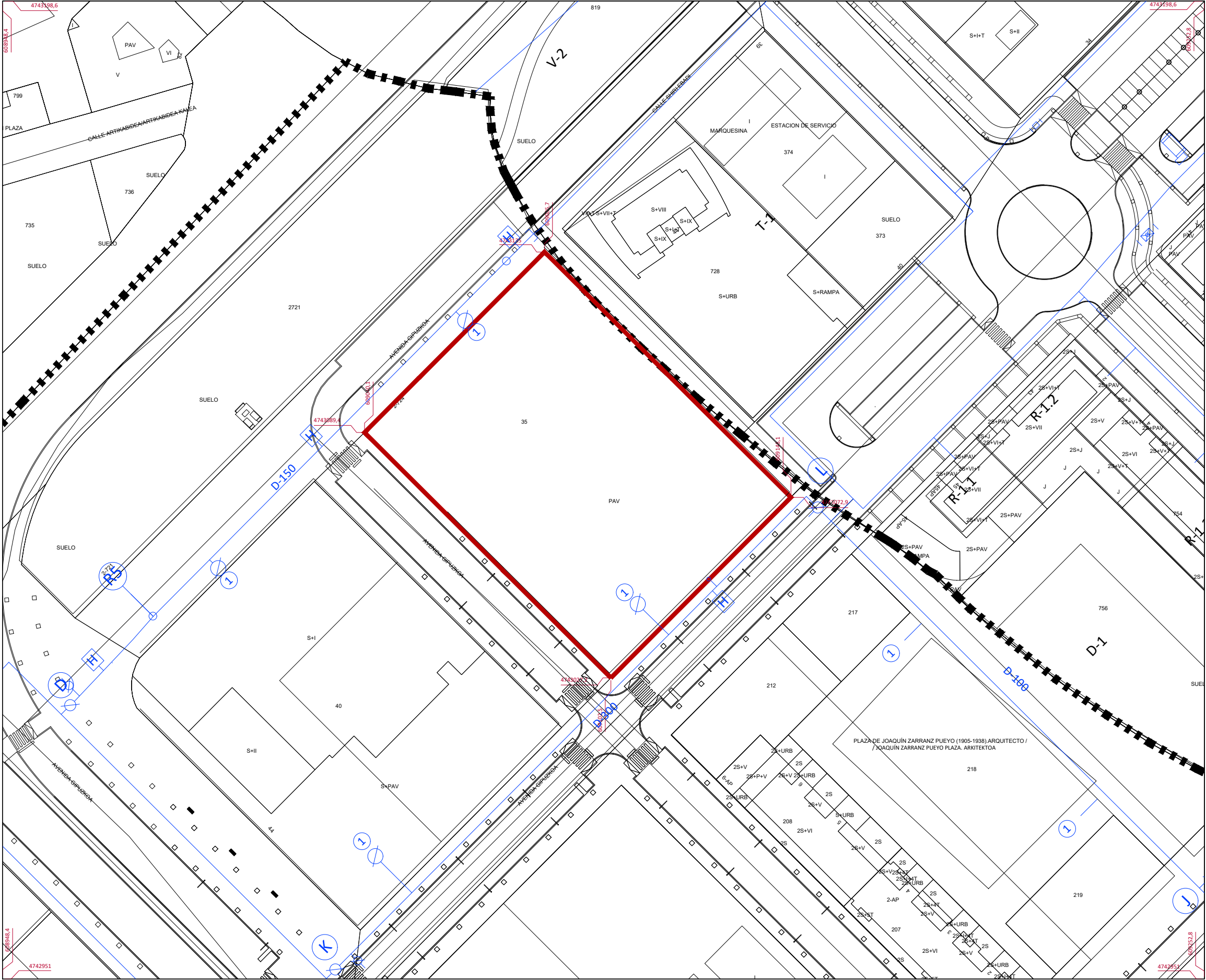
0 10m 20m 50m

10m 20m

A3 e. 1/1000

A1 e. 1/500





LÍMITE MUNICIPAL



4743072,9
ÁMBITO PEAU M22 - UTM's



HIDRANTE EN ARQUETA



VALVULA DE CORTE EN ARQUETA



VALVULA DE ESFERA EN ARQUETA



NUEVA RED FUNDICION NODULAR



RED EXISTENTE



ACOMETIDAS EDIFICIOS D-80 e INCENDIOS



BOCA DE RIEGO



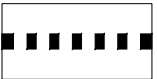
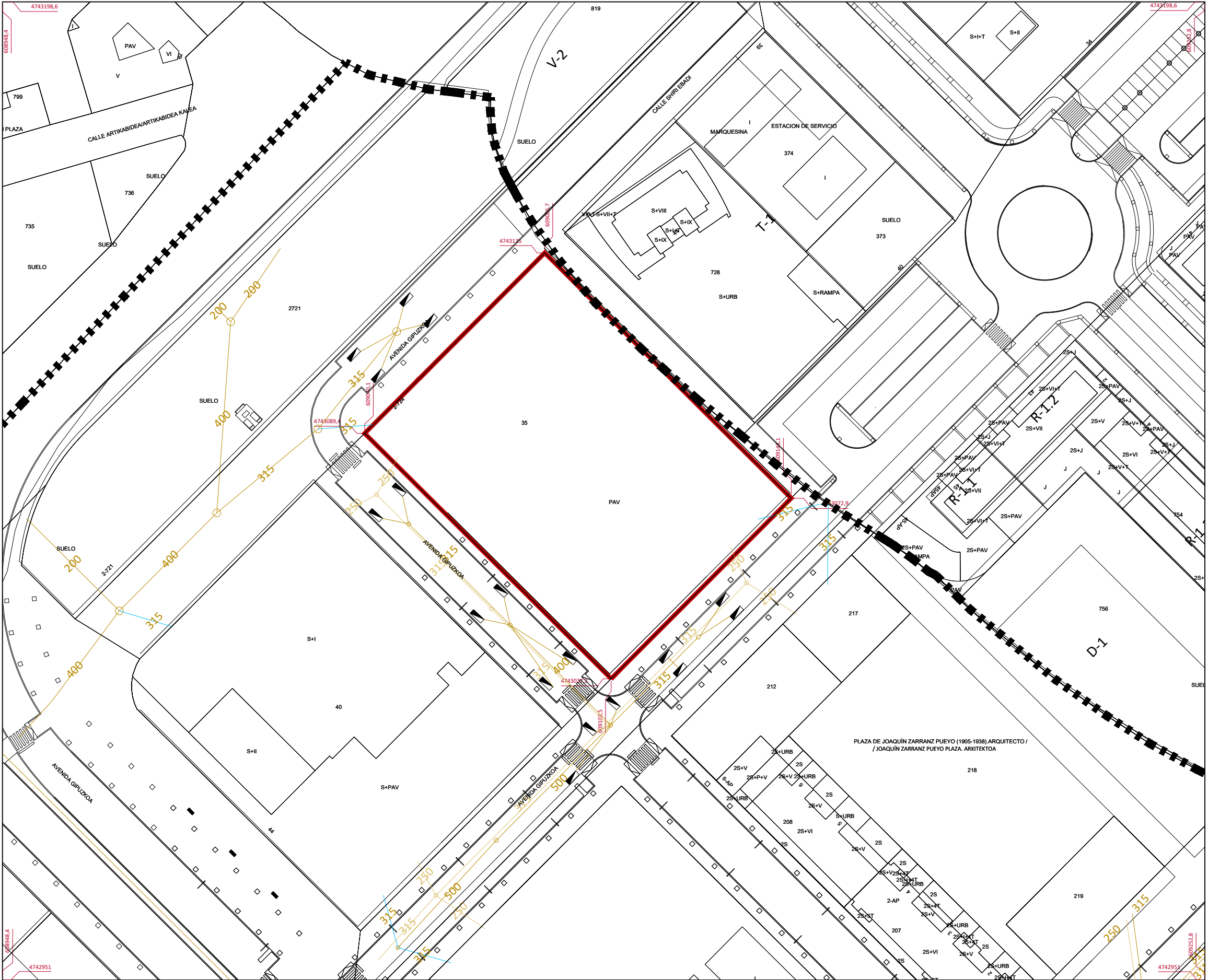
VALVULA DESAGUE CONEXIONADA
A RED PLUVIALES



VENTOSA EN ARQUETA

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



LÍMITE MUNICIPAL



ÁMBITO PEAU M22 - UTM's

LEYENDA PLUVIALES



POZO DE REGISTRO PLUVIALES



SUMIDERO EN CALZADA



ACOMETIDA A SUMIDEROS D-200 PVC



ACOMETIDA A VIVIENDAS D-315 PVC



COLECTOR HORMIGON CON JUNTA DE GOMA (PROYECTADA)

LEYENDA FECALES



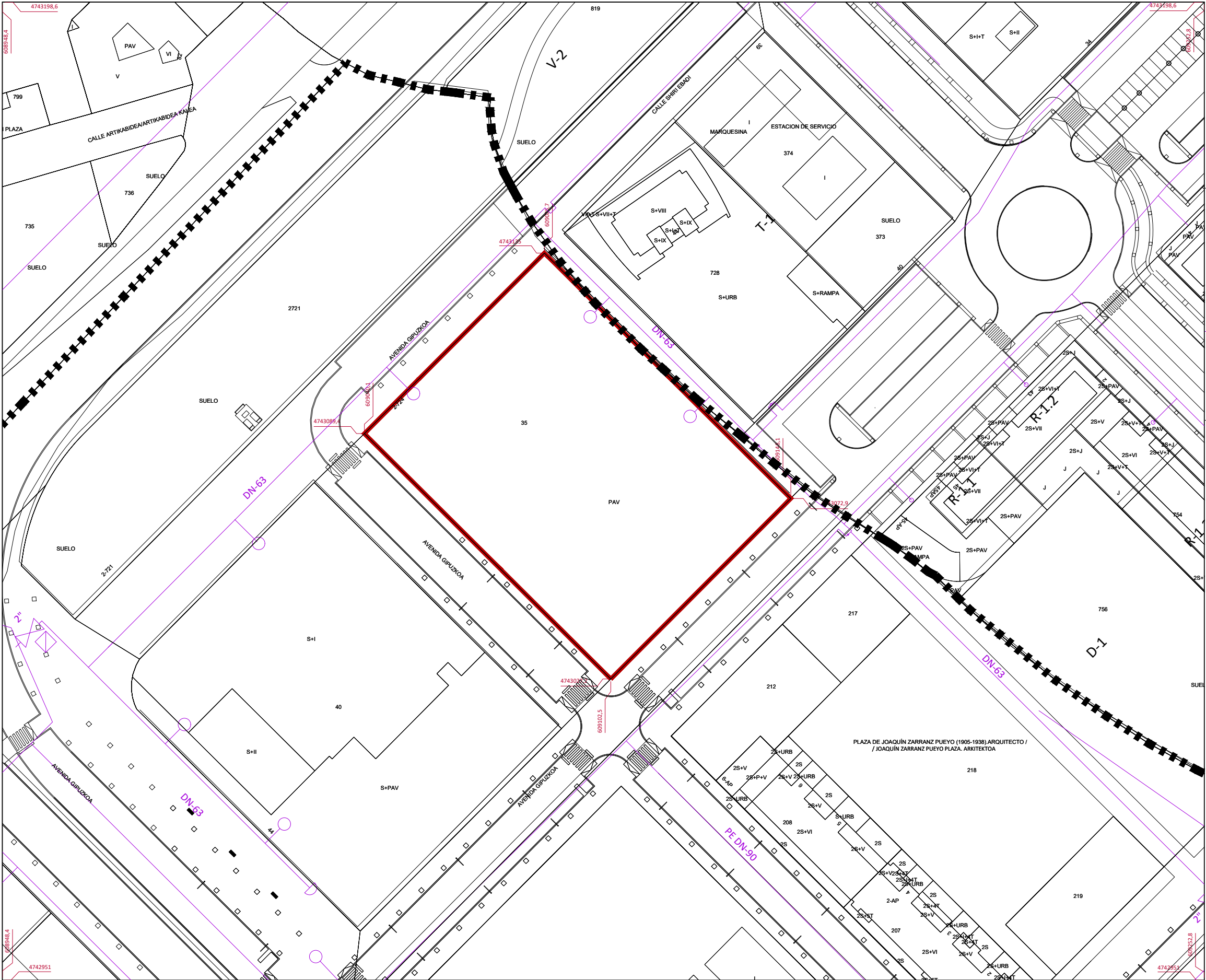
TUBERIA P.V.C.



POZO DE REGISTRO

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

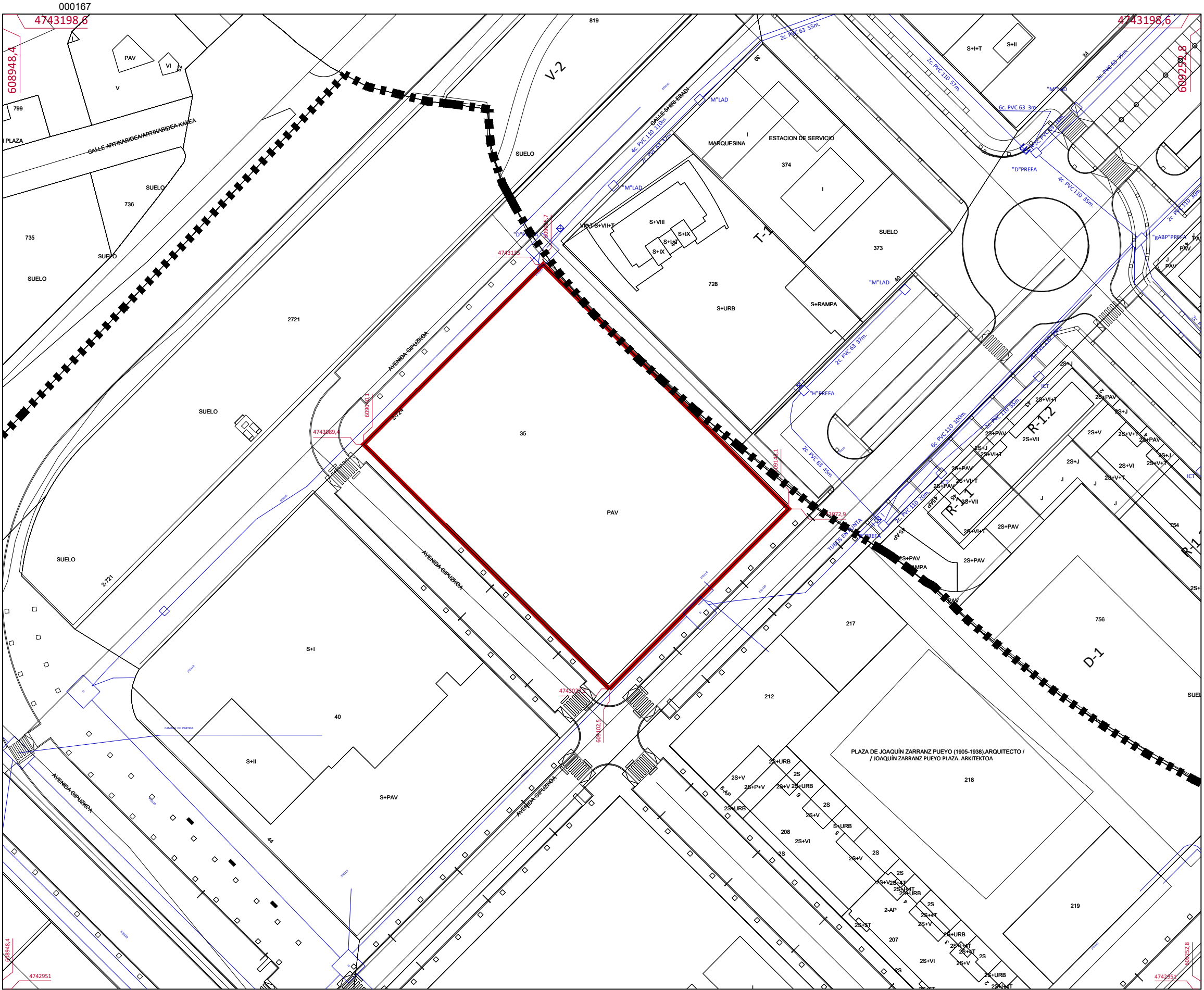
FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



- LÍMITE MUNICIPAL
- 4743072,9
ÁMBITO PEAU M22 - UTM's
- VALVULA INTERCEPTACION DE GAS DE 2/3" EN ARQUETA
- ACOMETIDA INDIVIDUAL DN-63 CON VALVULA DERIVACION
- TAPON FINAL DE RED
- TUBERIA POLIETILENO ENTERRADA EN ZANJA (PROYECTADA)
- ARQUETA TRITUBO

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



LÍMITE MUNICIPAL

4743072,9

ÁMBITO PEAU M22 - UTM5

GBRF

GABPF

GABPF-C

H

D

x T Ø y

CAMARA TELEFONICA TIPO REFLEJADO

ARQUETA TELEFONICA TIPO HF

ARQUETA TELEFONICA TIPO DF

CANALIZACION PROYECTADA D-110

Nº DE TUBOS DE DIAMETRO y, ENTERRADOS

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026

PROMUEVE: Gerencia de Urbanismo



Ayuntamiento de Pamplona



Iruñeko Udala

EQUIPO REDACTOR:



estudio de arquitectura s.l.p.u.

Edurne Ramírez Elcano Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga colegida nº 7074 redactora del informe de impacto de género

INFORMACIÓN - INSTALACIONES

RED DE TELEFONÍA

103.05

0

10m

20m

50m

10m

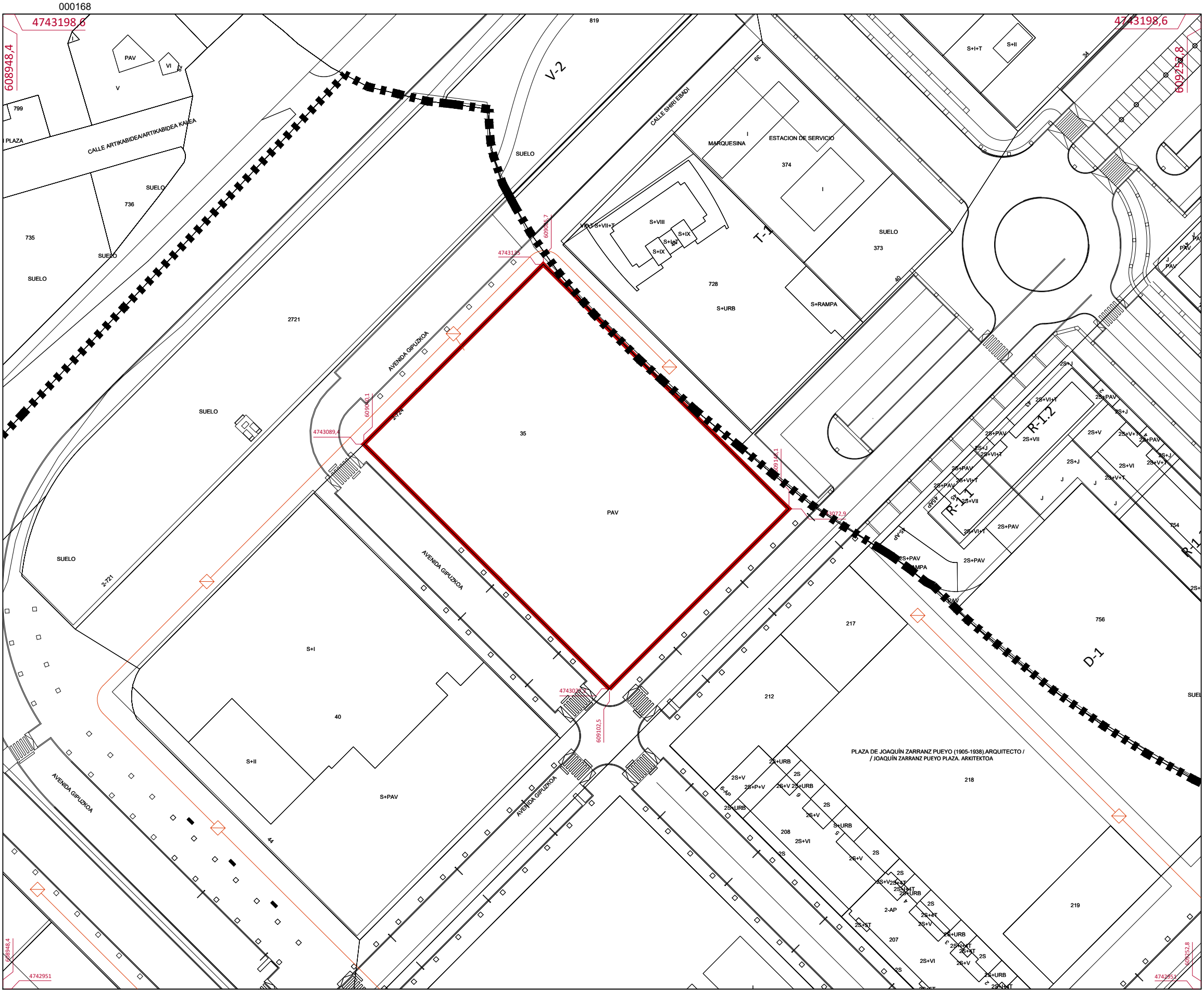
20m

50m

A3 e. 1/1000

A1 e. 1/500





LÍMITE MUNICIPAL

4743072,9

ÁMBITO PEAU M22 - UTM's

ARQUETA DE CONEXIONES S/DETALLE

CANALIZACIONES TV-FM 2T D-110

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026

PROMUEVE: Gerencia de Urbanismo



Ayuntamiento de Pamplona



Iruñeko Udala

EQUIPO REDACTOR:



estudio de arquitectura s.l.p.u.

Edurne Ramírez Elcano Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra
Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga colegida nº 7074 redactora del informe de impacto de género

INFORMACIÓN - INSTALACIONES

RED DE TV - RETENA

103.06

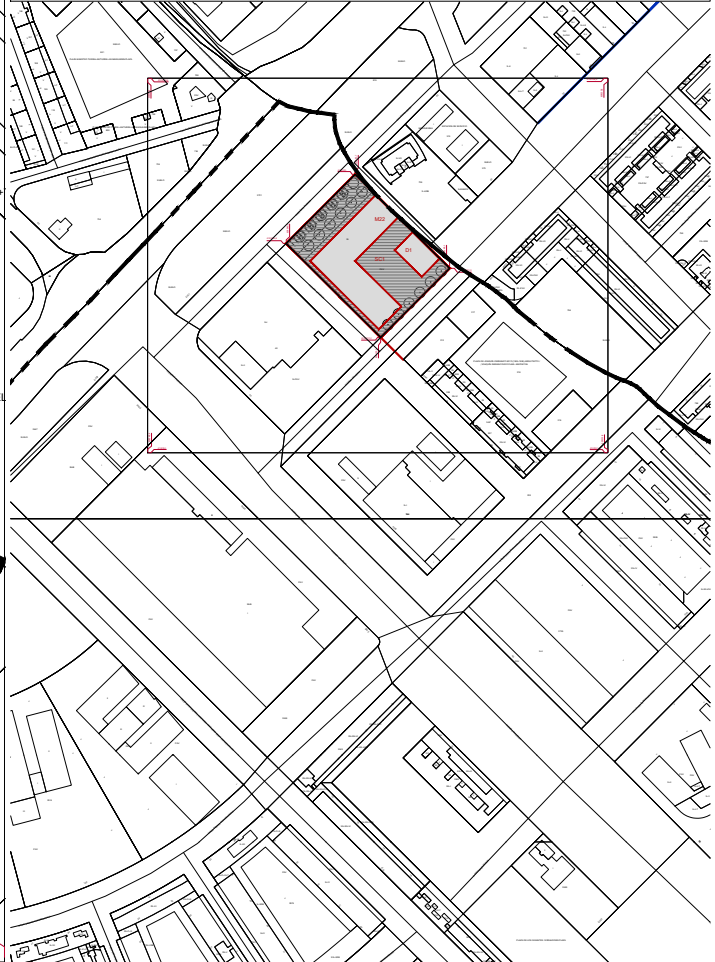
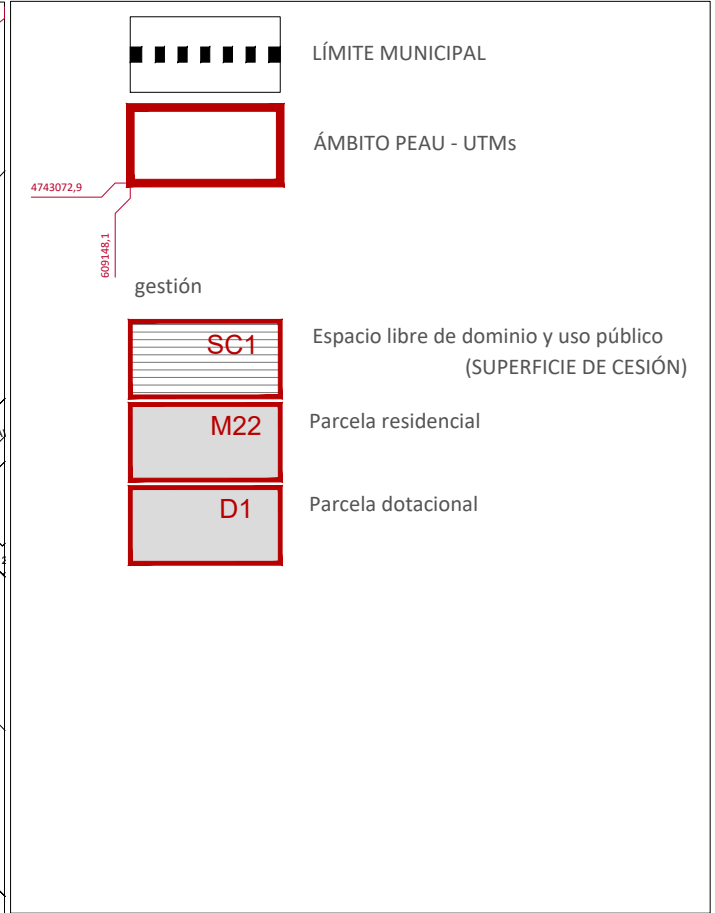
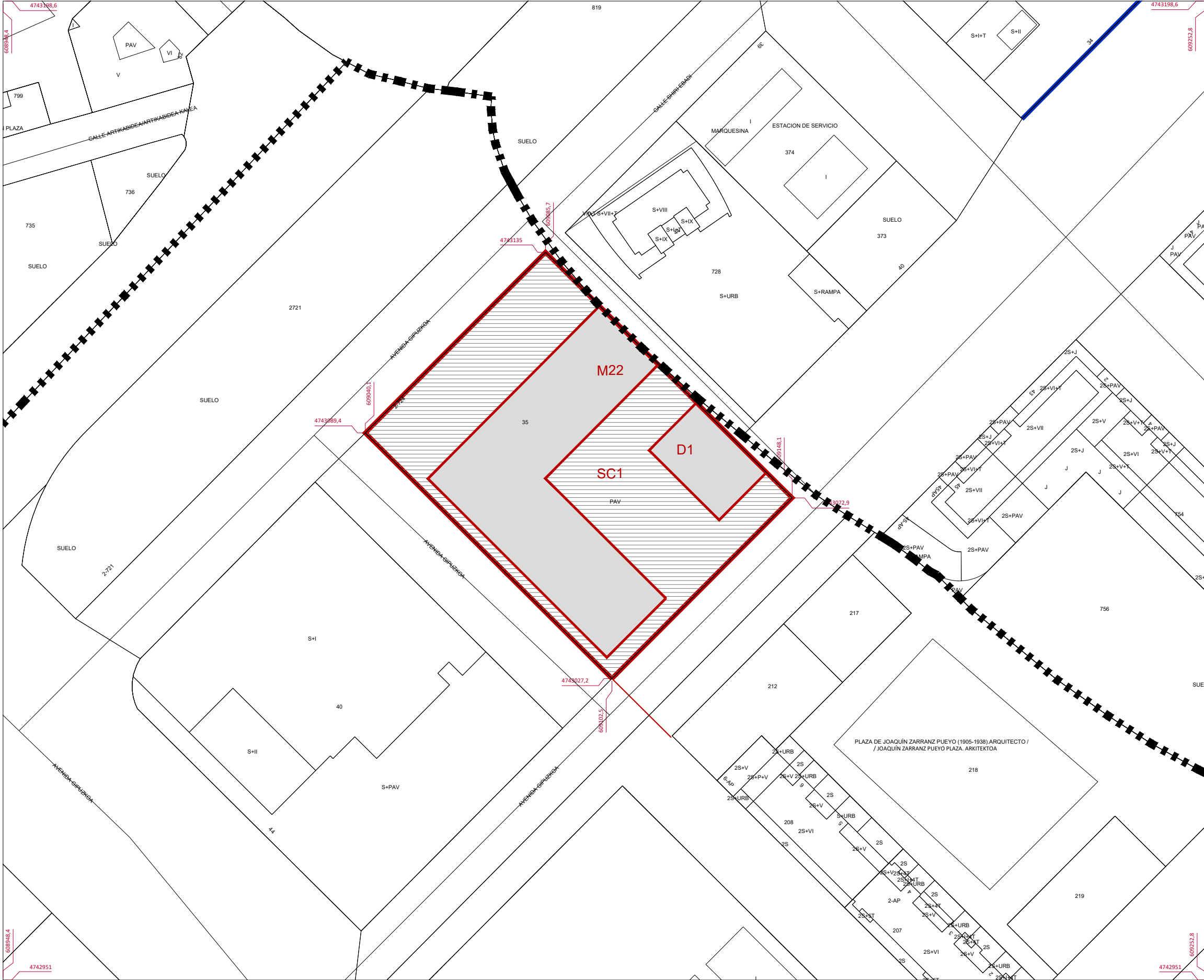
10m

20m

50m

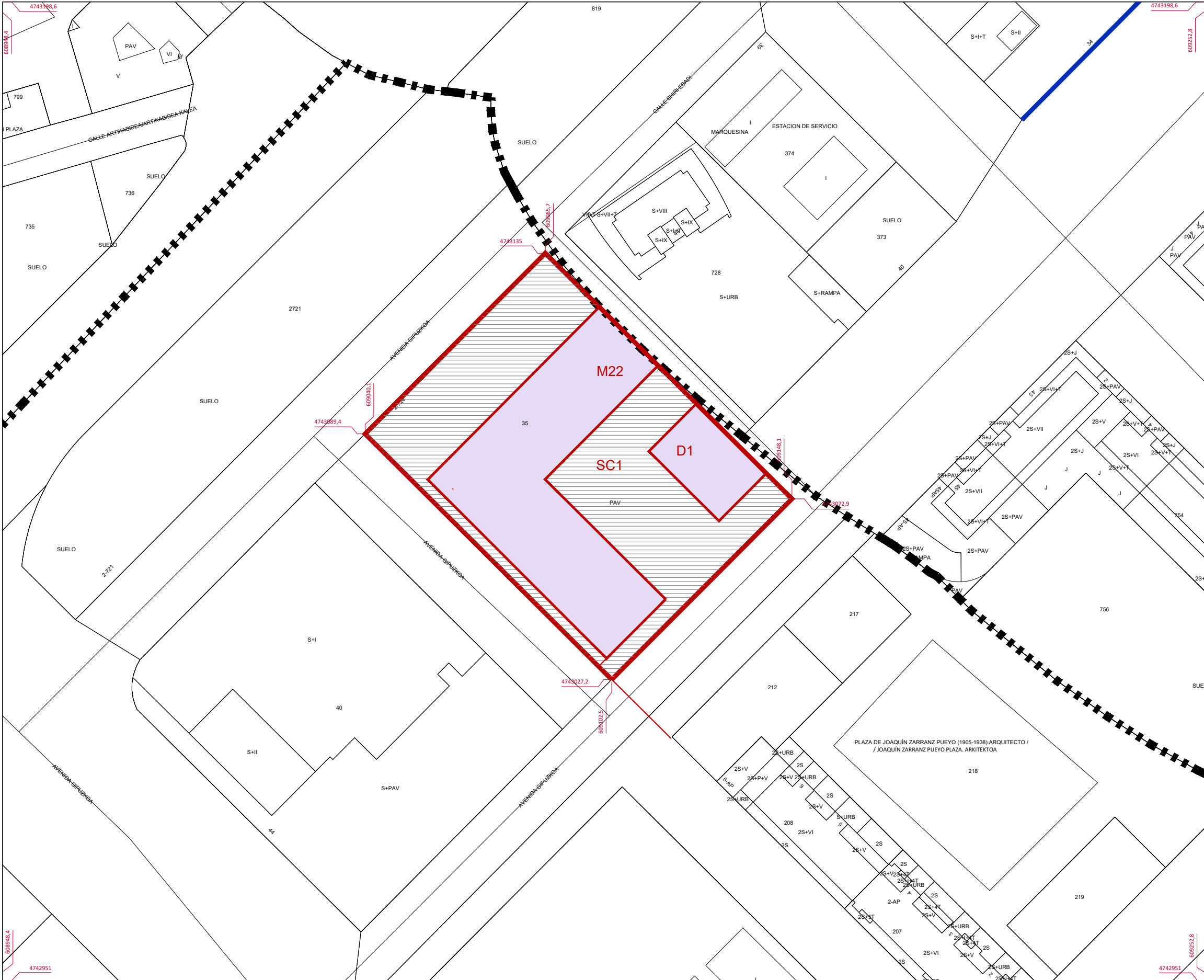
A3 e. 1/1000

A1 e. 1/500



Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



LÍMITE MUNICIPAL

ÁMBITO PEAU - UTM's

DETERMINACIONES NORMATIVAS PEAU

Usos pormenorizados en suelo urbano

SC1

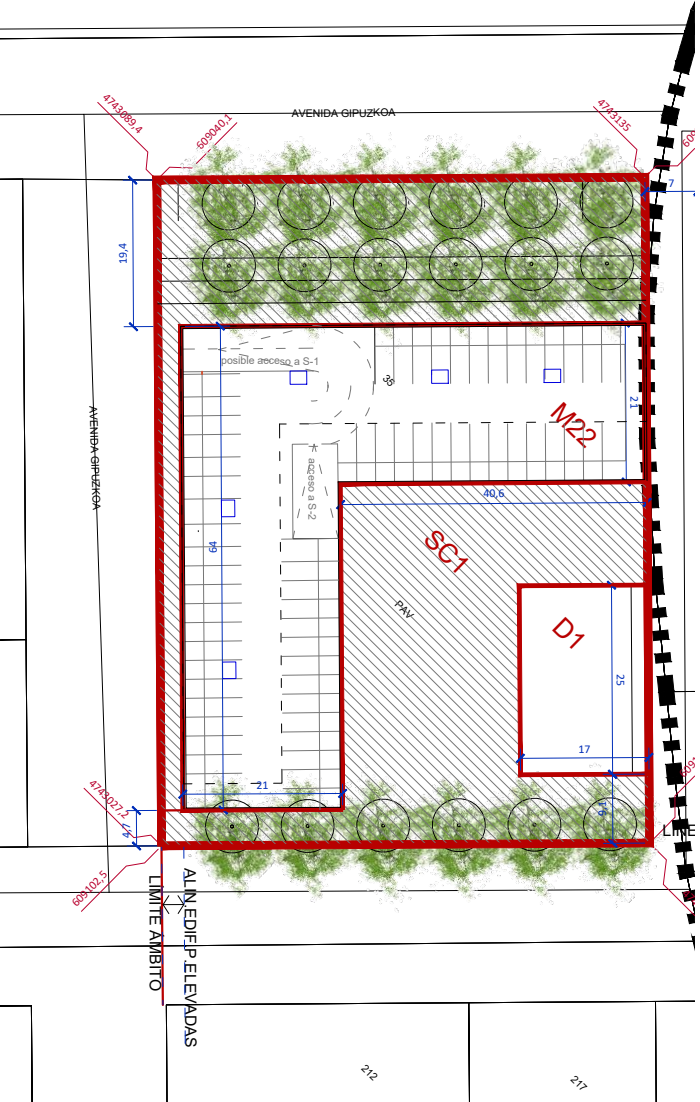
Espacio libre de dominio y uso público (SUPERFICIE DE CESIÓN)

M22

D1

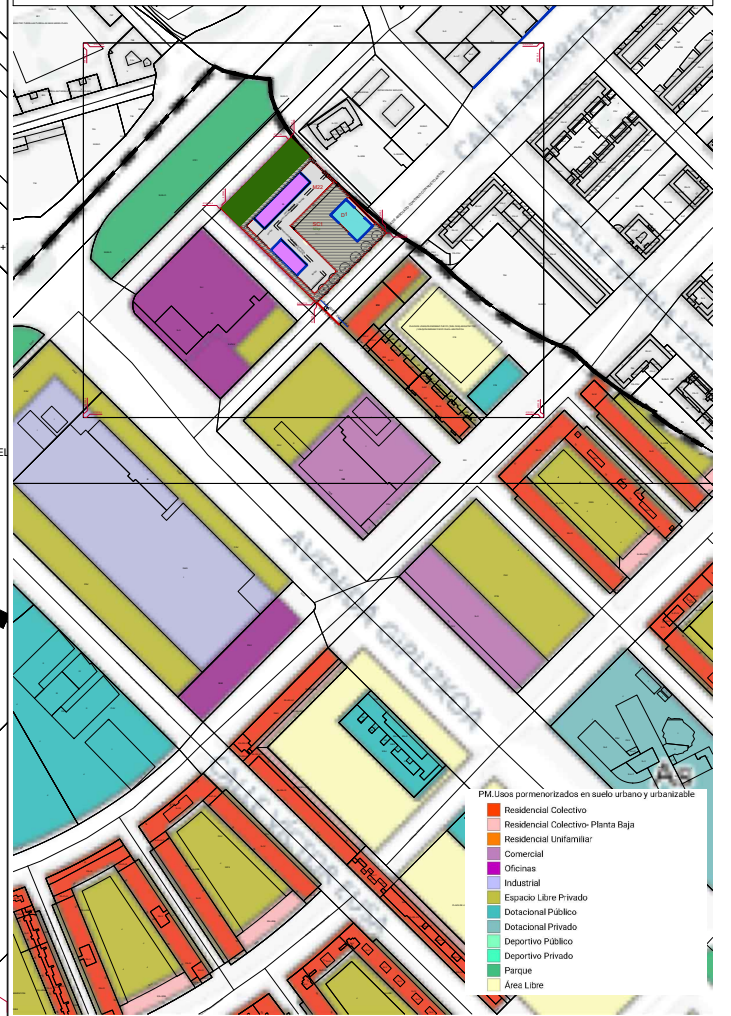
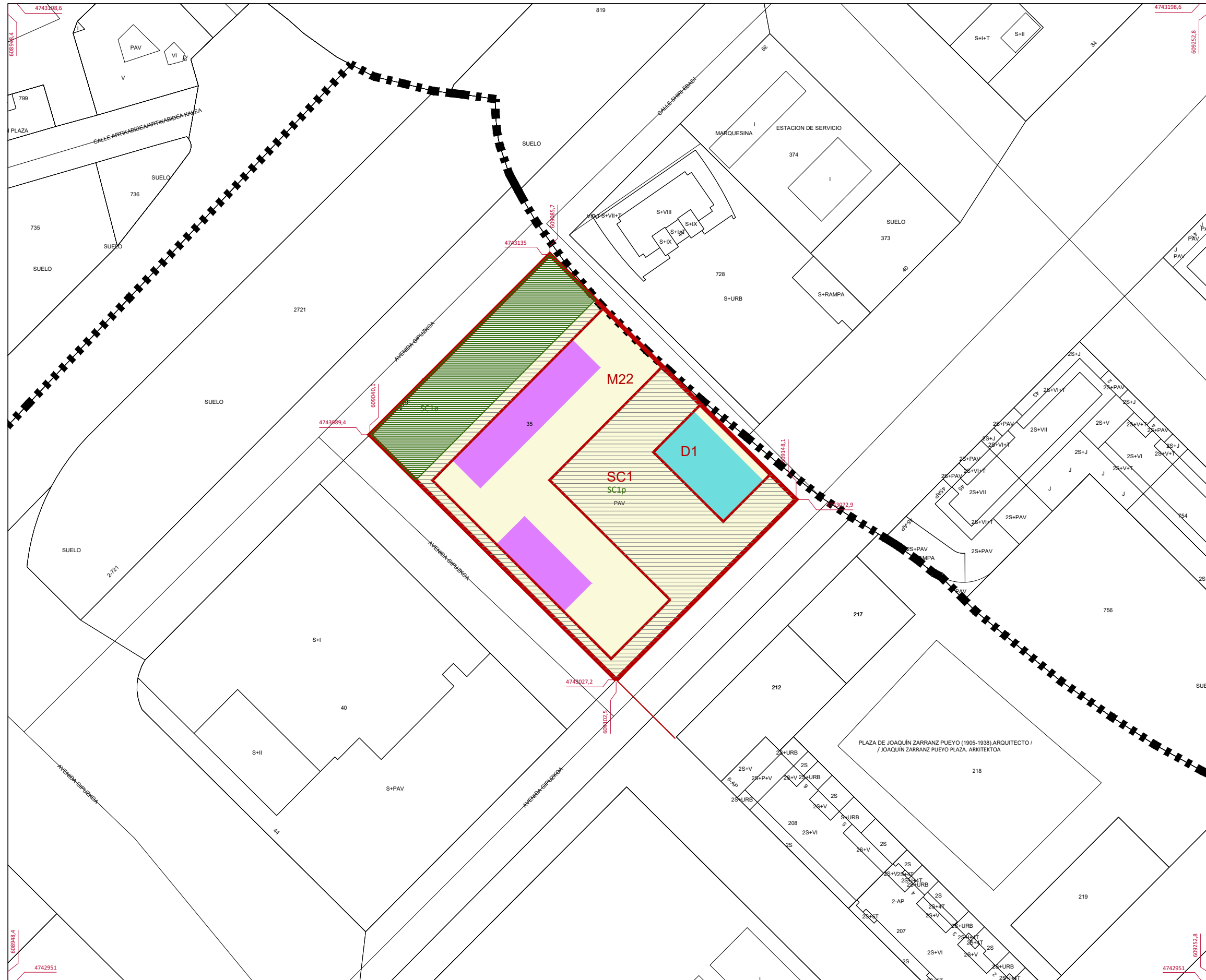
Uso garaje en sótano

POSIBLE ORDENACIÓN DE SÓTANO NO VINCULANTE



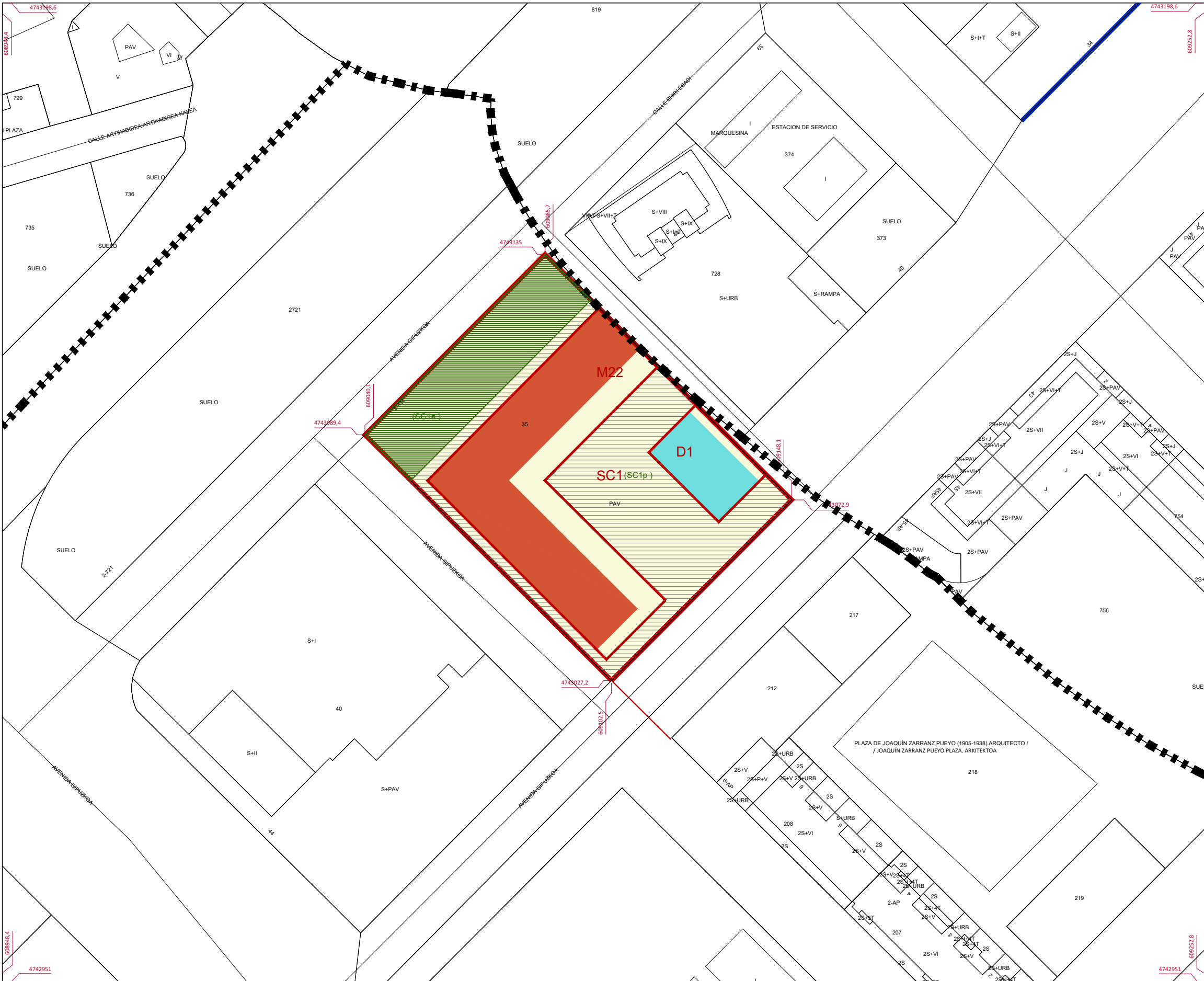
Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



LÍMITE MUNICIPAL

ÁMBITO PEAU - UTM's

DETERMINACIONES NORMATIVAS PEAU

Usos pormenorizados en suelo urbano:

Residencial colectivo, dotacional público y área libre

Espacio libre de uso público

(SUPERFICIE total de uso público)

(SC1a - SC1p)

Espacio libre de dominio y uso público

SC1 (SUPERFICIE DE CESIÓN)

SC1p plaza peatonal con arbolado hoja caduca a sur

SC1a zona aparcamiento y arbolado perenne

Espacio libre privado

con servidumbre de uso público

Usos detallados de la edificación

Uso comercial

en planta baja

D1

Uso dotacional

en planta baja y elevadas

(determinación estructurante)

M22

Uso residencial colectivo

en plantas elevadas-áticos

100% Vivienda protegida

(determinación estructurante)

Uso garaje en sótano

Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026

Ayuntamiento de Pamplona

Iruñeko Udala

PROMUEVE: Gerencia de Urbanismo

EQUIPO REDACTOR:

estudio de arquitectura s.l.p.u.

Edurne Ramírez Elcano Arquitecta colegiada nº 3085 COAVNavarra

Colabora: Begoña Laquidain Azpiroz socióloga colegida nº 7074 redactora del informe de impacto de género

PLANO NORMATIVO PEAU

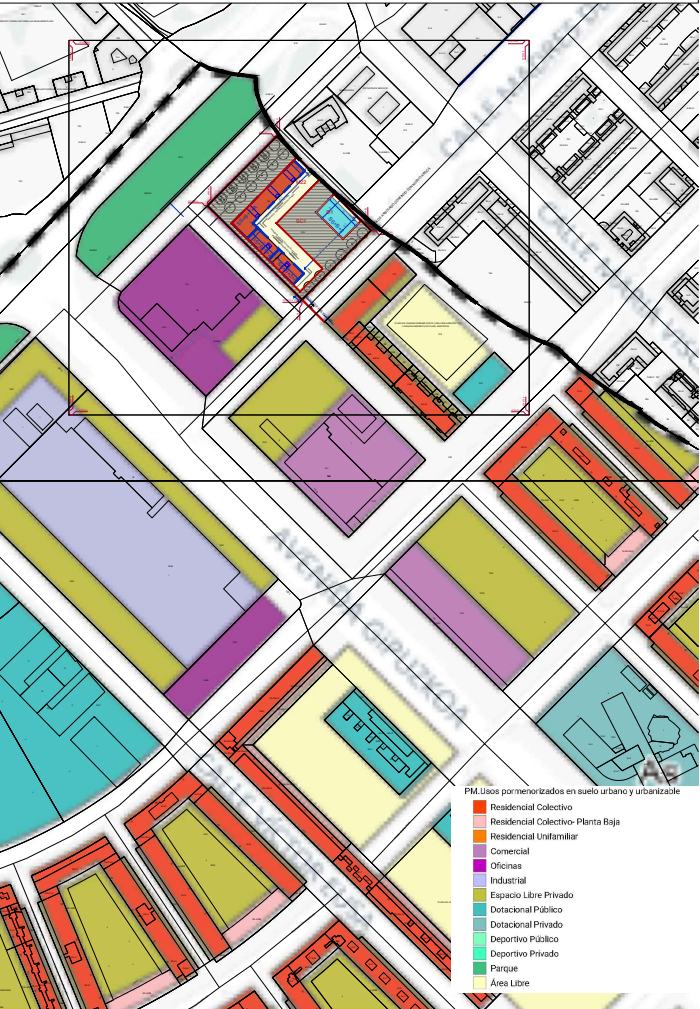
USOS DETALLADOS - P. ELEVADAS

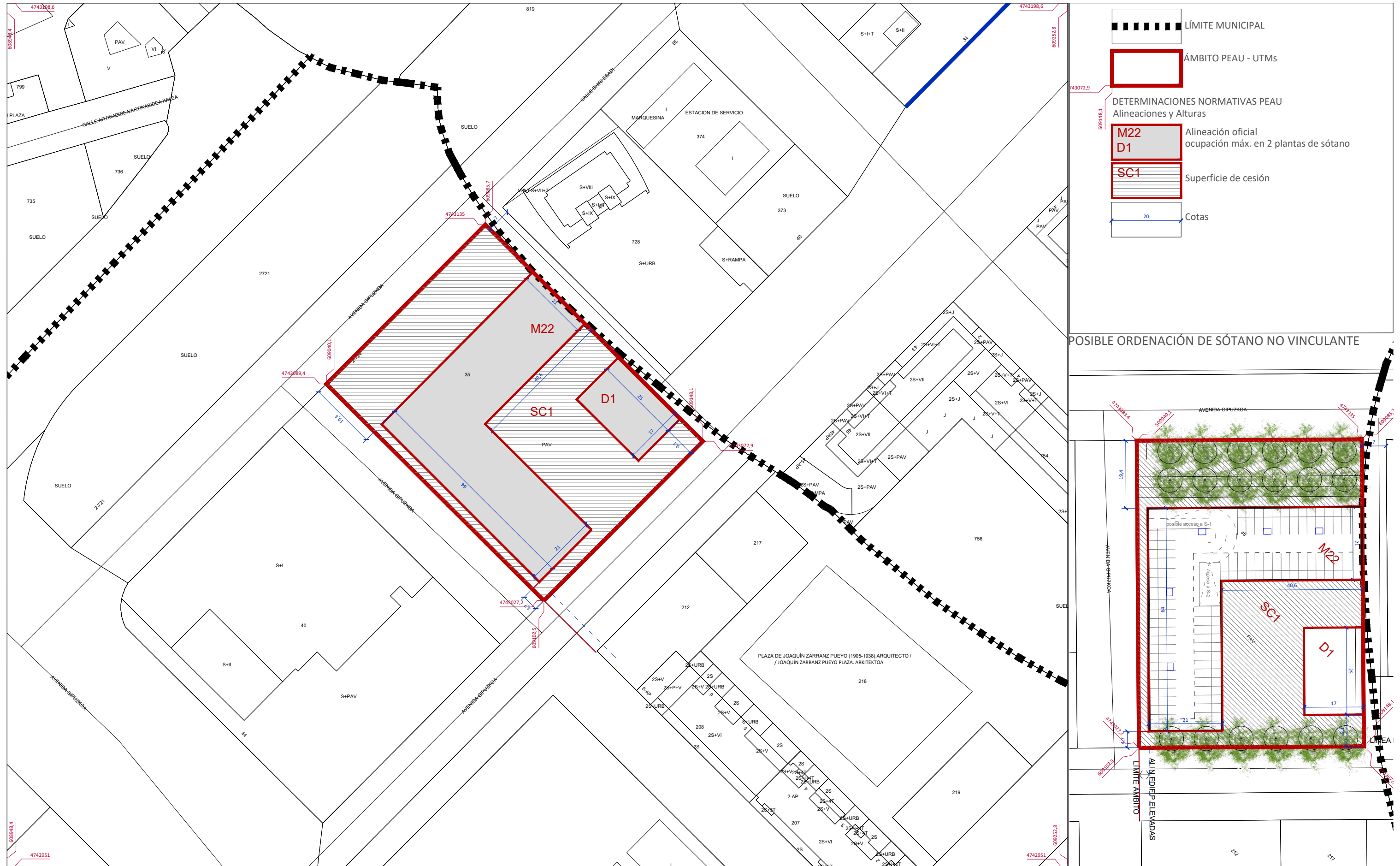
010m20m50m

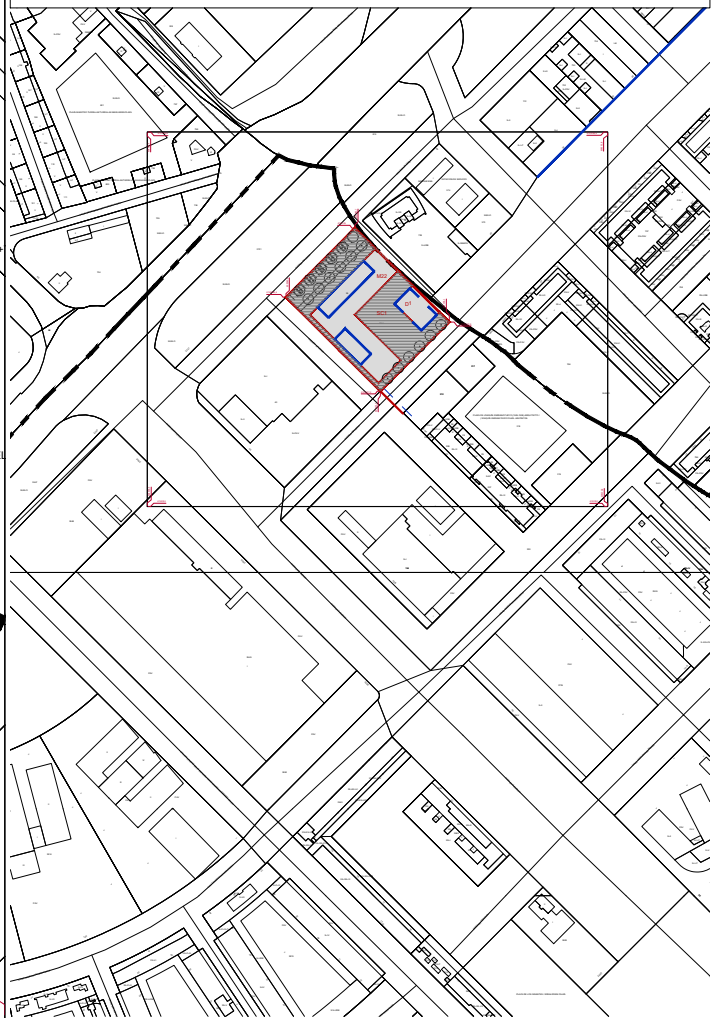
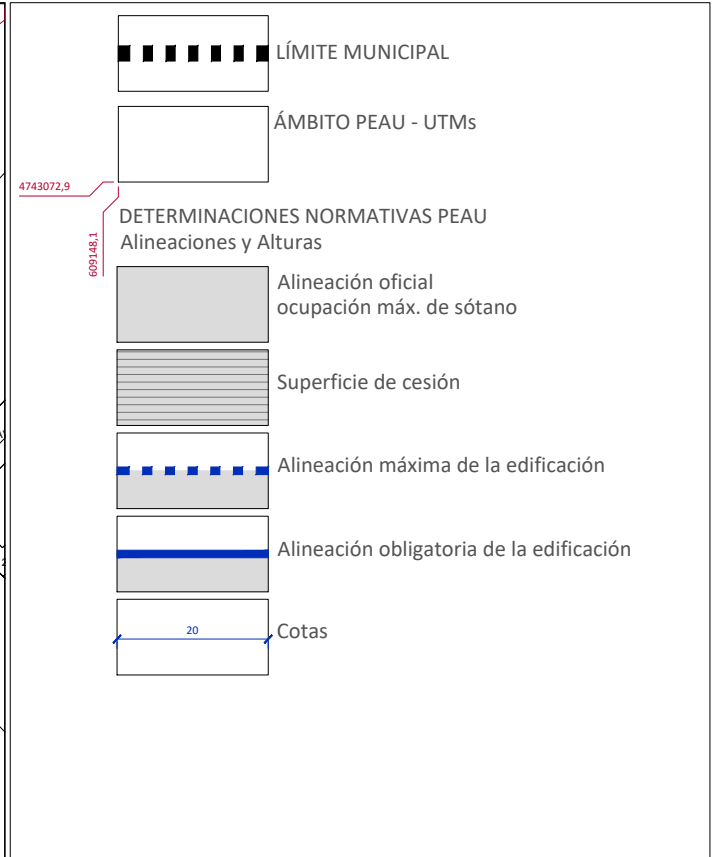
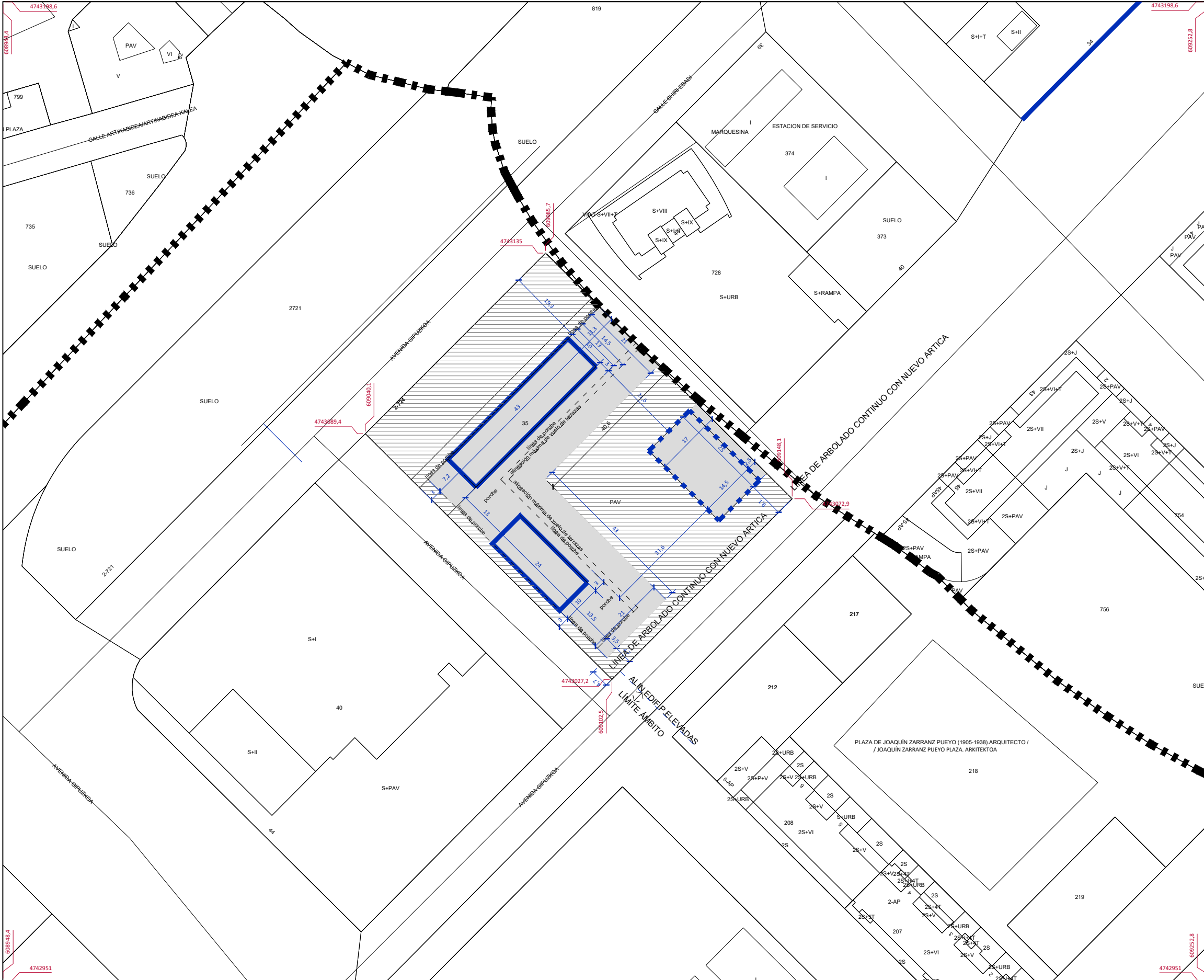
A3 e. 1/1000

A1 e. 1/500

P01.02

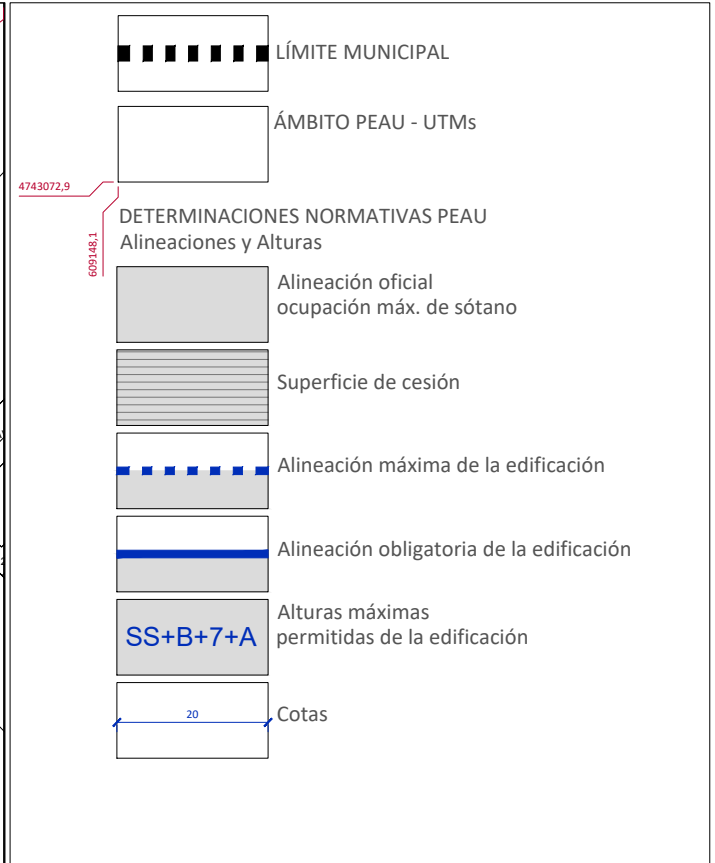
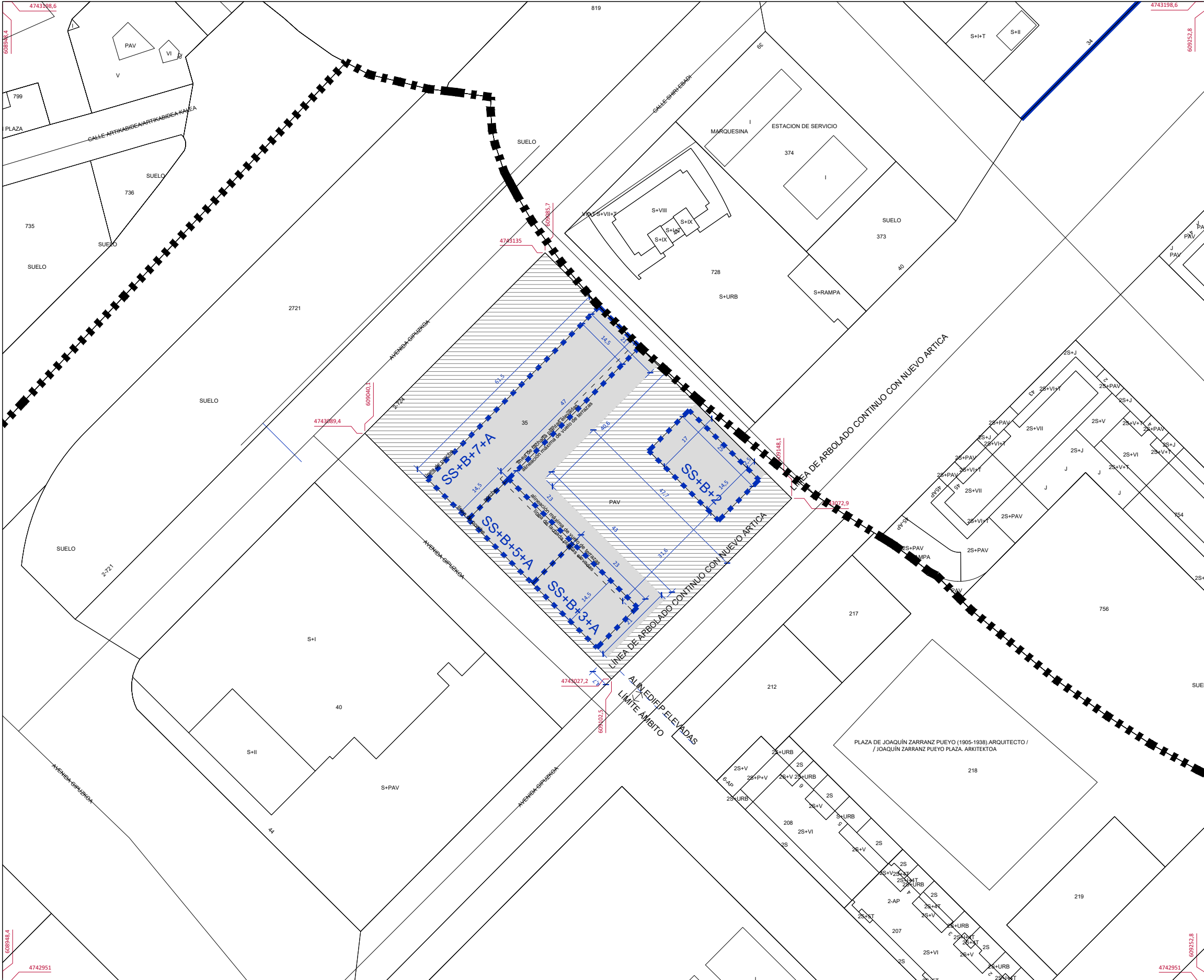






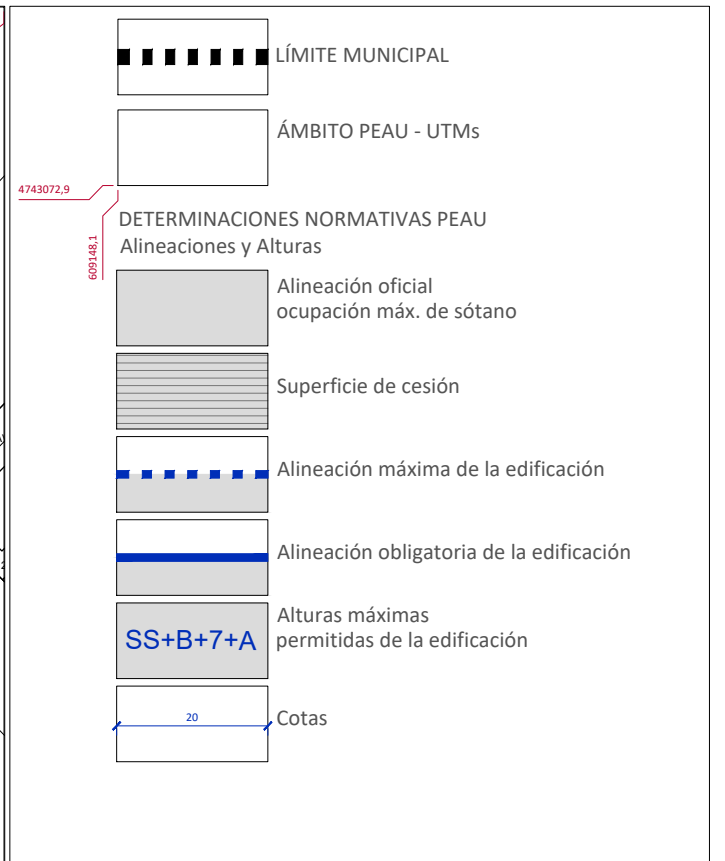
Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

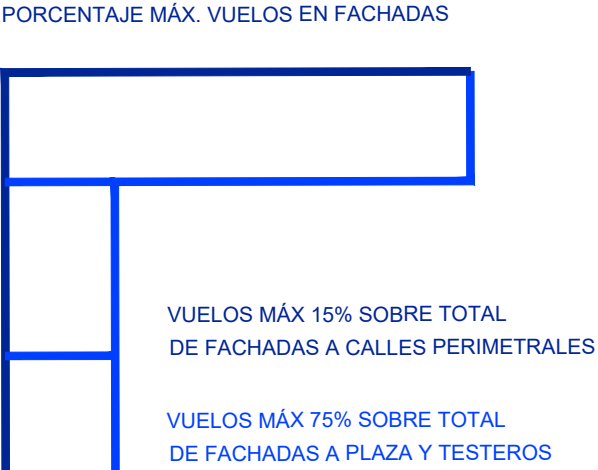
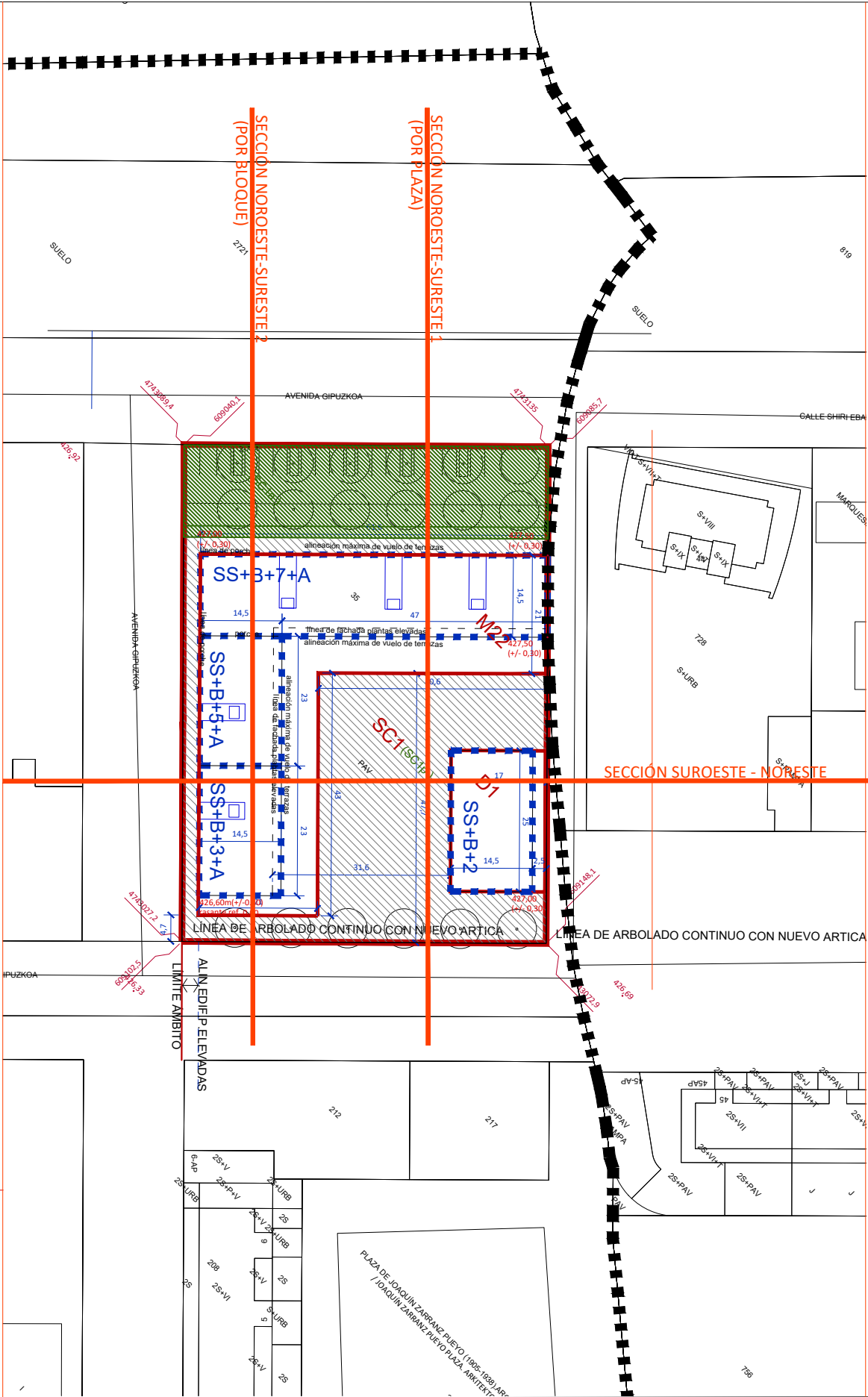
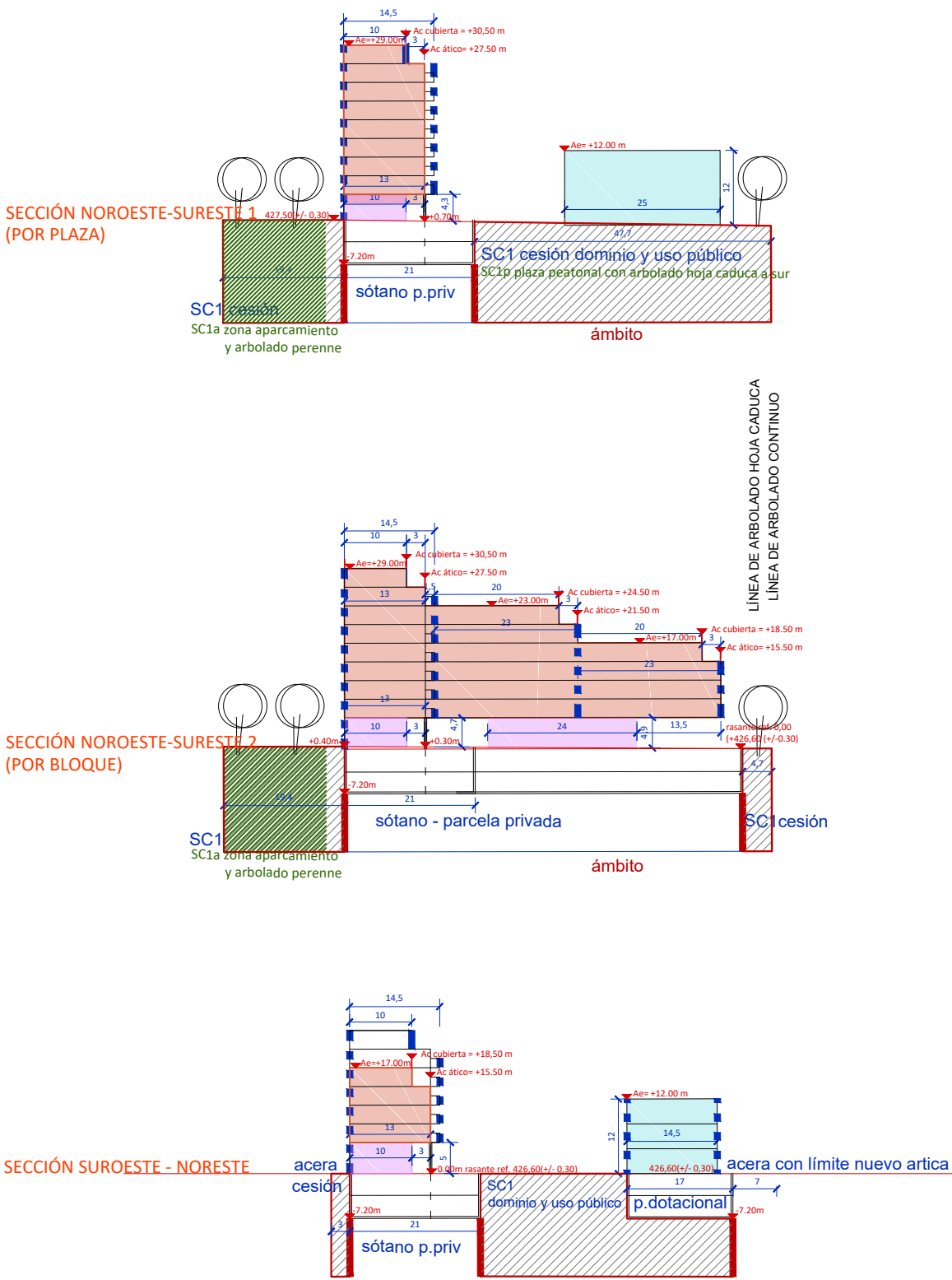
FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026



Plan Especial de Actuación Urbana PEAU en el ámbito de la Unidad Básica M22 de BUZTINTXURI - EUNTZETXIKI - SANTA ENGRACIA (parcela 35 pol7) Pamplona/Iruña

FASE APROB.INICIAL - ABRIL 2026





D. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se adjunta Informe Ambiental ya recibido por el área de medio ambiente.

**Plan especial de actuación urbana: PEAU UNIDAD BASICA 22 (manzana 22) del Plan Parcial de Buztinuri-Euntzetxiki-Santa Engracia****EXPEIDENTE URBANÍSTICO:****PROMOTOR:** Ayuntamiento de Pamplona**Fecha de solicitud:** 30/04/2025**INFORME AMBIENTAL****1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA**

El objeto del PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA UNIDAD BÁSICA 22 (Manzana 22) DEL PLAN PARCIAL DEL BUZTINTXURI – EUNTZETXIKI – SANTA ENGRACIA es 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.

La Unidad básica M22 se corresponde con la parcela 35 del polígono 7 del catastro de Pamplona. Esta parcela es una parcela resultante de la Modificación Proyecto de Reparcelación del sector Buztintxuri-Eutzetxiki – Santa Engracia unidad PA, cuyo propietario es el Ayuntamiento de Pamplona. El texto refundido de dicha Reparcelación fue aprobado por acuerdo de JOB de 15 de enero de 2.013.

2. EXENCIÓN DE TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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

3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES PARA INCLUIR EN LA NORMATIVA

Se tendrán en cuenta los objetivos del Plan de Infraestructura Verde y Azul y Drenaje Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Pamplona y criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.

3.1. Diseño del espacio público

El espacio público se diseñará con criterios del Plan de Infraestructura Verde. Para los itinerarios peatonales y ciclistas se garantizará el confort climático a través de sombreado con arbolado y riego de acuerdo a los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes. Se minimizará la impermeabilización de la superficie y se incluirá en el diseño de las zonas verdes los 3 estratos vegetales, arbóreo, arbustivo y herbáceo.

Se proyectarán espacios de descanso y estancia de confort climático. El diseño de las alineaciones de arbolado de acera perimetral cuidará la dimensión de alcorque, cobertura de arbolado, distancia a calzada y fachada y cumplirá los criterios técnicos del Servicio de Zonas Verdes.



3.2. Suelo

El suelo de la zona de Buztintxuri es de carácter arcilloso, y por la evolución de las plantaciones vegetales existentes en la zona se valora que no se cuidaron las características del suelo durante la urbanización anterior. Por lo tanto, hay que garantizar el volumen, la características y contenido de materia orgánica del suelo tanto en el proyecto como durante la ejecución de las obras para las zonas verdes que se creen en la manzana para cualquier árbol o arbusto en alineación.

3.3. Objetivo de gestión en origen de la pluviometría mediante Sistemas urbanos de drenaje sostenible

Tratamiento en origen del percentil volumétrico V80 de las escorrentías generadas en el ámbito de intervención. Este criterio asegura la gestión íntegra del volumen de lluvia del 80% de los días lluviosos, y está alineado con las directrices del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 665/2023). El volumen de lluvia asociado al percentil V₈₀ para Pamplona es 14 mm. Se propondrá la solución más adecuada a la intervención que garantice el cumplimiento de la normativa actual. Así mismo se reflejará en la cartografía la solución que se disponga.

3.4. Vegetación existente

Se protegerá el arbolado de alineación de las aceras perimetrales para garantizar su supervivencia. Se crearán carriles árbol en el perímetro de la urbanización para mejorar el desarrollo de la vegetación existente.

3.5. Características de los materiales constructivos

Se recomienda la selección de materiales constructivos sostenibles y de cercanía, con menor huella de carbono.

3.6. Edificios con clasificación energética A

Se aplicará los condicionamientos establecidos por la Ley Foral 4/2022 de Cambio climático y transición energética.

3.7. Cubierta de los edificios

Se valorará la preferencia de uso para la instalación de sistemas de producción de energía renovable o la instalación de cubierta verde.

En Pamplona, a 9 de mayo de 2024

Marta Torres González
Técnica de Medio Ambiente

E. PROGRAMA Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Conforme al artículo 137. Modalidades de gestión urbanística del DFL 1/2017, la actuación prevista se ejecutará como actuación asistemática en suelo urbano consolidado.

En cuanto al programa para la ejecución de la ordenación planteada en el PEAU, se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Aprobación del PEAU.
- Inscripción registral de las parcelas resultantes.
- Levantamiento de cargas previo o simultáneo a la licencia urbanística de obras de la edificación y obras complementarias de urbanización.

F. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Viabilidad Económica: estudio económico que prevé la inversión necesaria para la previsión del instrumento urbanístico.

El artículo 61 TRLFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f). El citado señala: “Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”.

El estudio de viabilidad económica, según los artículos 58.5 y 61.5 del Decreto Foral 1/2017, y el artículo 21 y 22 del RD 7/2015, debe justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el PEAU y su impacto en las haciendas públicas y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La visión económica del planeamiento desde la perspectiva de la sostenibilidad induce a estudiar y justificar, no sólo los costes derivados del desarrollo urbano previsto, sino que, además, resulta preciso garantizar el mantenimiento económico, a futuro, de los elementos urbanos construidos y de los servicios implementados en desarrollo del contenido del planeamiento.

A continuación se desarrolla tanto el estudio de Viabilidad de la actuación como la Memoria de Sostenibilidad Económica, que tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que se espera van a soportar las haciendas locales tanto

para la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios, como para su mantenimiento posterior.

En aplicación del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015 el ámbito del PEAU se encuentra en situación básica de suelo urbanizado y plantea una reordenación y reurbanización del ámbito con una edificabilidad lucrativa total de 9.470,00 m² lucrativos (8.800m² residenciales + 670m² comerciales)) en comparación con las determinaciones actuales de 9221,85 m² de uso terciario.

En la memoria del presente PEAU se incorpora el cálculo de la actuación de dotación que esta transformación supone con respecto a las determinaciones vigentes.

Para la valoración del suelo se está a lo establecido en el reglamento de valoración del suelo Real Decreto 1492/2011, que, para suelo urbanizado no edificado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 22.

“CAPÍTULO IV de

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

- 1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.*
- 2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.*
- 3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*
- 4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.*
- 5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.”*

Los valores de repercusión del suelo se calculan conforme al método establecido en el artículo 22 del mismo Reglamento;

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.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los

gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

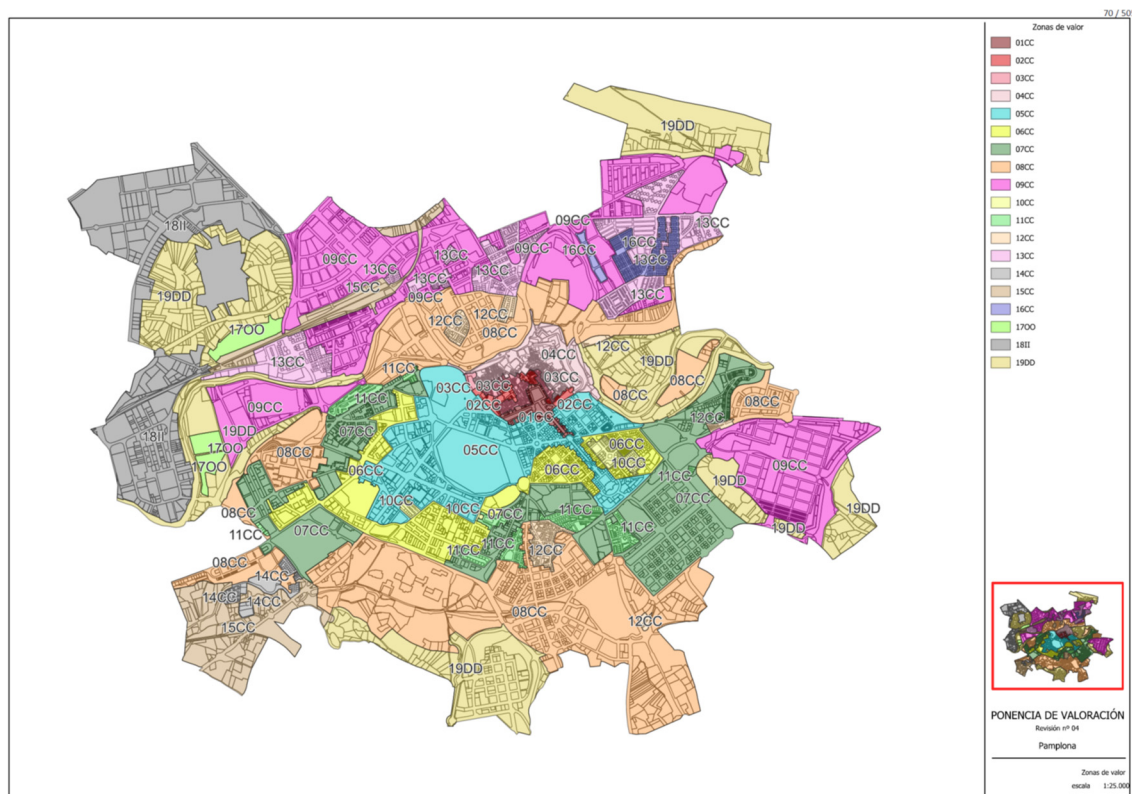
TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

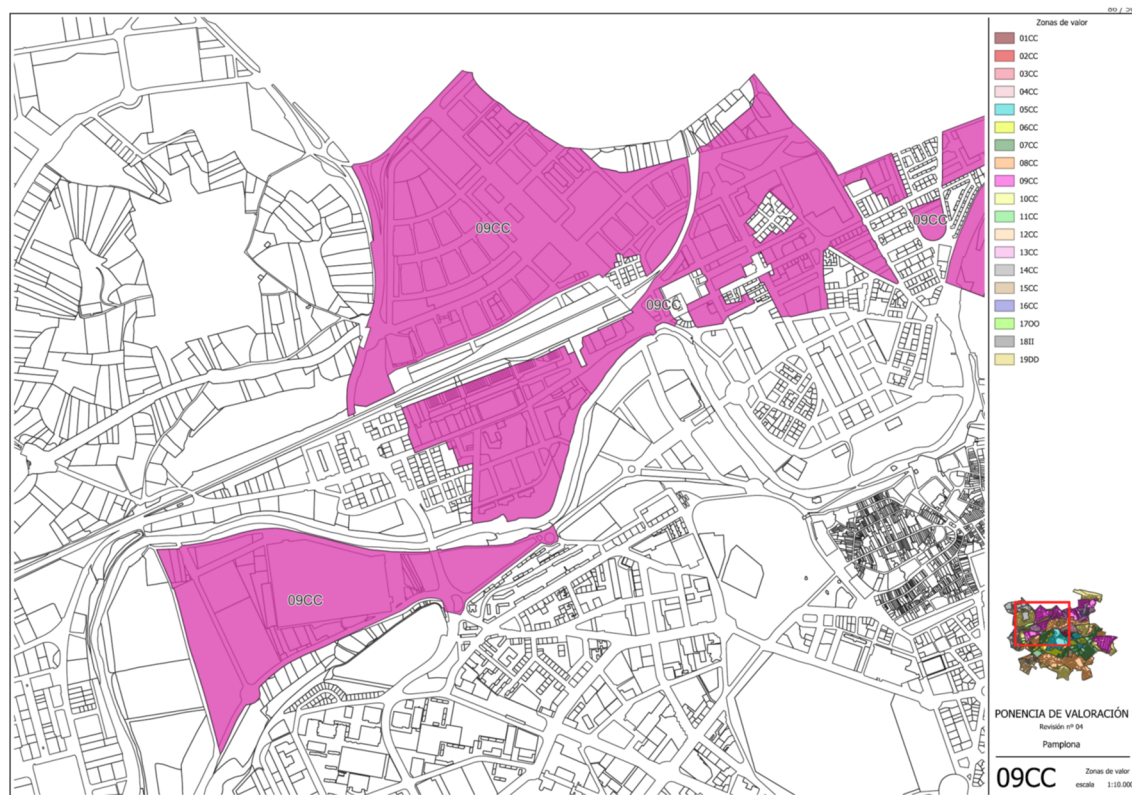
La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Ponencia de valoración de suelo actual en la zona:



Según establecimiento de zonas de valor de la actual ponencia de valoración de suelo de Pamplona, Buztintxuri se encuentra en la zona 9CC.



Evaluados los datos que arroja la ponencia de valoración catastral vigente de Pamplona según revisión de septiembre de 2024.

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.

Buztintxuri se encuentra dentro de la Zona 9CC:

En la que los valores son:

- Valor de repercusión de suelo para uso residencial colectivo: 439 €/m2 (según mercado: 631 €/m2). En este caso, será el máximo para VPO y VPT.
- Valor de repercusión de suelo para otros usos: 184 €/m2

6.3.5. Parámetros correspondientes a los usos de cada zona de valor

6.3.5.1. Usos agrupadores según tipo construcción y planta

El cálculo de los valores básicos de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en una zona de valor se ha obtenido de acuerdo con la Norma 23 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo de Valoración del presente documento.

09CC	Todas las edificaciones	Predominante	1,52	1,25	439,00	01
		Locales en planta baja	1,69	1,39	227,00	16
		Otros usos	1,52	1,25	184,00	02

Por lo que es favorable el cambio de uso en lo relativo a la repercusión en el valor catastral del suelo, puesto que es superior para el caso de residencial predominante que para “otros usos” como sería el de terciario.

Siendo el valor de repercusión para otros usos menor, se considera favorable en términos de viabilidad económica la actuación, en cualquiera de sus alternativas de transformación.

Estudio de viabilidad económica.

Parámetros considerados para el estudio de viabilidad económica.

Superficie del ámbito del PEAU M22(parcela 35 pol 7)		5.683,70 m ²		
Clase de suelo		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	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 850 m² permite la creación de aproximadamente 25 plazas de garaje en el sótano de la dotación	
	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	[43x10 + 24*10]	
	(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				
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	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)	
	Sup. Edificable máxima de uso residencial	8.800,00 m ²		
	incremento del número de viviendas mínimas estimadas	80,00 viviendas estimadas		
	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	Ver cálculo de la actuación de dotación	
	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		
	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.

El estudio de viabilidad económica, según los artículos 58.5 y 61.5 del Decreto Foral 1/2017, y el artículo 21 y 22 del RD 7/2015, debe justificar la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el PEAU y su impacto en las haciendas públicas y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Según la ordenación prevista, el valor del suelo urbanizado no edificado responde a la siguiente fórmula:

$$Vs(€) = \sum E \times VRs$$

Donde E es la edificabilidad para cada uso

VRs, es el valor de repercusión de suelo, que se determina según el método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VRs (\text{€/m}^2) = Vv / 1.4 - Cc$$

Donde Vv es el Valor de venta y Vc el Coste de construcción por metro cuadrado para los usos previstos.

Considerando el precio de venta en primera transmisión según el Valor Máximo Legal por m² útil de VPOs publicados por Gobierno de Navarra para 2026, el m² útil de VPO y el de garajes de hasta 14m² es de 2.143,17€/m² útil y el de anexos 857,27€/m².

Y considerando el precio de venta en primera transmisión según el Valor Máximo Legal por m² útil de VPTs publicados por Gobierno de Navarra para 2026, el m² útil de VPT y el de garajes de hasta 14m² es de 2.472,89€/m² útil y el de anexos 989,15€/m².

Se estima una media de superficie de vivienda de 90m² útil de vivienda que equivalen a 110m² const. c.z.c.p. (lo que equivale a un porcentaje sup. Const con zonas comunes/sup. Útil del 22% aproximadamente). Es decir, se estima que la sup. Const de vivienda puede rondar los 99,00m² (10% sobre sup. Útil) e incluyendo zonas comunes hasta 110,00m².

Estas cifras se consideran en aplicación del art.39 NUG del PUM, que arroja una estimación media de viviendas (a razón de 110 m²const/viv) el cual equivale a viviendas de 90 m² 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). Apuntar que la ordenación propuesta puede dar como resultado un total de 80 viviendas de superficie media construida de 110m² sin perjuicio de que, el hecho de no fijar un número máximo de viviendas, flexibiliza las posibilidades de materialización del número total de viviendas, permitiendo que sin alterar el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas, pudieran desarrollarse un mayor número de viviendas con tipologías más reducidas (a saber, por ejemplo, 100 viviendas de 88m² const. c.p.p.z.z.c.c.) siempre que se mantengan los estándares.

Aplicando los valores de acuerdo al criterio establecido en el art. 39 NUG del PUM a la promoción prevista y la pormenorización propuesta que resulta de la edificabilidad asignada a cada uso, en el cuadro resumen; con un total de 80 viviendas con una edificabilidad máxima de 8.800,00 m², y por otro lado, 670 m² de uso comercial (que supera el 3% de la sup. de vivienda, que equivaldría a 264 m²) y 1.050 m² de uso dotacional.

Se prevén 111 plazas de garaje (de las que 104 garajes serían asignados a viviendas y 7 a comercio) con 80 trasteros asignados a viviendas (por el ratio establecido por el PUM de 1.3 garajes/vivienda), de la siguiente manera:

Total 80 viviendas en la parcela M22, de las que:

24 viviendas VPOs con 24 trasteros y 31 plazas de garaje

56 viviendas VPTs con 56 trasteros y 73 plazas de garaje

Y para los usos comerciales y dotacionales, las plazas de garaje exigibles serían de 1plz/100 m²; es decir 7 plazas (7 plazas de garaje asignadas al uso comercial y las asignadas al uso dotacional se materializarían en su propia parcela D1). En la parcela dotacional D1 se prevé también la ejecución de sótano que permitiría albergar al menos 10 garajes asignados a la dotación y usos complementarios en su caso.

Con respecto a la materialización en diferentes parcelas, se prevé la ejecución independiente de la dotación con su propio garaje en sótano como se ha comentado D1 y la ejecución de la parcela residencial con bajos comerciales M22.

Por lo que en lo que respecta a los usos lucrativos se prevé la ejecución de los siguientes elementos para el cálculo a los efectos del presente estudio de viabilidad:

-24 viviendas VPOs de 90 m² sup. útil media (110 m² const. c.z.c.c. media) con 24 trasteros y 31 garajes

-56 viviendas VPTs de 90 m² sup. útil media (110 m² const. c.z.c.c. media) con 56 trasteros y 73 garajes

En todo caso estas superficies son de viviendas medias tipo puesto que en la promoción podrán existir viviendas de distintas tipologías y se desarrollarán las tipologías requeridas para el cumplimiento de reservas legales en lo referido a las superficies de las mismas, se ejecutarán tanto las viviendas para familias numerosas como las accesibles para movilidad reducida.

-670 m² de locales comerciales en PB con 7 garajes en sótano.

Se consideran para los ingresos previsibles, los precios de vivienda protegida publicados por GN para 2026.



Gobierno de Navarra
Nafarroako Gobernua

Servicio de Vivienda
Alhóndiga, 1 - 1º
31002 PAMPLONA
Tfno. 848 427570
vivienda@navarra.es
www.vivienda.navarra.es

MÓDULOS Y PRECIOS MÁXIMOS PARA EL 2026

MÓDULO PONDERADO : **1.648,59 €**

MÓDULO SIN PONDERAR : **1.582,65 €**

L.F. 10/2010, de 10 de mayo (B.O.N. nº60 de 17/05/10), D.F. 61/2013, de 18 de septiembre (B.O.N. nº 185 de 25/09/13)

PRECIO MÁXIMO POR M² ÚTIL VIVIENDA NUEVA

Primera transmisión de la vivienda hasta transcurrido un año desde su Calificación Definitiva (1)

Tipo de vivienda	Venta
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. : Vivienda y garaje:	2.143,17 €
Anejos:	857,27 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO V.P.T. : Vivienda y garaje:	2.472,89 €
Anejos:	989,15 €

PRECIO MÁXIMO POR M² ÚTIL VIVIENDA USADA

Se aplicará a viviendas ya vendidas por 1ª vez, o a las nuevas si ha transcurrido más de un año desde su Calificación Definitiva

Tipo de vivienda	Venta
V.P.O, RÉGIMEN ESPECIAL: Vivienda y garaje (2):	1.899,18 €
Anejos:	759,67 €
V.P.O., V.P.O. RÉGIMEN GENERAL, GI-V.S.: Vivienda y garaje (2):	2.057,45 €
Anejos:	822,98 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO: Vivienda y garaje (2):	2.373,98 €
Anejos:	949,59 €
VIVIENDAS DE PRECIO PACTADO (3): Vivienda y garaje (2):	2.611,37 €
Anejos:	1.044,55 €
VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA: Vivienda:	1.582,65 €
Anejos:	633,06 €

(1) El precio de las viviendas nuevas se determina por el año de solicitud de Calificación Provisional, no en el que se califica o se vende. Los precios del cuadro corresponden, por lo tanto, a los expedientes que soliciten Calificación Provisional el AÑO 2026

El año de solicitud es el que se incluye en último lugar en la identificación del expediente: P. Ej 31/1-0125/04 (Año=2004)

(2) Si la superficie calificada de garaje supera los 14 m², por haberse medido según normativa anterior o siempre, en el caso de garajes individuales, su precio por m² será el correspondiente a anejos.

(3) En su caso según precio de salida de las viviendas y otros. Ver artículo 17 del D.F. 4/2006, de 9 de enero.

Datos aplicables a partir de : 01/01/2026

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.

56 VIVIENDAS VPT (90m2 útiles/viv)+ 1 PLAZA DE GARAJE (2,5m x 5m)	5.740,00 m²u	2.472,89 €/m²u	14.194.388,60 €
24 VIVIENDAS VPO (90m2 útiles/viv)+ 1 PLAZA DE GARAJE (2,5m x 5m)	2.460,00 m²u	2.143,17 €/m²u	5.272.198,20 €
LOCALES COMERCIALES descontando portales (670m2 - 5 portales 40m2/portal)	470,00 m²u	1.200,00 €/m²c	564.000,00 €
ANEJOS VINCULADOS VPT (trasteros de 7m2 útiles)	392,00 m2	989,15 €/m²u	387.746,80 €
ANEJOS VINCULADOS VPO (trasteros de 7m2 útiles)	168,00 m2	857,27 €/m²u	144.021,36 €
GARAJES NO VINCULADOS (0,3plz/viv + 1/100m2 comercial)	45 ud	14.000,00 €	630.000,00 €
sup total garaje nºplazas nºviv estimadas			
4393,2 125 80			
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCION			21.192.354,96 €

INGRESOS PREVISIBLES:

Con todo, los ingresos previsibles de la promoción serían de:

Lo que da un total de **Vv= 21.192.354,96€**

GASTOS PREVISIBLES

Se toman como referencia la herramienta a la que enlaza el COAVN



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOKEN ELKARGO OFIZIALA

EDURNE RAMÍREZ ELCANO

COLEGIO DELEGACIONES CIUDADANA/O ARQUITECTA/O

<< VOLVER

VIGENTE [ES] 2023

HERRAMIENTAS

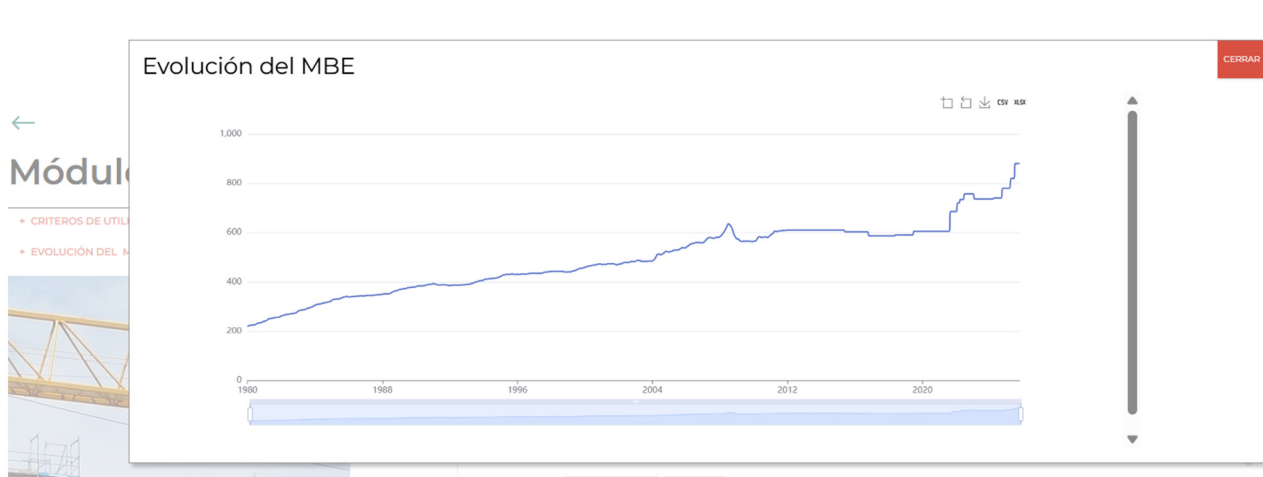
Herramienta para cálculo de precios de construcción - IVE

Herramienta para cálculo de precios de construcción - IVE

ENLACE WEB

ETIQUETAS: valoraciones inmobiliarias / mediciones y presupuesto

Esta herramienta contempla la subida de precios de los últimos años y la va actualizando:



Módulo de edificación y rehabilitación

- CRITERIOS DE UTILIZACIÓN
- EVOLUCIÓN DEL MBE



MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Enero

2026

MBE 01/2026 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 997,92 €/m²

Ct

TIPO DE EDIFICIO

☐ Frente medianeras

☒ Abierta

☐ Enfiladas

☐ Unifamiliar adosado

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☒ nº de viviendas > 80

☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80

☐ nº de viviendas ≤ 20

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas ≤ 3

☒ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8

☐ nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No

☐ Si

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☐ Básico

☐ Medio

☒ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de entre 46 y 70m² y de un nivel alto de acabados.

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.



Módulo de edificación y rehabilitación

[+ CRITERIOS DE UTILIZACIÓN](#)[+ EVOLUCIÓN DEL MBE](#)MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Enero 2026 MBE 01/2026 = 880 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 948,02 €/m²

Ct TIPO DE EDIFICIO	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
☐ Entero y medianeros	☐ nº de plantas < 3	☒ No
☒ Abierta	☒ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8	☐ Si
☐ Sin hilera	☐ nº de plantas > 8	
☐ Uniformemente adosado		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Ca ACABADOS E INSTALACIONES
☒ nº de viviendas > 80	☒ 5 viviendas > 70m ²	☐ Básico
☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80	☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ²	☐ Medio
☐ nº de viviendas ≤ 20	☐ 5 viviendas ≤ 45m ²	☒ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.



Módulo

[+ CRITERIOS DE UTILIZACIÓN](#)[+ EVOLUCIÓN DEL MBE](#)

Criterios de utilización del MBE

CERRAR

El Módulo Básico de Edificación y Rehabilitación (MBE) permite estimar de manera aproximada el Coste Unitario de Ejecución (CUE) en €/m² construido de una edificación en función de su uso y de una información básica de sus características.

- El Coste Unitario de Ejecución no incluye ni el beneficio industrial ni los gastos generales.
- En edificios que contengan varios usos distintos el CUE debe estimarse de manera individual para cada uno de los usos.

En edificios de tipo **Residencial**:

- Locales comerciales sin distribuir, aparcamientos y trasteros en planta baja: **CUE = 0,5 · CUE Residencial**
- Sótanos de aparcamientos: **CUE = CUE Industrial / Garajes y aparcamientos / Garajes**

En edificios **otros tipos** se toma como referencia la tipología 1.1.2.4 correspondiente a un Uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada, definida como la construcción media por las *Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones* para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El CUE de cada uso es el resultado de multiplicar el MBE vigente correspondiente el coeficiente al uso, clase y modalidad de la categoría 4 asignado en el *Cuadro de coeficientes de valor de las construcciones* del anexo de dichas normas.

RESIDENCIAL

[Ayuda](#) [Contacto](#) [Productos](#)

Módulo de edificación y rehabilitación

[+ CRITERIOS DE UTILIZACIÓN](#)[+ EVOLUCIÓN DEL MBE](#)MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo Enero 2026 MBE 01/2026 = 880 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 616,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
	☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
	☐ ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	☒ GARAJES
	☐ APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	☐ ESTACIONES DE SERVICIO
	☐ ESTACIONES

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.



Módulo de edificación y rehabilitación

CRITERIOS DE UTILIZACIÓN

EVOLUCIÓN DEL MBE



MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Enero 2025

MBE 01/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 352,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA

☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS

☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

☐ GARAJES

☒ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

☐ ESTACIONES DE SERVICIO

☐ ESTACIONES

Para el sótano se toma una media entre los 616€/m² de garaje y los 352€/m² de aparcamiento en tanto que se prevé sea un sótano diáfano cuya superficie puede optimizar los costes (y por ello se estima un coste de sótano de 450€/m²)

Se estima un PEM aplicable a la construcción de :

Vivienda VPOs : 975€/ m² const de VPO y 450€/m² anejo.

Vivienda VPTs= 1.040€/ m² const. de VPT y 450€/m² anejo.

Lo que resulta un PEM de construcción de la promoción de:

VIVIENDAS VPT (estimando viviendas 110m2 c.c.z.z.c.c.)	6.160,00 m ² c	1.040,00 €/m ² c	6.406.400,00 €
VIVIENDA VPO (estimando viviendas 110m2 c.c.z.z.c.c.)	2.640,00 m ² c	975,00 €/m ² c	2.574.000,00 €
LOCALES COMERCIALES descontando portales (670m2 - 5 portales 40m2/portal)	470,00 m ² c	470,00 €/m ² c	220.900,00 €
GARAJES Y TRASTEROS BAJO RASANTE	4.393,20 m ² c	450,00 €/m ² c	1.976.940,00 €
PEM edificación			11.178.240,00 €
GG+BI		15%	1.676.736,00 €
			12.854.976,00 €

Se estima que el sótano de garaje para albergar 125 garajes y 80 trasteros puede desarrollarse en 2 plantas de sótano de 2.196,60 m² cada una; es decir en una superficie construida total de sótano de 4.393,20 m².

No se considera en esta parte del estudio el coste de ejecución de la dotación en tanto que correspondería su ejecución a la propia administración y no al promotor en caso de subasta de la

parcela resultante de la promoción de viviendas con locales en planta baja (en tanto que el volumen de la dotación es independiente al de la edificación residencial). Sí se considerará más adelante en la estimación de la sostenibilidad para el conjunto del barrio.

Total PEM estimado de viviendas + comercial + (garajes + trasteros) asignados a viviendas y comercial = 11.178.240,00 €

La urbanización de la plaza interior incluyendo la parte de sup. Privada de con servidumbre de uso público (1.526,60m²). Aplicando un PEM medio de 120,00€/m², arrojaría un coste estimado de 183.192,00 €, al que se sumaría un PEM aproximado de mobiliario urbano de 20.000,00€.

Resulta con todo un PEM Cc= 11.381.432,00€

Y considerando un 15% de CC+BI, resulta un coste de construcción Cc de 13.088.646,80 €.

$Vs (\text{€/m}^2) = Vv / 1.4_{\text{ponderado}} - Cc$
--

$Vs = 21.192.354,96\text{€} / 1.44065352 - (13.088.646,80 \text{€}) = 1.621.505,52 \text{€}$ es el valor de repercusión del suelo M22 de propiedad privada*.

En caso de que se considerara el coste de reurbanización del resto de espacios públicos SC1a y SC1p.

La parcela está urbanizada y forma parte del suelo urbano consolidado, considerándose conforme a los artículos 61 y 62 de la LF1/2017, una actuación de dotación en cuanto que supone un cambio de uso de la parcela pero no supone un incremento de edificabilidad, en relación al uso previsto actualmente, por lo que no serían exigibles cesiones. No obstante, sí se prevé por la transformación propuesta y con la finalidad de generar un espacio urbano de calidad, unas cesiones al viario público y a zonas verdes como resultado de obras accesorias de urbanización, con los siguientes costes estimados.

- Reurbanización de aceras y área peatonal con la consideración de plaza de dominio y uso público: 130 €/m².
- Zona de aparcamiento arbolada de gran porte con mobiliario, iluminación y actuaciones complementarias de infraestructuras: 120 €/m² suelo
- Zonas verdes: 80 €/m² suelo

Lo que arroja un coste de urbanización de estas áreas de cesión al dominio y uso público de:

COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA CESIÓN A SUELO PÚBLICO excl. Parcela dotacional D1 (la urbanización de la superficie libre con servidumbre de uso público en la parcela dotacional y que posibilita el acceso a la misma desde el lindero a calle de servicio lateral, se costeará en el momento de ejecución de la dotación)

SC1a área con arbolado perenne en franja a noroeste	1.052,90 m²c	120,00 €/m²c	126.348,00 €
SC1p aceras y plaza peatonal con arbolado hoja caduca a sur	2.009,20 m²c	130,00 €/m²c	261.196,00 €
partida mobiliario alzada			35.000,00 €
equipamiento plaza (pérgolas, jardineras, etc)			70.000,00 €
PEM urbanización cesiones a dominio y uso público			492.544,00 €
GG+BI		15%	73.881,60 €
COSTE EJECUCION POR CONTRATA de urbanización de espacios de cesión al dominio y uso público			566.425,60 €

*en este punto se consideran los gastos de urbanización de la parte del ámbito que se cede al dominio y uso público puesto que los espacios privados con servidumbre de uso público se han considerado anteriormente.

Por lo que los costes totales de urbanización que se cederían al dominio y uso público podrían considerarse con un PEM de **492.544,00 €**.

Aplicando un 15%BI +GG = **73.881,60€**

Las cargas pendientes ascenderían a **G= 566.425,60€**

La TLR tasa libre de riesgo se considera en tanto por uno en 0,03.

Y la PR en tanto por uno para este tipo de promoción: 0,12.

Vs_o descontando los deberes y cargas pendientes (es decir los gastos de urbanización puesto que no corresponde la cesión del 10% en tanto que el suelo es urbano consolidado)=

$$Vs_o = Vs - G(1+TLR+PR)$$

$$Vs_o = 2.048.749,60 € - 566.425,60€ (1+0,03+0,12) = 2.048.749,60 - 651.389,44 = \mathbf{1.397.360,16€}$$

considerando la TLR como los bonos del estado a 10 años actuales 3% y prima de riesgo para esta inversión del 12%.

Aplicado a la superficie de techo edificado de usos lucrativos (vivienda y comercio en pb) de 9.470,00m²; resulta una **repercusión de Vs_o 147,55€/m² techo.**

Comprobación: Se debe cumplir en todo caso la condición del Artículo 7. Concepto de vivienda protegida de LEY FORAL 10/2010, DE 10 DE MAYO, DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA que establece que La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por 100 y en viviendas de precio tasado la repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 20 por 100.

En aplicación del Art. 7 de la LF10/2010; Máx. de repercusión de suelo y la urbanización considerando 17.5% del Valor máx. Legal,

- es decir no puede superar para VPOs 17.5% de $2.143,17 = 375,05\text{€/m}^2$ útil de VPOs.
(extrapolado a $\boxed{\text{repercusión sobre m}^2 \text{ const. de VPO c.z.c.c. de } 277,02\text{€/m}^2 \text{ const}})$
- y
- 20% del Valor máx. Legal de VPTs, es decir no puede superar 20% de $2.472,89\text{€} = 494,57\text{€/m}^2$ útil de VPTs (extrapolado a $\boxed{\text{repercusión sobre m}^2 \text{ const. de VPT c.z.c.c. de } 365,307\text{€/m}^2})$

Por lo que la repercusión calculada anteriormente de $\boxed{Vs_0 147,55\text{€/m}^2 \text{ techo}}$ es inferior al límite legal para ambas tipologías, y por tanto se comprueba que cumple la condición establecida por ley.

Y no repercutir costes de reurbanización de los espacios libres de cesión a la promoción, arrojaría un cálculo de repercusión considerando el Vs calculado de la parcela privada* de $\boxed{Vs_0 171,22\text{€/m}^2 \text{ techo}}$, del mismo modo inferior a los límites legales para ambas tipologías.

Memoria de sostenibilidad Económica: estudio sobre la suficiencia de recursos del ayto para hacer frente a los costes que la actuación conlleva.

Las previsiones del PEAU en materia de creación de viviendas nuevas, lleva consigo un incremento de ingresos que va a percibir la hacienda municipal en concepto de contribución territorial (IBI), IAE, licencia fiscal promotor de edificios, licencia de alquiler, impuesto de vehículos de tracción mecánica, plusvalías (IVT), ICIO, cobro de diferentes licencias urbanísticas, 1ª ocupación, actividades clasificadas, apertura de establecimientos en su caso, etc.

Por otro lado, podemos considerar en el apartado de gastos previsible estimados para las haciendas públicas derivados de la nueva ordenación para la parcela en suelo urbano consolidado y considerando que el mantenimiento del espacio de plaza interior corresponde a la comunidad de propietarios, en tanto que se mantiene la propiedad con una servidumbre de uso público; el coste previsto de mantenimiento para el ayuntamiento de los espacios públicos puede estimarse en:

Gastos previsible estimados para las haciendas públicas derivados de la nueva ordenación:

Mantenimiento de parques y jardines: $1.052,90 \text{ m}^2 \times 1.20\text{€/m}^2 = 1.263,48 \text{ €}$

Mantenimiento de vías públicas ($2.009,20 \text{ m}^2$): $2.009,20 \times 3.80\text{€/m}^2 = 7.880,74 \text{ €}$

Limpieza viaria: ($1052,90 \text{ m}^2$ zona arbolada SC1a+ $2009,20 \text{ m}^2$ plaza y aceras SC1p + 75 m^2 área libre con servidumbre de uso público D1 + $1526,60 \text{ m}^2$ área libre con servidumbre de uso público M22 = $4.663,70 \text{ m}^2 \times 0.60 \text{ €/m}^2 = 2.798,22 \text{ €}$

Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público (coste por luminaria)

$163\text{€/luminaria} \times 20 \text{ luminarias} = 3.260 \text{ €}$

Reposición y mantenimiento de mobiliario (bancos, papeleras, etc...) = 3.000 €

Servicio de transporte a la Mancomunidad: $80 \text{ viv} \times 2.5 \text{ hab/viv} \times 90\text{€/hab} = 200 \text{ hab} \times 90 \text{ €/hab} = 18.000,00 \text{ €}$

Total de gastos estimados= 36.202,44 € /año y considerando 200 nuevos hab.

Total de gastos estimados previsible por nuevo habitante es = 181,01 €/hab y año

Ingresos previsibles estimados para las haciendas públicas derivados de la nueva ordenación:

IBI viviendas: $80\text{viv} \times 130,00\text{€/viv} = 10.400,00 \text{ €}$

IBI aparcamientos : $111\text{plzs} (104+7) \text{ garajes privativos} \times 20\text{€/plz} = 2.220,00 \text{ €}$

IBI locales comerciales: $4 \text{ locales de } 105\text{m}^2 \text{ const.} \times 120\text{€/local} = 480\text{€}$

Impuesto de vehículos: $111 \text{ vehículos} \times 120\text{€/vehículo} = 13.320,00 \text{ €}$

Ingresos por ICIO= 5% ($11.873.976,00 \text{ €}$ de PEM estimado total) en 4 años = $593.698,80\text{€}$

estimando que se complete las edificaciones en un plazo de 4 años (1 año de licencia + 3 años para la finalización de la obra), lo que arrojaría unos ingresos anuales por ICIO de $148.424,70\text{€}$.

Con lo que el,

Total de ingresos estimados anuales sería de $174.844,70\text{€/año}$ y considerando 200 nuevos hab.

Total de ingresos estimados previsibles por nuevo habitante es = $874,22\text{€/hab y año}$

Siendo superior los ingresos previsibles anuales por habitante ($874,22\text{€/hab y año}$) a los gastos estimados previsibles anuales por habitante ($181,01 \text{ €/hab y año}$), se considera la propuesta sostenible para las haciendas públicas.

Repercusión del coste de la nueva dotación al servicio del barrio

Los gastos derivados de la ejecución de la dotación prevista no se repercuten a esta promoción en concreto, en tanto que es una dotación que dará servicio al barrio en su conjunto y por tanto no sería razonable circunscribirlo a la nueva población prevista, puesto que la necesidad de una dotación nace del barrio existente en su conjunto. No obstante, indicar que el coste estimado para una dotación como la prevista, de 1.050m^2 const distribuidos en B+2 con sótano para albergar 10 plazas de garaje mínimo e instalaciones y posibles usos complementarios y el coste de la superficie con servidumbre de uso público en planta baja, podría rondar los $1.680.000,00\text{€}$ de PEM + ($252.000,00\text{€}$) 15% PEM de GG+BI+ ($168.000,00\text{€}$) 10% de PEM por honorarios; es decir, podría tener un gasto estimado de $2.100.000,00\text{€}$, y daría servicio a toda la población del barrio.

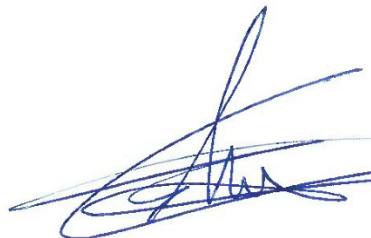
Siendo la población del barrio 9.480 hab. en 2024 con alto índice de juventud y bajo envejecimiento + los 200 nuevos habitantes, es decir, para una población de entorno a los 9.680 hab. previsibles.

La ejecución de la dotación tendría un coste por habitante respecto a la totalidad del barrio de 216,94 €/hab.

De lo que, la parte proporcional sobre la nueva población (216,94 €/hab), añadido sobre los gastos por habitante anteriormente calculados de (181,01 €/hab y año), resultaría un coste por nuevo habitante de 397,95€/hab, que sigue siendo inferior a los ingresos previsibles por nuevos habitantes de 874,22€/hab y año considerando una finalización de la ejecución a 8 años vista.

Se considera a la luz de las estimaciones previstas y con la prudencia estimada en cuanto a los plazos de ejecución, que la propuesta del PEAU en los términos descritos es económicamente viable y sostenible para las haciendas públicas.

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

 **33449941Y**
EDURNE
RAMIREZ (R: B31836208)
B31836208)

Firmado digitalmente por
33449941Y
EDURNE RAMIREZ
(R: B31836208)
Fecha: 2026.05.25
18:42:53 +02'00'

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