

PROMOTOR:

EQUIPO REDACTOR:



PEAU AV. BAYONA 38

**Plan Especial de Actuación Urbana en la
parcela 243 del polígono 3 de Pamplona (Av. de
Bayona 38)**

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

**FASE: APROBACIÓN INICIAL
FECHA: MAYO 2026**

Estudio de Infraestructuras del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela 243 del polígono 3 de Pamplona (Av. de



VS Proyectos, Servicios y Urbanismo S.L.

Mayo 2026

948 224 776 - 948 220 132

vs.pamplona@vsingenieria.com



ÍNDICE

1. Introducción y Objeto.....	2
2. ámbito de estudio	2
3. Descripción general del planeamiento	3
4. infraestructuras.....	3
4.1. Abastecimiento.....	4
4.2. Saneamiento de aguas fecales y PLuviales	4
4.3. Energía eléctrica	5
4.4. Gas	5
4.5. Telecomunicaciones	5
5. Conclusiones y recomendaciones	5
6. Documentos que componen el presente estudio.....	6

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente documento tiene como objeto analizar las redes de infraestructuras de servicios urbanos existentes en el ámbito del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela 243 del polígono 3 de Pamplona (Av. de Bayona 38), estudiar su suficiencia y si son necesarias actuaciones de refuerzo de las mismas.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito del PEAU se corresponde con la parcela catastral 243 del polígono 3 de Pamplona, ubicada en el portal número 38 de la Avenida de Bayona, esquina con la calle Martín Azpilicutea.

La parcela está actualmente ocupada por el edificio de las antiguas instalaciones de Telefónica, actualmente sin uso.

Se analiza la movilidad de las vías que limitan con la parcela objeto del PEAU tal y como se puede observar en el plano nº 2 del presente estudio y en la figura nº 1.

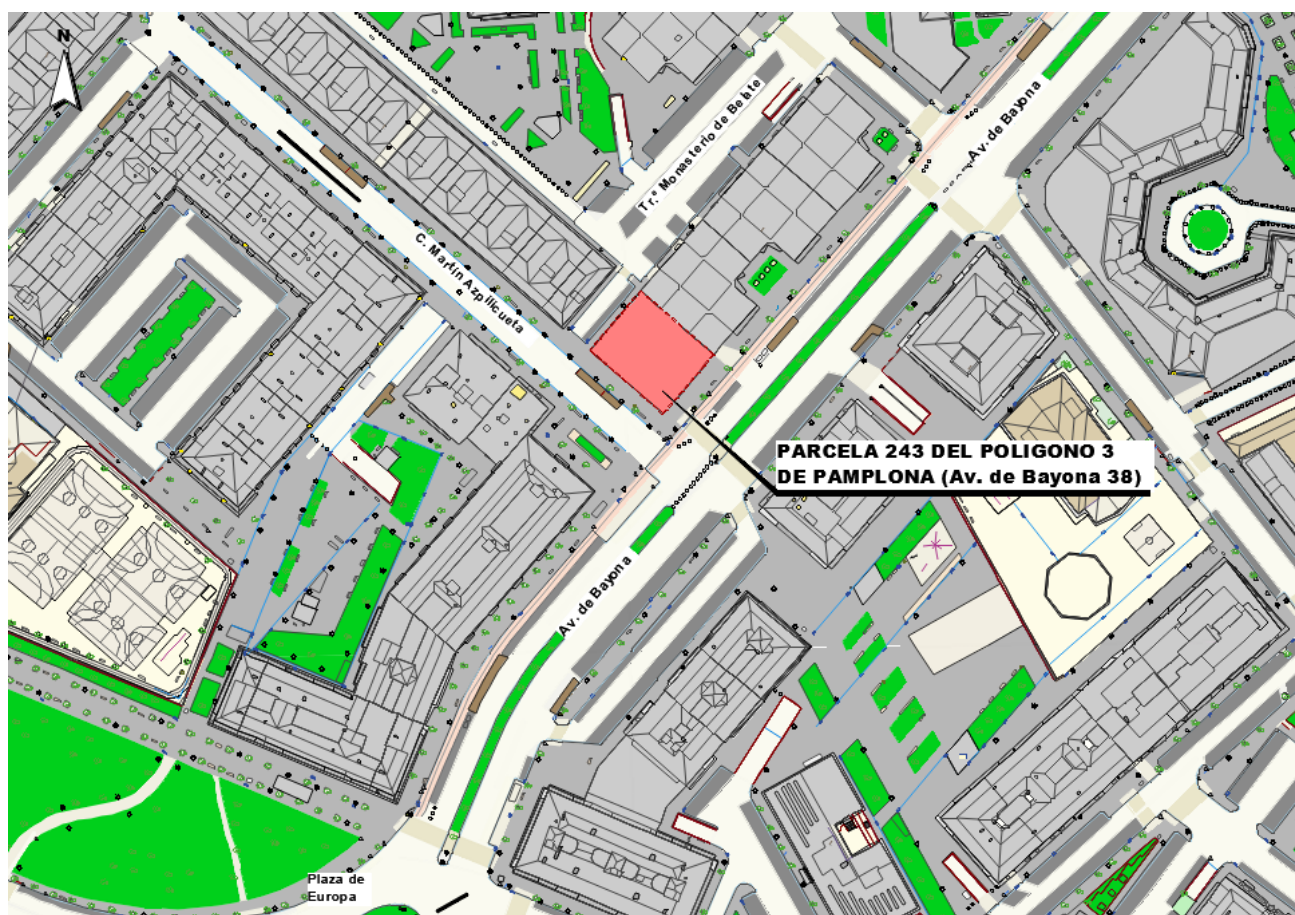


Figura nº 1: Ámbito de actuación y principales vías existentes en el entorno.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLANEAMIENTO

La actuación prevista supone la sustitución del edificio actual, sin uso (antiguas instalaciones de Telefónica) por un edificio en altura que combine el uso dotacional público (Civivox) y el uso residencial colectivo.

El edificio actual tiene una superficie construida sobre rasante, obtenida de una medición real, de 2.559,68 m² (superior a la que se refleja en la cédula catastral, 2.363 m²). El edificio tiene 5 plantas (PB+4). Si bien su volumetría es equiparable a los edificios de 8 plantas (PB+7) colindantes, dada la gran altura interior de las plantas.

El PEAU contempla sustituir dicho edificio por un edificio de 16 plantas (PB+15), destinado a Civivox y a viviendas, con la siguiente distribución por plantas:

- Planta baja, 1ª y 2ª: Civivox.
- Plantas 3ª a 5ª: Viviendas protegidas.
- Plantas 6ª a 15: Viviendas libres.

No se establece el número de plantas bajo rasante (sótanos), que se realizarán en función de del número de plazas de aparcamientos, instalaciones, etc. necesarias.

La superficie total construida sobre rasante será a resultante de la aplicación de las determinaciones de alineaciones y alturas de la edificación. La estimación realizada asciende a 7.652,90 m², de los cuales 1.496,07 m² se destinan a Civivox y el resto, 6.156,83 m², al uso residencial.

4. INFRAESTRUCTURAS

El ámbito se encuentra en suelo urbano consolidado y existen redes de infraestructuras de todos los servicios urbanos, como se comprueba en los planos obtenidos del Portal de Coordinación de Canalizaciones Subterráneas (PCCS), que se enumeran a continuación.

- Abastecimiento de MCP
- Saneamiento de MCP: pluviales y fecales
- Energía (media y baja tensión)
- Gas
- Telecomunicaciones

El incremento de edificabilidad planteado en el PEAU supondrá en términos generales un ligero aumento de los consumos de agua, energía eléctrica, gas, etc. que son asumibles por las redes existentes.

En los planos de infraestructuras se han representado las redes existentes en el entorno, que se describen en los siguientes apartados, así como las conexiones necesarias a la parcela objeto del presente estudio:

4.1. ABASTECIMIENTO

La red de abastecimiento de agua potable en la Comarca Pamplona es de titularidad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP). La red principal del ámbito está formada por una conducción de diámetro 800 mm. que discurre bajo la mediana de la Avenida Bayona. En la intersección de dicha vía con la Calle Martín Azpilicueta existe una derivación en diámetro 300, que a su vez se divide en dos conducciones de 150 mm. dando servicio la primera a las edificaciones de la calle Martín Azpilicueta y la segunda a las edificaciones de la margen del PEAU en la Avenida Bayona.

La edificación actual cuenta con una acometa de diámetro 50 mm. desde dicha conducción de 150 mm.

Se calcula de manera aproximada, la consumo de agua de las nuevas viviendas empleando los siguientes parámetros:

- 56 viviendas
- 3 habitantes/vivienda
- 300 litros/habitante/día
- Coeficiente punta: 3

Resultando en un incremento del consumo punta de 1,75 l/s.

El consumo del futuro Civivox puede asimilarse al de las oficinas actuales, si bien dichas oficinas cuentan con mayor superficie.

Dado que la nueva edificación va a tener dos usos claramente diferenciados, vivienda y Civivox, es posible que sea necesario realizar dos acometidas diferenciadas.

Dicha cuestión, así como sus características serán definidas en los correspondientes proyectos de ejecución y/o obras de urbanización, y se realizará de acuerdo con la Ordenanza de Abastecimiento de MCP.

4.2. SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES Y PLUVIALES

Las redes de saneamiento de aguas fecales y aguas pluviales en la Comarca Pamplona es de titularidad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP).

La red en el ámbito es principalmente unitaria, a excepción de tramos de poca longitud de red separativa existentes. Los principales colectores son un colector de Ø1000 mm. que discurre bajo la Avenida Bayona y un colector Ø600 que discurre bajo la Calle Martín Azpilicueta.

La edificación actual acomete a la red de la Calle Martín Azpilicueta, si bien es posible acometer a la red de la Avenida Bayona si así se indica por parte de MCP.

El incremento de efluente a la red respecto al estado actual será igual al del caudal punta de abastecimiento, 1,75 l/seg. no produciéndose incrementos de caudal en aguas pluviales, por lo que la red existente tiene capacidad para asumir el pequeño incremento de caudal.

Aunque la red del ámbito es unitaria se propone realizar acometidas separativas para aguas pluviales y fecales.

Dicha cuestión, así como sus características serán definidas en los correspondientes proyectos de ejecución y/o obras de urbanización, y se realizará de acuerdo con la Ordenanza de Saneamiento de MCP.

4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Las redes de energía eléctrica existentes en el ámbito discurren por la Calle Travesía Monasterio de Velate, tanto redes de Media Tensión (13,2 kV) como redes de baja tensión.

La edificación contigua a la parcela objeto del presente documento alberga un Centro de Transformación.

Preliminarmente la red de energía existente es suficiente para cubrir el incremento de la demanda prevista por lo que preliminarmente no se considera necesario ejecutar un nuevo centro de transformación, únicamente se ajustarán las acometidas conforme a la normativa e indicaciones de la empresa distribuidora.

4.4. GAS

En el entorno del presente PEAU existen conducciones de gas en Media Presión tipo B (MPB), que discurren bajo la Avenida Bayona y la Calle Martín Azpilicueta.

En caso de que el nuevo desarrollo requiera suministro de gas, podrá realizarse la conexión a la red de media presión B existente, y se realizará de acuerdo con la normativa técnica de la compañía suministradora.

4.5. TELECOMUNICACIONES

Existen en el ámbito redes de telecomunicaciones de tres compañías, Telefónica, Ono y Vodafone.

Por la naturaleza de la actividad que se desarrollaba en la edificación actual, ésta cuenta con conexión a las redes de las tres compañías, por lo que la suficiencia de la red de telecomunicaciones está asegurada.

Las acometidas así como sus características serán definidas en los correspondientes proyectos de ejecución y/o obras de urbanización, y se realizará de acuerdo con las normativas técnicas de las compañías.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con lo expuesto en el presente estudio de infraestructuras, el incremento de edificabilidad planteado en el PEAU supondrá un ligero aumento de los consumos de agua, energía eléctrica, gas, etc. que son asumibles por las redes existentes en el ámbito, propias del suelo urbano consolidado.

No son necesarias actuaciones de refuerzo de infraestructuras y las características de las acometidas a realizar se definirán en los correspondientes proyectos de ejecución, de acuerdo con las normativas técnicas de las empresas suministradoras.

6. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PRESENTE ESTUDIO

Memoria

Planos

1. Red de abastecimiento de agua
2. Redes de saneamiento de aguas fecales y pluviales
3. Redes de energía y gas
4. Redes de telecomunicaciones

Pamplona, mayo 2026

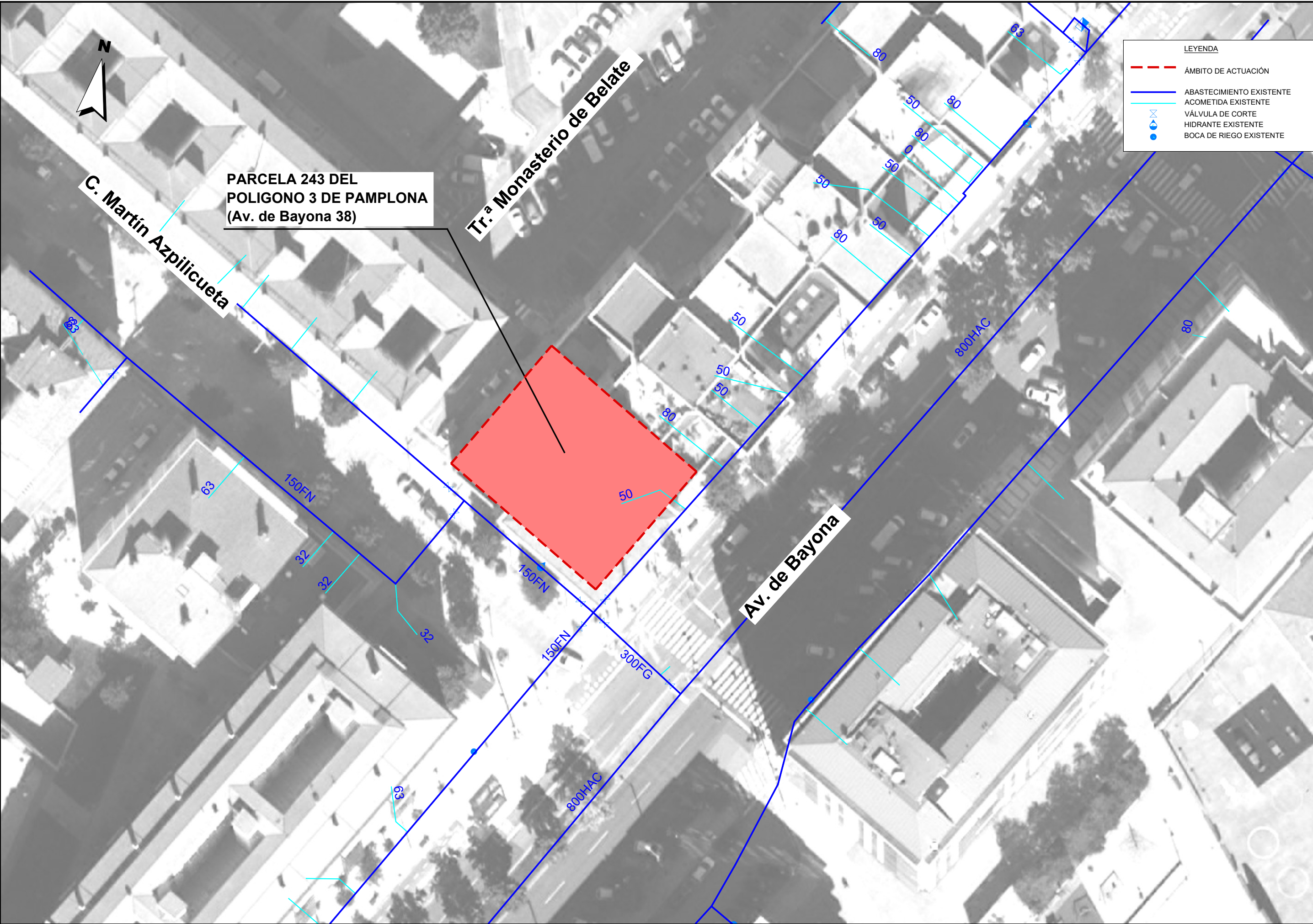


Joaquín Salanueva Herrero

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

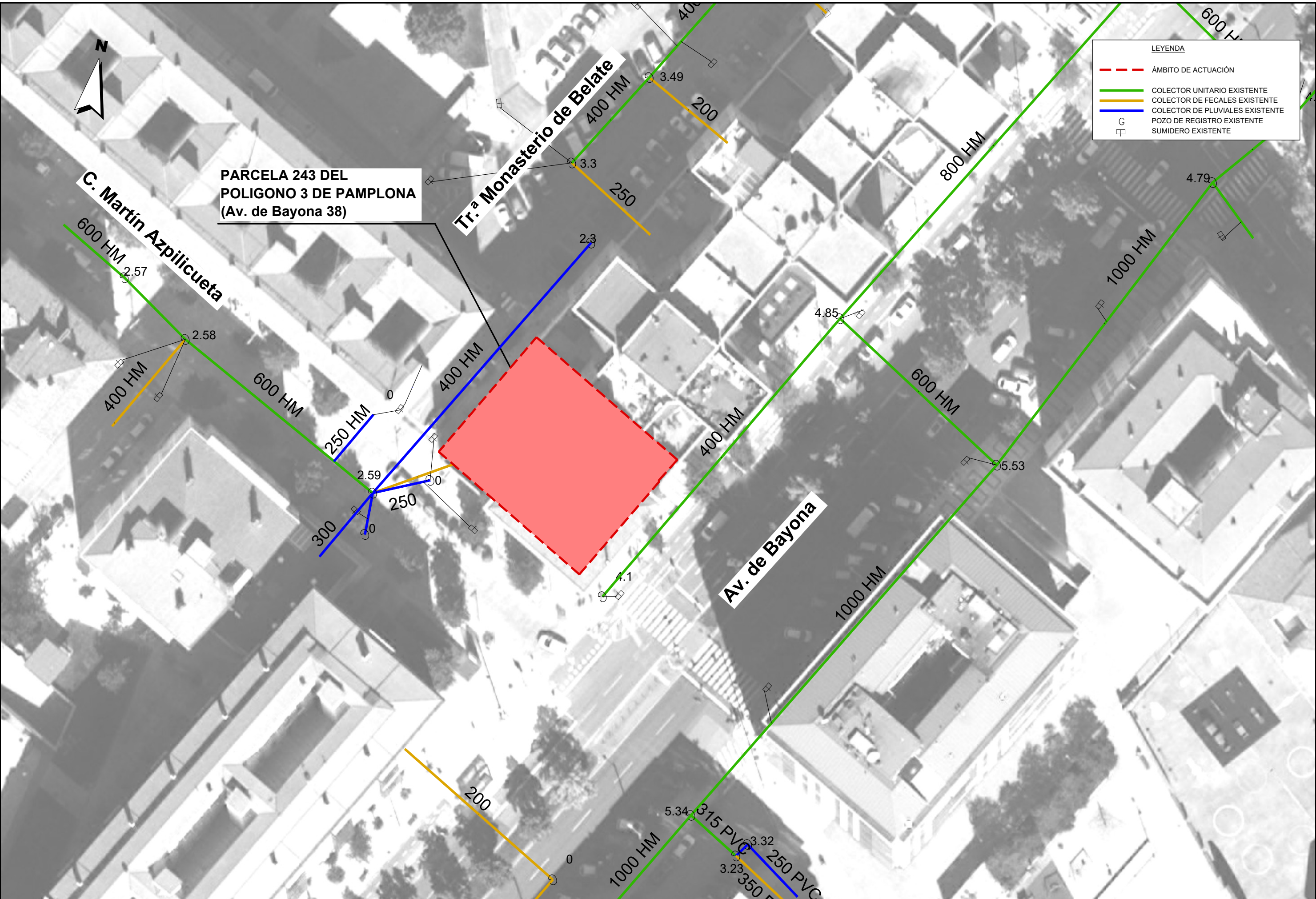


PLANOS



LEYENDA

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE
- VÁLVULA DE CORTE
- HIDRANTE EXISTENTE
- BOCA DE RIEGO EXISTENTE



LEYENDA

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- COLECTOR UNITARIO EXISTENTE
- COLECTOR DE FECALES EXISTENTE
- COLECTOR DE PLUVIALES EXISTENTE
- G POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- ☐ SUMIDERO EXISTENTE



