

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)**

**A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
FASE: APROBACIÓN INICIAL
MAYO 2026**

ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1	ANTECEDENTES	1
2	OBJETO	1
3	PROMOTOR	2
4	EQUIPO REDACTOR.A	2
5	ÁMBITO	2
6	PROPIEDAD DE LAS FINCAS APORTADAS	4
7	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	5
8	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO	10
8.1	INSTRUMENTO URBANÍSTICO	10
8.2	TIPO DE ACTUACIÓN QUE DESARROLLA	10
9	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	13
9.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	13
9.2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	32
10	VALORACIÓN DE LOS DEBERES ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	41
11	CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	45
12	PLAZOS DE EJECUCION	47
13	CONCLUSIÓN. VALORACION DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	47

ANEXOS

ANEXO I. CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

ANEXO II. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

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

ANEXO IV. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ANEXO V. TELECOMUNICACIONES

ANEXO VI. INFORME DE IMPACTO DE ACCESIBILIDAD Y DISCAPACIDAD

ANEXO VII: CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA

ANEXO VIII. INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

B. NORMATIVA

C. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

D. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

E. PLANOS

1 ANTECEDENTES.

Como primer antecedente del presente PEAU cabe reseñar el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pamplona y la propiedad del solar Gaiaz 38 Taldea SL, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 5 de junio de 2025.

En el punto primero de los acuerdos de dicho Convenio se recoge el objeto de este:

"El presente convenio tiene por objeto establecer el marco general que deberá regir las actuaciones urbanísticas precisas tendentes a efectuar los cambios necesarios en las determinaciones aplicables a la parcela sita en Avenida de Bayona 38, finca registral número 4.425, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Pamplona, al tomo 798, libro 70, folio 48, con referencia catastral 310000000001651200SJ (pg 3 parc 243 del catastro) al efecto de posibilitar en ella un incremento de edificabilidad, de tal manera que pueda compatibilizar usos públicos de carácter dotacional y privados de carácter residencial, así como para el establecimiento de las determinaciones necesarias para su desarrollo y materialización y de los deberes vinculados a las actuaciones que se propongan."

Tras la aprobación del Convenio se realizó el proceso de participación ciudadana previo a la aprobación inicial, durante el primer trimestre de 2026.

Presentado el Plan de Participación, para su consideración y visto bueno por el Ayuntamiento de Pamplona, se expuso al Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 21 de enero de 2026. Con posterioridad, el 26 de enero de 2026, se realizó una sesión informativa a la ciudadanía en el auditorio del Civican.

Durante el proceso de participación ciudadana se recibieron varias sugerencias cuyo análisis se recoge en el Anexo I "Conclusiones valoradas del proceso de participación".

2 OBJETO.

Este expediente tiene por objeto la Modificación del Plan Municipal (PM) de Pamplona en Suelo Urbano, a través de la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que permita la regeneración de la ciudad en la medida que propone sustituir un edificio actualmente sin uso, destinado a unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso dotacional público (Civivox) y un uso residencial acorde con el entorno.

Se proponer dotar al barrio de San Juan / Donibane de la necesaria dotación de una Civivox, reivindicada recurrentemente por la ciudadanía durante muchos años, muy difícil de conseguir en un barrio tan consolidado. El Civivox se plantea como una dotación complementaria a las existentes.

La regeneración urbana del barrio de San Juan / Donibane que se propone, con la sustitución de un edificio sin uso y con una tipología no adecuada a su entorno por un bloque residencial,

permite a su vez ampliar el parque de viviendas de Pamplona, tanto en régimen de viviendas libres como de protección pública.

3 PROMOTOR.

El documento se redacta por encargo la mercantil ABAIGAR CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN S.L., CIF B71547996, sociedad encargada de la gestión de la actuación.

4 EQUIPO REDACTOR.A

El equipo redactor del PEAU se estructura en torno a las sociedades Loperena Portillo Arquitectos SL y deUrban Abogados SL.

Se ha contado con la colaboración de la sociedad VS Proyectos, Servicios y Urbanismo para los aspectos relacionados con la movilidad y las infraestructuras urbanas, y de Ignacio Garde Musgo, para los temas ambientales.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos:	Luis Turiel Díaz. Arquitecto, Socio Director de LParq.
	Mikel Zabalza Zamarbide. Arquitecto LParq.
Aspectos jurídicos:	Laura Lamana Pastor, Abogada deUrban.
Movilidad e infraestructuras:	Joaquín Salanueva Herreo. ICCP.
Aspectos ambientales:	Ignacio Garde Musgo. Geógrafo.

5 ÁMBITO.

El ámbito objeto del PEAU se circunscribe a 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 Azpilcútea. Se corresponde con la finca registral número 4.425.

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

En las siguientes imágenes se identifica la parcela objeto del PEAU y la edificación existente:





Se trata de una parcela urbanizada que reúne las características para que la misma tenga la condición de solar conforme al artículo 91 del DFL 1/2017 (TRLFOTU).

6 PROPIEDAD DE LAS FINCAS APORTADAS

La Disposición adicional novena del TRLSyRU, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de bases de Régimen Local señala que en los casos en que una alteración de la ordenación incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo deberá hacerse constar la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales de las fincas afectadas durante los cinco años anteriores al inicio expediente.

Así en cumplimiento del citado precepto, se acredita que la parcela 243 pertenece a GAIAZ 38 TALDEA S.L. adquirente del mismo en fecha 31 de octubre de 2018 mediante compraventa formalizada ante el Notario de Madrid D. José Enrique Cachón Blanco, núm. 4347 de su protocolo. Mercantil que cambió su denominación social (BORME núm. 72 de 12 de abril de 2019) operando desde entonces como "EDIFICIO BAYONA 38 S.L.".

Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Pamplona, al tomo 798, libro 70, folio 48, finca 4425 CRU: 31011000043751 (se incorpora extracto de la nota simple informativa donde se refiere la titularidad de la misma)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PAMPLONA N°2**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

FINCA DE PAMPLONA N° 2 N°: 4425
 CRU: 31011000043751

DATOS DE LA FINCA

TIPO FINCA: Edificio servicios
 Dirección: AVENIDA BAYONA
 Número: 38

TITULARIDAD

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GAIAZ 38 TALDEA SL	B95922621	798	70	48	4

100,000000% del pleno dominio.
 TITULO: Adquirida por COMPRA.
AUTORIZANTE: DON JOSÉ ENRIQUE CACHÓN BLANCO, MADRID
N°PROTOCOLO: 4347 **DE FECHA:** 10/09/18
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 798 **LIBRO:** 70 **FOLIO:** 48 **FECHA:** 31/10/18

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PAMPLONA 2 a día dieciocho de mayo del dos mil veintiséis.



(*) C.S.V. : 23101128D927FBF3

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

7 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente que se propone modificar a través de la tramitación del presente PEAU es el Plan Municipal de Pamplona, cuya homologación a la LF 35/2002 se aprobó definitivamente mediante OF 181/2007, de 12 de abril, del consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, (BON n° 67, 30.05.2007). En el BON n° 22 de 18 de febrero de 208 se publica la normativa.

Clasificación de Suelo.

La parcela está clasificada como **Suelo Urbano Consolidado**, dentro de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII.

Calificación. Usos pormenorizados.

El Plan Municipal establece para la parcela un uso pormenorizado **residencial colectivo**.



El edificio actualmente existente se destinó en su momento a un uso terciario, pero el uso pormenorizado determinado por el planeamiento vigente es residencial colectivo, similar al de las parcelas contiguas.

Alineaciones y rasantes.

El Plan Municipal consolidada la edificación existente con su volumen (alineaciones y alturas) actual. En este sentido, cabría plantear como actuación directa la sustitución del edificio actual por un edificio destinado al uso residencial colectivo con una altura similar (B+7).



Ficha urbanística de la Unidad Z-1 U.I.-XIII.

En la ficha urbanística de la Unidad se especifica que, para el supuesto de sustitución de la edificación existente, el volumen, superficie edificada y altura de los edificios actuales, que se consolidan, tienen el carácter de máximos.

No se establece un número máximo de viviendas.

El sistema de actuación previsto es mediante Actuación Directa

Se adjunta a continuación la ficha urbanística de la Unidad:



1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

		Unidad Integrada	Nombre
Superficie m ²	679.750	XIII	Z-1
Localización	Comprende el barrio de San Juan, desde la Taconera hasta la Avda. Sancho el Fuerte y C/ Arcadio Maria Larraona; y desde Pío XII a la carretera del Cementerio.		

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantener y mejorar la estructura existente, dotando al ámbito de más equipamientos y reurbanizando algunos espacios públicos.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano.
Categoría	Consolidado.
Usos	Residencial colectivo, equipamientos y parque.



3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES GENERALES

Se mantienen los usos y edificaciones que estén legalizados, así como la estructura básica.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

- 1) Conservación y reforma: Actuación directa.
- 2) Ampliación: No se permite.

En parcelas dotacionales será de aplicación la Normativa Urbanística General.

- 3) Sustitución: E.D. que defina alineaciones, alturas y rasantes.

- | | | |
|----|---------------|-----------------|
| a. | Parcelario: | El actual |
| b. | alineaciones: | Las actuales. |
| c. | Alturas: | ≤ las actuales. |

APROBACIÓN PROVISIONAL
21 SET 2006
EL SECRETARIO



- d. Fondo máximo:
- e. Ocupación de parcela: $\leq$ las actuales.
- f. Superficies edificables máximas: $\leq$ las actuales.
- g. Usos propuestos: Los actuales.
- h. Número máximo de viviendas:
- i. Condiciones de proyecto:
- j. Aparcamientos: Según lo establecido en la Normativa Urbanística General.
- k. Otros:  Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio

BON de: 30 MAYO 2007

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE ESTA FECHA

Desarrollo del Plan

Sistema de actuación Actuación directa

ELEMENTOS PROTEGIDOS

Ver catálogo

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

Reurbanización: articulación peatonal entre las plazas Obispo Irurita, Monasterio de Azuelo y trasera de C/ Virgen del Puy.

Entorno de la Cárcel según se gráfica en planos: se prolongará Monasterio de Urdax hasta Monasterio de Irache y la C/ San Roque tendrá carácter secundario, reduciéndose su sección rodada.

Se creará un recorrido peatonal desde Pío XII hasta la Avda. Bayona, junto al Colegio de San Cernin y el Centro Cívico.

4 CONDICIONES DE REORDENACIÓN

Desarrollo: P.E.R.I. que defina los usos, alineaciones y alturas para la Unidad Básica, así como las condiciones edificatorias de la nueva ordenación

Condiciones: Se mantendrá la estructura básica viaria y de espacios libres, aunque pueda transformarse la tipología edificatoria de bloques por otras (manzanas,...)

Como mínimo deberá mantenerse y si es posible aumentar la dotación actual de espacios libres y equipamientos.

Volumen $\leq$ actual.

8 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO.

8.1 INSTRUMENTO URBANÍSTICO.

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

Artículo 77. Procedimiento.

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

Lo que coordina plenamente con el art. 61 que establece que el objeto de los PEAs es *"desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o establecerlas con la finalidad de regular actuaciones edificatorias, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización"*

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

8.2 TIPO DE ACTUACIÓN QUE DESARROLLA

En atención al artículo 61.5 TRLFOTU, los PEAs deberán contener la especificación y justificación del tipo(s) de actuación que desarrollan de entre las establecidas en la propia Ley pues de ello va a depender el régimen de derechos y deberes.

Cualquier actuación de la que se derive un incremento de la superficie edificable y del número de viviendas, dan lugar a una **actuación de dotación** toda vez que quedan definidas en el art 90 TRLFOTU como: *"5. [...] aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel"*.

Estas actuaciones llevan inherentes la obligación de efectuar determinadas cesiones

a) Participación en las plusvalías y reequilibrio dotacional

Conforme al artículo 96.2 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), los propietarios están obligados a los siguientes deberes:

Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

Es decir, se debe:

1.- Asegurar la participación de la Administración en las plusvalías generadas entregando a la Administración el suelo, o el equivalente económico de este, correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento correspondiente del ámbito donde se actúa, si este se produce.

2.-. Fijar las cesiones de dotación pública que resulte necesaria para mantener el equilibrio en los servicios y espacios públicos, "reajuste de su proporción que en su caso se generarán", en la forma que establezca el propio PEAU.

Para la fijación de las cesiones, el artículo 55.7 del DFL 1/2017 establece la posibilidad de ajustar las cesiones para espacios dotacionales y de servicios en los suelos urbanos en los que se prevean Actuaciones de Dotación, como es el caso:

Artículo 55. Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.

3. El Plan General Municipal deberá definir la red de dotaciones públicas de cada municipio, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias adecuadamente distribuidas en el conjunto de los sectores urbanos y urbanizables del municipio, de modo que se garantice el máximo equilibrio de servicio y de complementariedad. Los terrenos que integren esta red de dotaciones públicas deberán ser de dominio y uso públicos, sin perjuicio de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación. Los módulos sobre este tipo de dotaciones serán los siguientes:

a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. La superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo. Estas cesiones podrán reducirse motivadamente en los núcleos de población inferiores a 500 habitantes. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios o edificios de uso público como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, al modelo de movilidad sostenible contemplado en el instrumento de ordenación territorial o urbanística, y a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, la administración competente para la aprobación definitiva del instrumento de ordenación territorial o urbanística que establezca la ordenación pormenorizada podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente.

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo

Se compensarán las cesiones requeridas, tanto por el 10% del incremento del aprovechamiento como por las cesiones para dotaciones públicas derivadas del incremento de la superficie edificable de uso residencial.

La actuación prevista conlleva un incremento de la capacidad residencial por lo que resultará preciso destinar parte de esta a viviendas en régimen de protección pública,

El artículo 541.a) del DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece el siguiente porcentaje como reserva para viviendas protegidas:

Artículo 54. Determinaciones sobre vivienda.

1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización.

9 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

9.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

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.

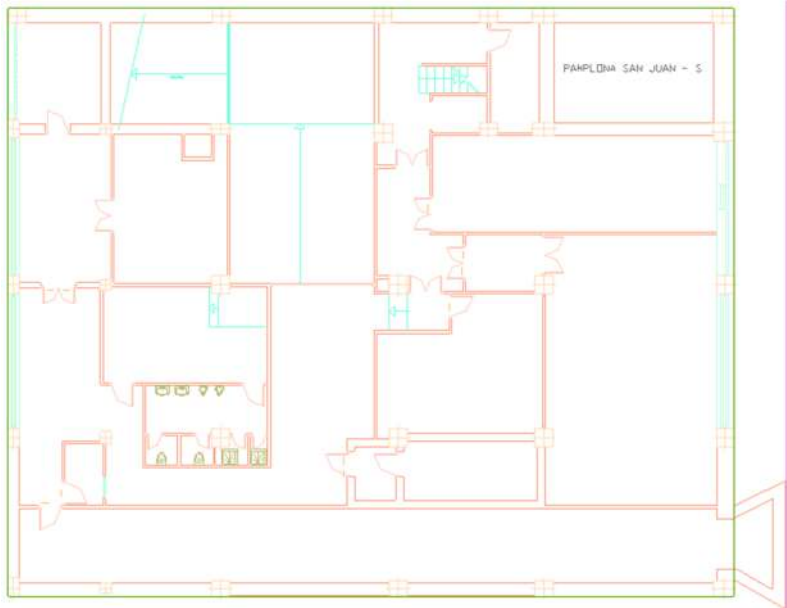
El edificio actual tiene una superficie construida sobre rasante, obtenida de una medición real, de 2.559,62 m² (superior a la que se refleja en la cédula catastral, 2.363 m²). El edificio tiene 5 plantas (PB+4). Si bien su volumetría es equiparable a los edificios de 8 plantas (PB+7) colindantes, dada la gran altura interior de las plantas:



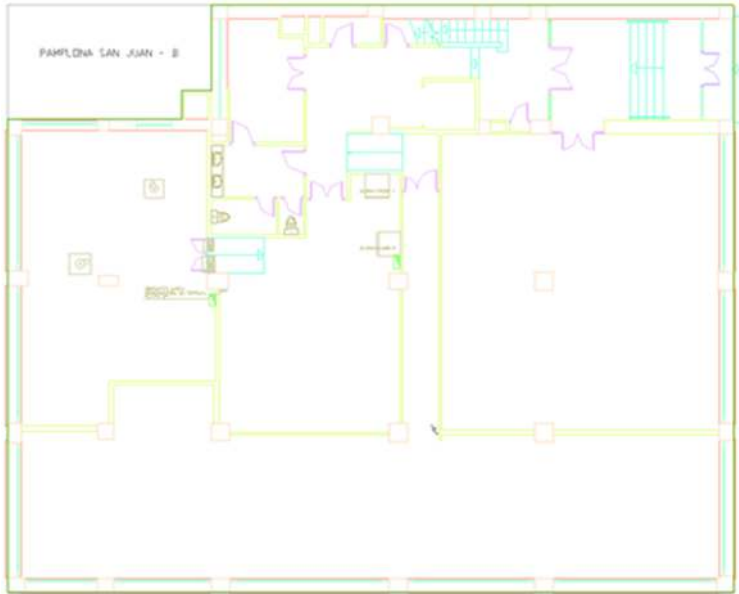
Se adjuntan a continuación las superficies construidas por plantas e imágenes de las plantas de la edificación existente:

PLANTA	SUP (m2)
SÓTANO	614,63
TOTAL	614,63
PB	580,53
ENTREPL-B	50,56
P1	552,82
ENTREPL-1	50,56
P2	408,03
ENTREPL -2	50,56
P3	408,03
ENTREPL -3	50,56
P4	408,03
TOTAL	2.559,68

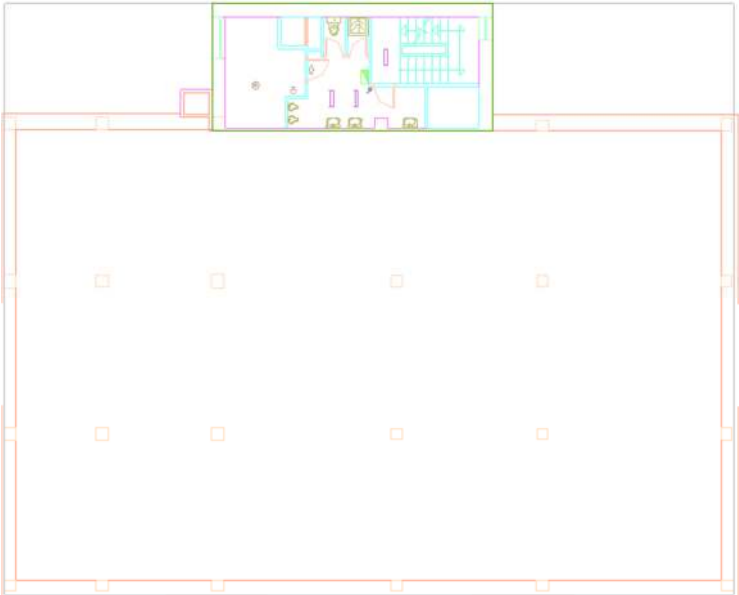
Planta de sótano:



Planta baja:



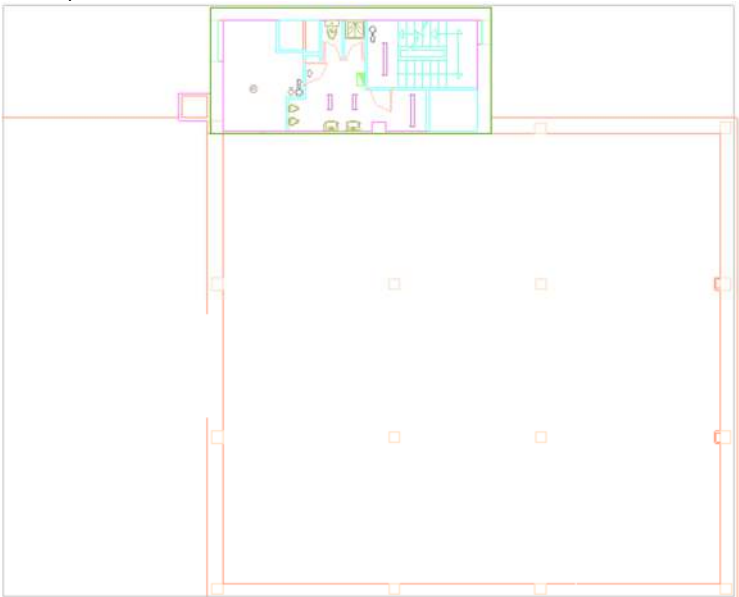
Entreplanta B



Planta 1



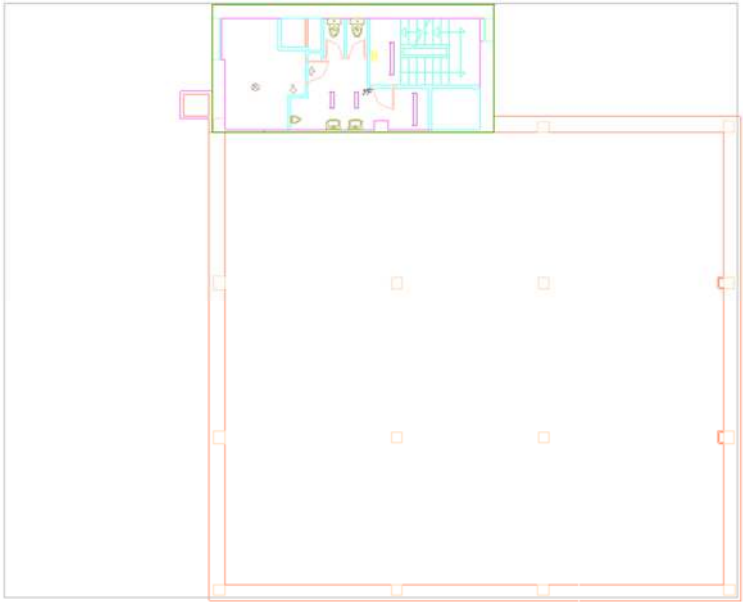
Entreplanta 1



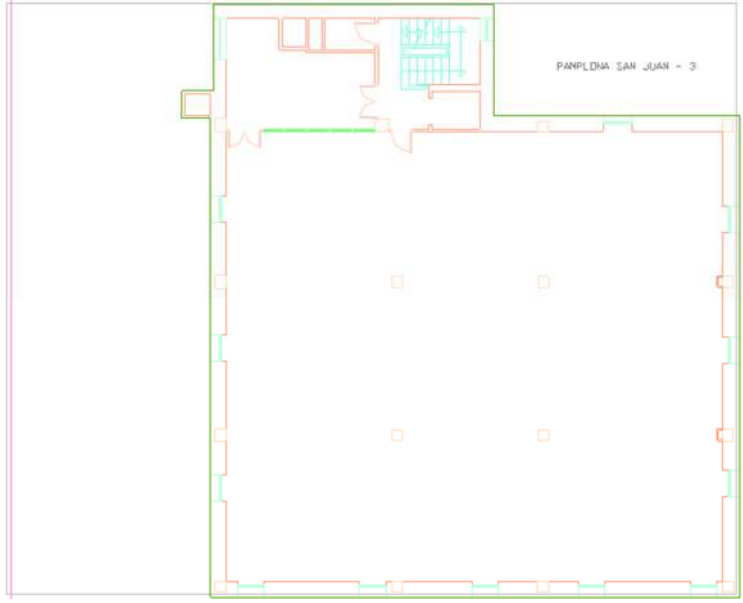
Planta 2



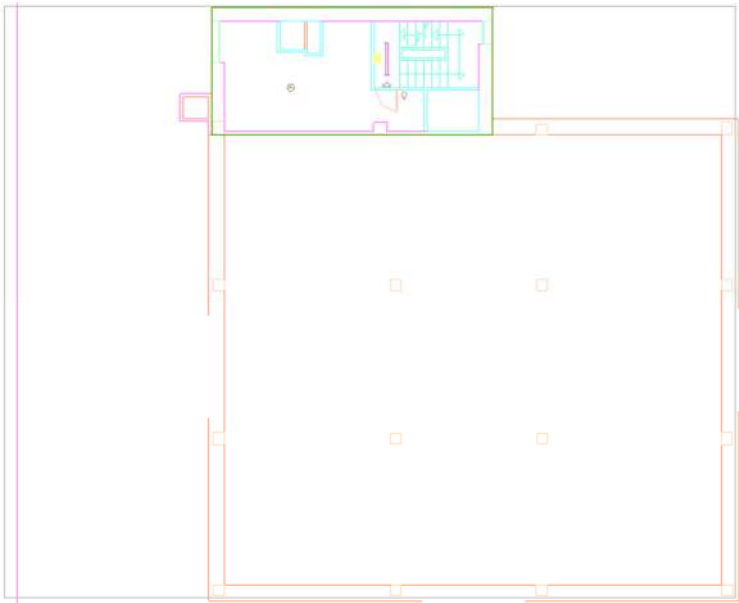
Entreplanta 2



Planta 3



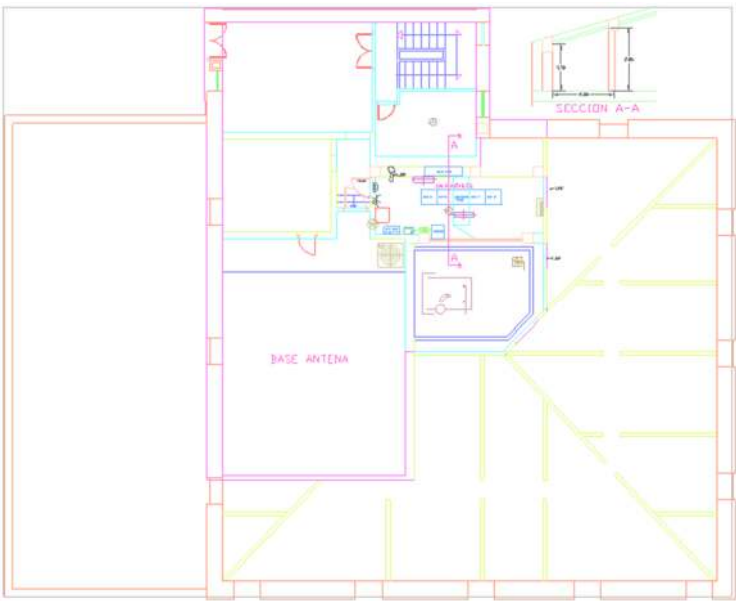
Entreplanta 3



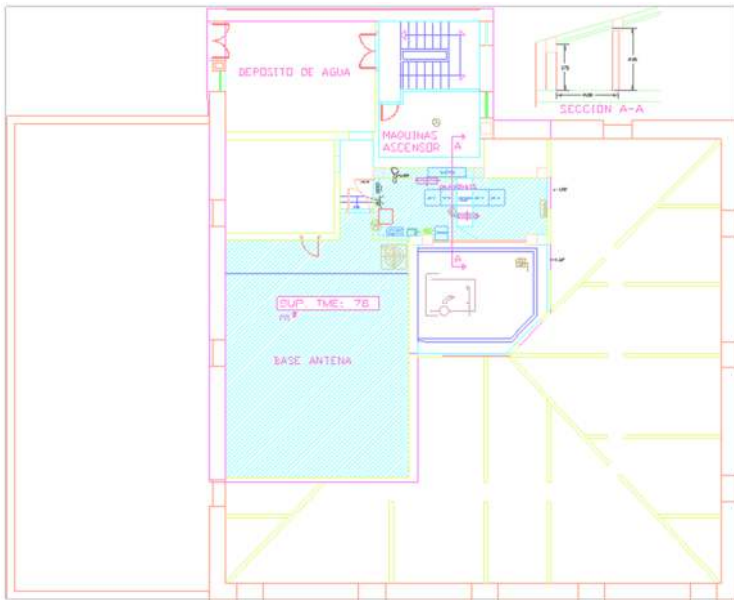
Planta 4



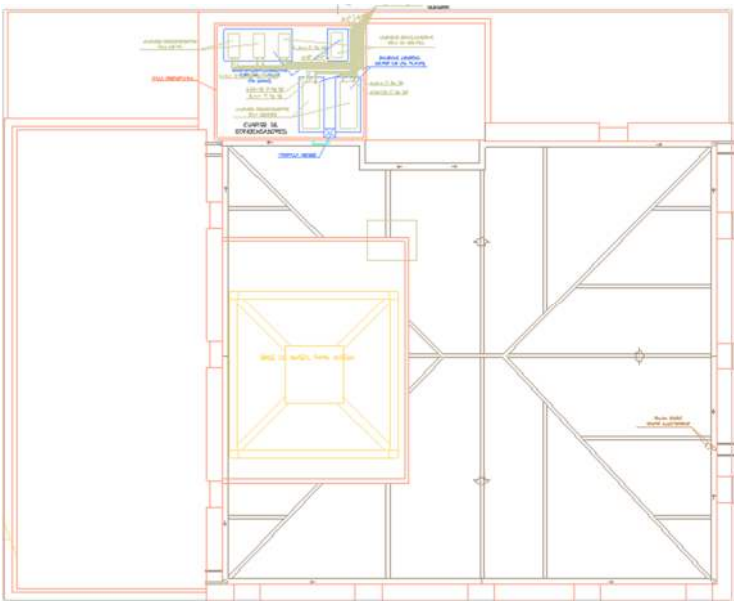
Planta Terraza 1



Planta Terraza 2



Planta Cubierta



Se propone sustituir este 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.

En la planta de cubierta se podrá edificar un recinto, retranqueado un mínimo de 3 metros de la alineación de la parcela, en el que se podrán ubicar instalaciones y/o trasteros. Este recinto no computa a efectos de superficie máxima edificable.

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

7.840,12 m² de los cuales 1.657,51 m² se destinan a Civivox y el resto, 6.182,62 m², al uso residencial y núcleos de comunicación.

El edificio tendrá fachadas a los siguientes espacios públicos: Av. Bayona, calle Martín Azpilicueta y Travesía Monasterio de Belate, Hacia el noreste, el edificio afronta hacia la parcela catastral 242 del polígono 3. El acceso a las plantas de sótanos se realizará desde la Travesía Monasterio de Belate.

En la siguiente tabla se reflejan las superficies estimadas por plantas

Uso	Plantas	Vivienda/Civivox	Núcleos comunicación uso residencial	rampa y esc. Emergencia
Civivox	BAJA	375,63	167,91	71,08
	P1	640,94	48,54	
	P2	640,94	48,54	
Viv.Protegida	P3	401,96	51,10	
	P4	406,43	51,10	
	P5	406,43	51,10	
Viv.Libre	P6	403,85	51,10	
	P7	403,85	51,10	
	P8	403,85	51,10	
	P9	403,85	51,10	
	P10	403,85	51,10	
	P11	403,85	51,10	
	P12	403,85	51,10	
	P13	403,85	51,10	
	P14	403,85	51,10	
	P15	403,85	51,10	
	Total parcial s/ rasante	6.910,83	929,29	
	TOTAL S/RASANTE	7.840,12		
	S/ RASANTE SIN CIVIVOX	6.182,61		
	CIVIVOX	1.657,51		

Se prevé un número total de viviendas de 56 viviendas: 40 viviendas libres y 16 viviendas de protección pública (VPO y VPT).

En la documentación gráfica se señalan las alineaciones propuestas, conforme al siguiente criterio:

- Plantas de sótanos: Se contempla la ocupación de la totalidad de la superficie de la parcela. No se plantea la ocupación del subsuelo del espacio público.
- Planta baja: Se ocupa la totalidad de la superficie de la parcela con la edificación (Civivox y núcleos de comunicación vertical), salvo los espacios destinados a rampas y escaleras de acceso al sótano.
- Plantas primera y segunda. Se respeta el patio abierto a fachada de la edificación actual, hacia la parcela 242_3 (Av. Bayona 36), salvo en lo que se refiere al espacio necesario para ubicar los núcleos de comunicación vertical. Se propone un vuelo cerrado de dos metros hacia la Av. de Bayona y la calle Martín Azpilicueta.
- Plantas tercera a decimoquinta. Se respeta el patio abierto a fachada de la edificación actual, hacia la parcela 242_3 (Av. Bayona 36), salvo en lo que se refiere al espacio necesario para ubicar los núcleos de comunicación vertical. Se propone un vuelo abierto de dos metros hacia la Av. de Bayona y la calle Martín Azpilicueta, excepto un tramo de

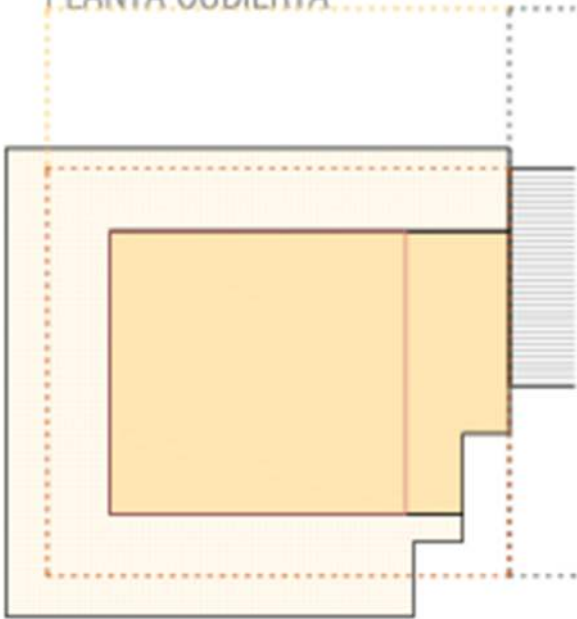
vuelo cerrado de un metro que se separa del lindero con la parcela 242_3 (conforme a lo grafiado). En la fachada trasera, hacia la Travesía del Monasterio de Belate se prevé un vuelo cerrado de un metro, que no llega al límite con la parcela 242_3 (conforme a lo grafiado).

- Planta de cubierta. Conforme a las alineaciones de las plantas elevadas de uso residencial. En esta planta se podrá ubicar un recinto para instalaciones y/o trasteros que se deberá retranquear un mínimo de 3 metros de la alineación de la parcela.

En los siguientes esquemas se reflejan las alineaciones propuestas, por plantas.

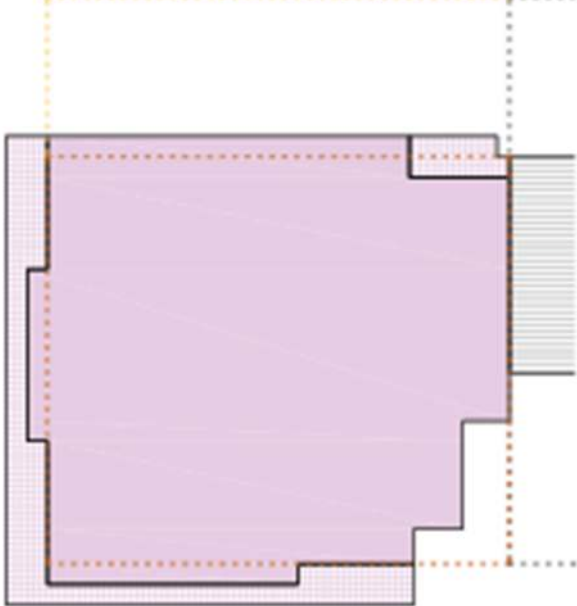
Así mismo, se incluyen unas imágenes orientativas, no vinculantes, del futuro edificio (alzado, secciones e infografía):

PLANTA CUBIERTA

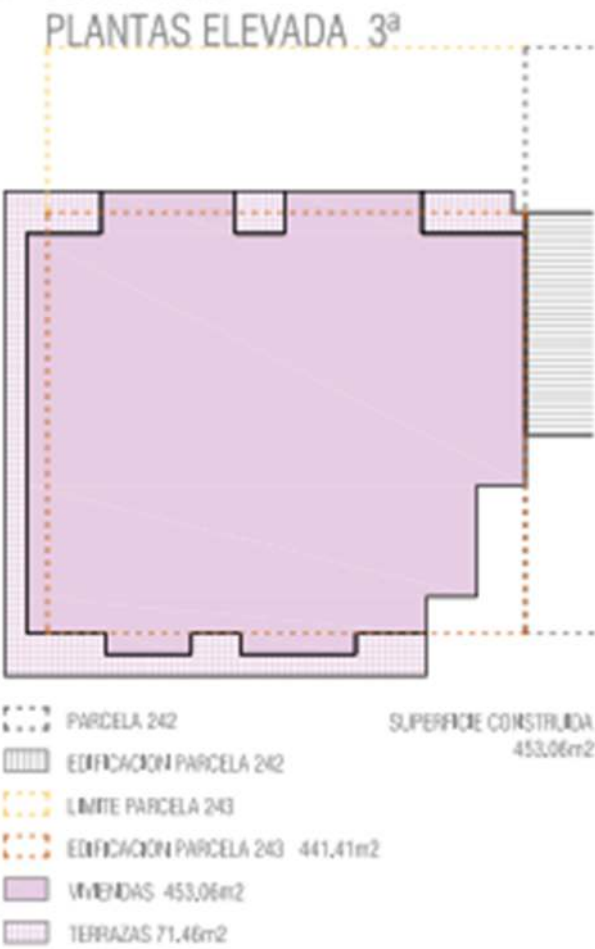
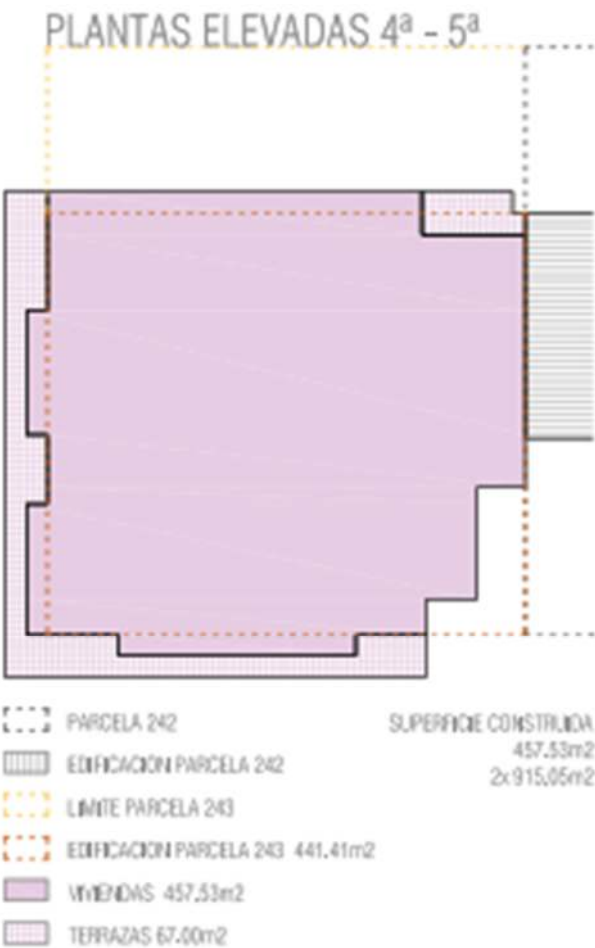


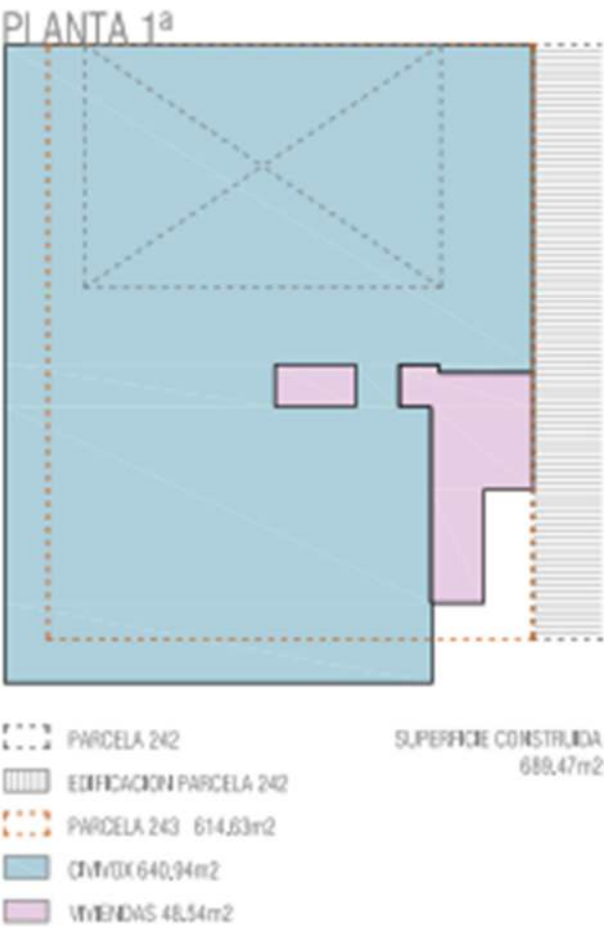
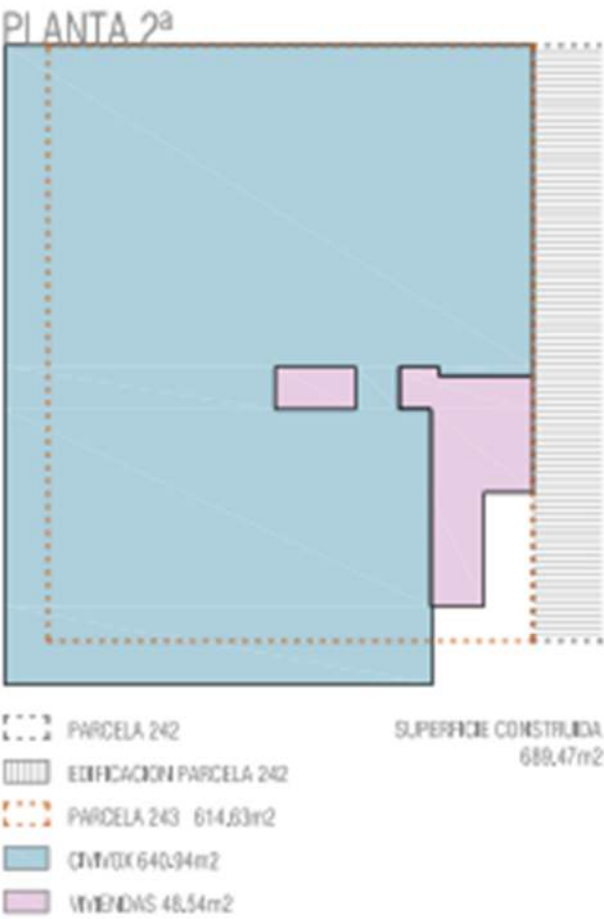
- PARCELA 242
 - EDIFICACION PARCELA 242
 - LIMITE PARCELA 243
 - EDIFICACION PARCELA 243 441,41m2
 - INSTALACIONES 257,24m2
 - CUBIERTA 267,87m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA 257,24m2

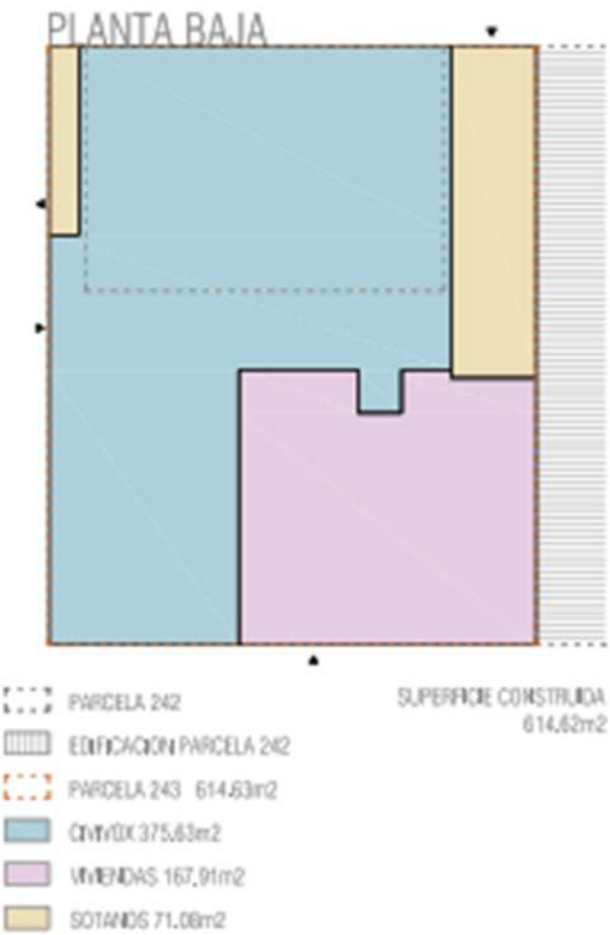
PLANTAS ELEVADAS 6ª - 15ª

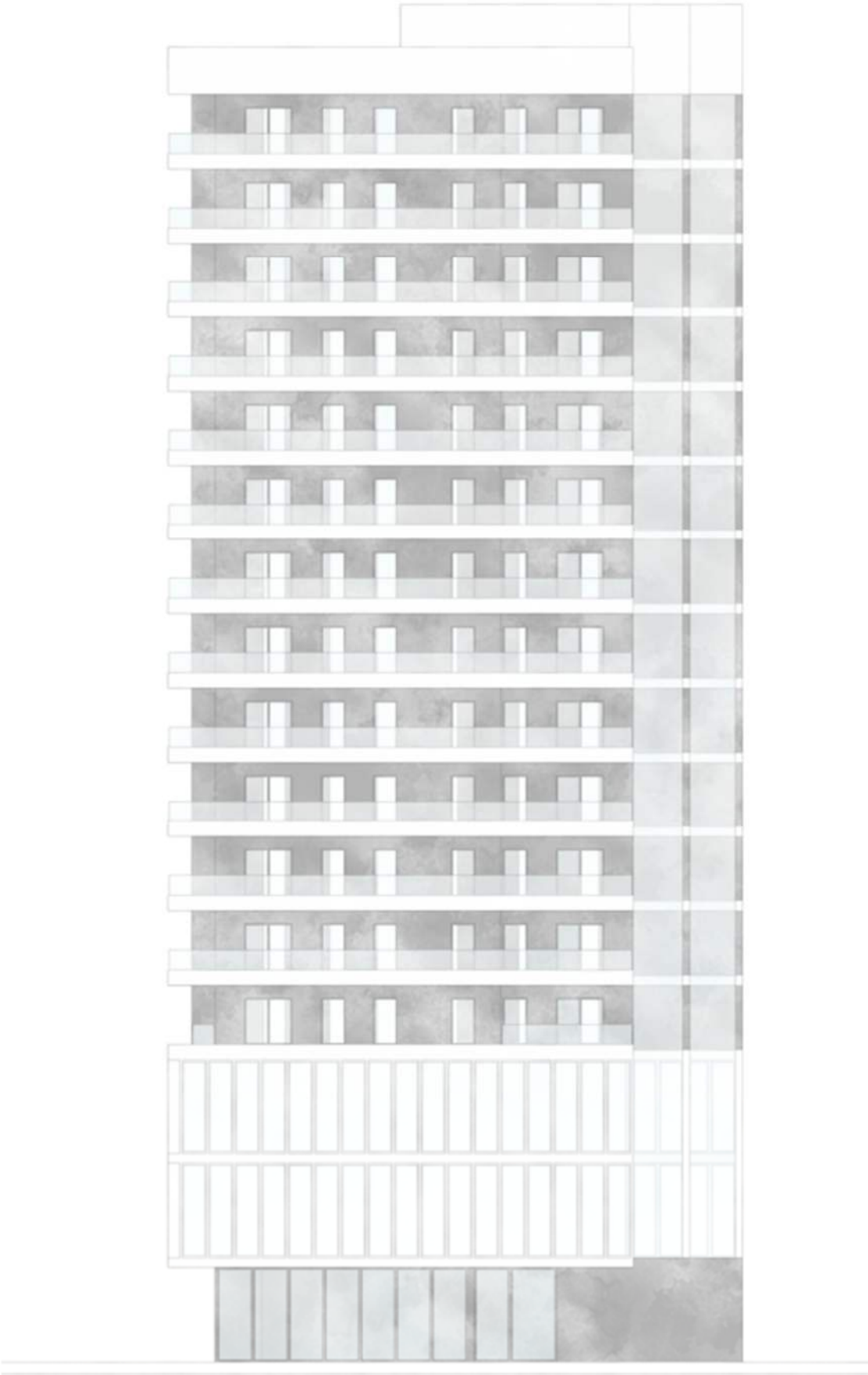


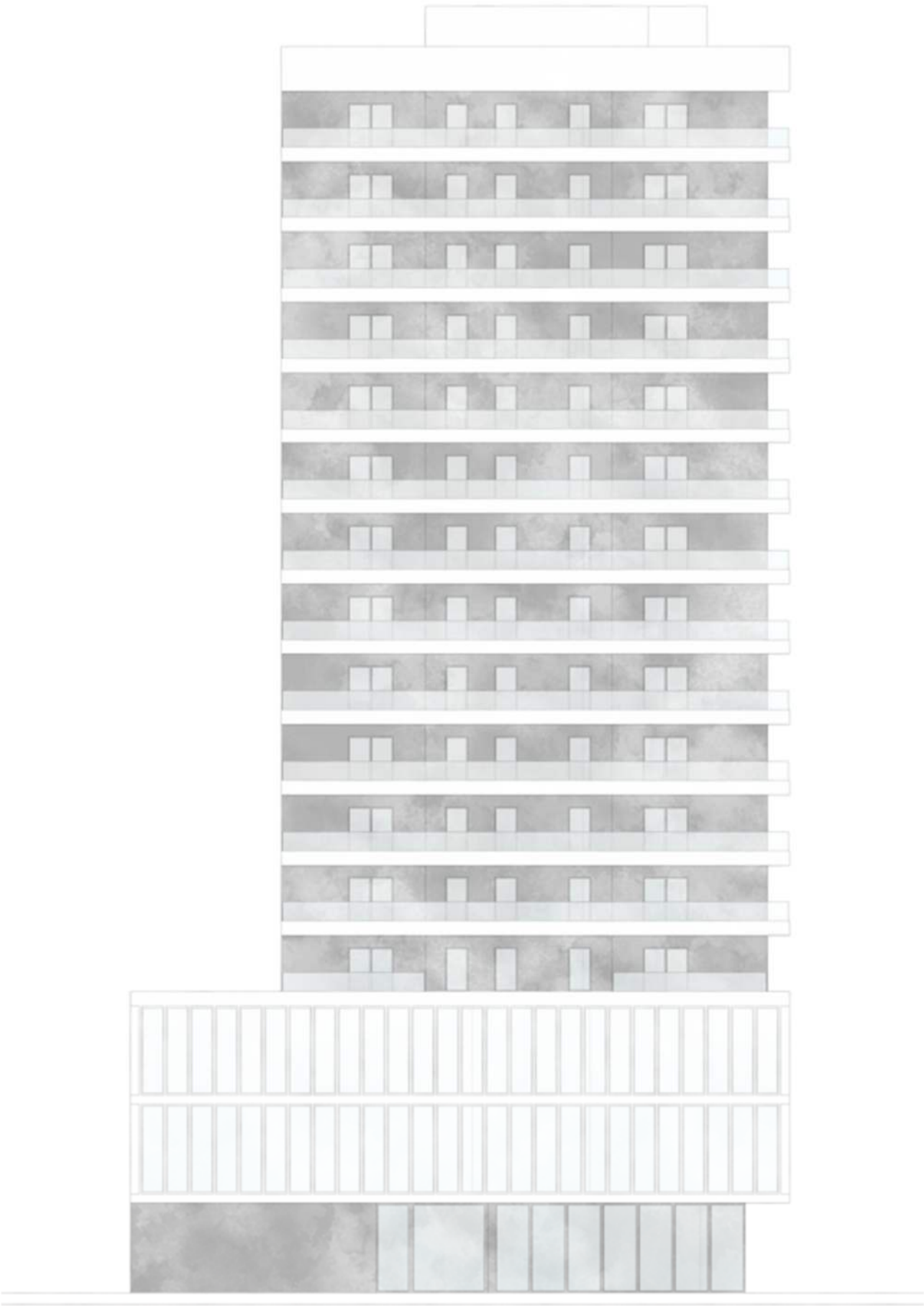
- PARCELA 242
 - EDIFICACION PARCELA 242
 - LIMITE PARCELA 243
 - EDIFICACION PARCELA 243 441,41m2
 - VIVIENDAS 454,95m2
 - TERRAZAS 60,58m2
- SUPERFICIE CONSTRUIDA 454,95m2
10 x 4549,52m2

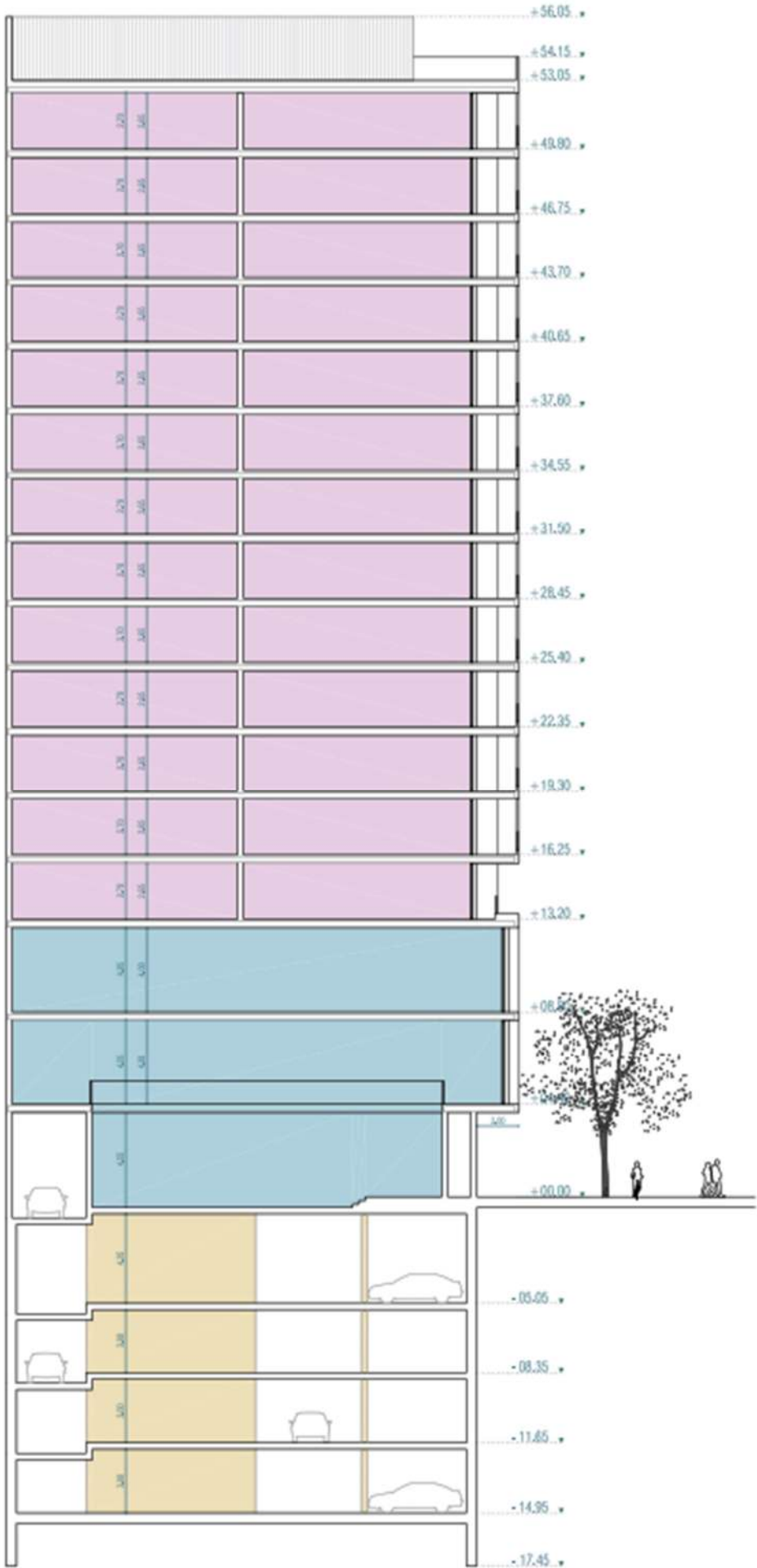
















9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

9.2.1. Interés general.

La actuación supone una regeneración de la ciudad en la medida que permite sustituir un edificio actualmente sin uso, sustituyendo unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso dotacional y residencial acorde con el entorno.

Junto con la actuación residencial, se propone dotar al barrio de San Juan / Donibane de la necesaria dotación de una Civivox, reivindicada recurrentemente por la ciudadanía durante muchos años, muy difícil de conseguir en un barrio tan consolidado. El Civivox se plantea como una dotación complementaria a las existentes.

La actuación lleva aparejada así mismo una mejora del espacio urbano público en la medida que se propone la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate en la parte colindante con el edificio.

La ampliación del parque de viviendas que conlleva la actuación, tanto en régimen de viviendas libres como en régimen de protección pública, ayudará a mitigar el problema de falta de demanda de viviendas actual.

Las determinaciones previstas en el presente documento vienen a concretar y materializar el contenido de un Convenio Urbanístico aprobado definitivamente, tras su correspondiente tramitación administrativa, en el Pleno de 5 de junio de 2025 (BON núm. 132 de 3 de julio de 2025). En el expositivo del Acuerdo ya se reconoce que a una actuación con estas características se le presumía de interés general:

En este sentido el Ayuntamiento de Pamplona considera de interés público para la ciudad una propuesta de actuación de transformación urbanística en el barrio de San Juan-Donibane, barrio colmatado en el que la actuación sobre la parcela permita albergar, además de vivienda de tipología libre, vivienda protegida y obtener un espacio dotacional público (Civivox) que dinamice y regenere la zona. Su ubicación en el cruce entre la avenida Bayona y la calle Martín Azpilicueta, en un espacio central del barrio, hace que sea una ubicación idónea para este tipo de uso que complementará otros usos dotacionales del barrio como la biblioteca de Yamaguchi.

El presente convenio tiene por objeto establecer el marco general que deberá regir dicha actuación urbanística tendente a efectuar los cambios necesarios en las determinaciones aplicables a la parcela sita en Avenida de Bayona 38 (polígono 3 parcela 243 del catastro) al efecto de poder permitir en ella un incremento de edificabilidad, compatibilizar usos públicos y privados de carácter residencial, así como el establecimiento de las determinaciones necesarias para su desarrollo y materialización y de los deberes vinculados a las actuaciones que se propongan.

9.2.2. Altura de la edificación.

Se prevé un incremento de la altura de la edificación respecto de la altura actual: de un volumen equiparable a PB+7 a PB+15. Las alternativas presentadas a priori en el PPC elevaban la altura de la futura edificación a B+13 si se preveía un espacio para Civivox de 2 plantas y a B+16 si este espacio se incrementaba a 3, tras la sesión de participación y la participación online se fija como premisa que la nueva edificación se mantenga por debajo de la construcción de mayor altura del barrio toda vez que lo definitorio no es en sí el número de plantas sino la altura máxima del edificio, por lo que la propuesta incorporada al PEAU establece esta en 58 metros y la materializa manteniendo las 3 plantas de Civivox y destinando 13 plantas al uso residencial, con lo que el número de plantas del edificio finalmente en esta propuesta se sitúa entre las dos opciones presentadas en las alternativas en la participación.

Esta altura de PB+15 es similar a la de otros edificios de la ciudad. En las siguientes imágenes se señalan otros edificios de Pamplona en un entorno cercano con una altura similar a la que se propone. Se constata que autorizar una altura de PB+15 en este solar no supondría una excepción en el entorno urbano de los barrios de San Juan, Iturrama, etc. Cuando existen 2 edificios en PB+12, 3 en PB+13, 10 en PB+14, 3 en PB+15, 1 en PB+16, otro en PB+16+A+SA y 2 en PB+18, una edificación dentro de esos parámetros no puede considerarse una visión disruptiva respecto de su entorno.

A efectos meramente indicativos y sin ánimo de señalar todos los edificios relacionados en la imagen se indica en verde el punto del PEAU, en azul los edificios de mayor altura próximos y en un perímetro más amplio otros edificios que superan o igualan la altura prevista:



En la siguiente imagen se identifican 22 edificios de altura similar en un entorno cercano:



En relación con los edificios más cercanos, todos ellos tienen instalaciones en cubierta. Sus alturas son las siguientes:



01

- . Numero de plantas: PB + E + 14
- . Altura Edificio: 52m
- . Cota de Calle: +441m
- . Cota mas alta: +493m
- . Instalaciones en Cubierta: SI

02

- . Numero de plantas: PB + 16 + A + SA
- . Altura Edificio: 61m
- . Cota de Calle: +442m
- . Cota mas alta: +503m
- . Instalaciones en Cubierta: SI

03

- . Numero de plantas: PB + 14
- . Altura Edificio: 53m
- . Cota de Calle: +441m
- . Cota mas alta: +494m
- . Instalaciones en Cubierta: SI

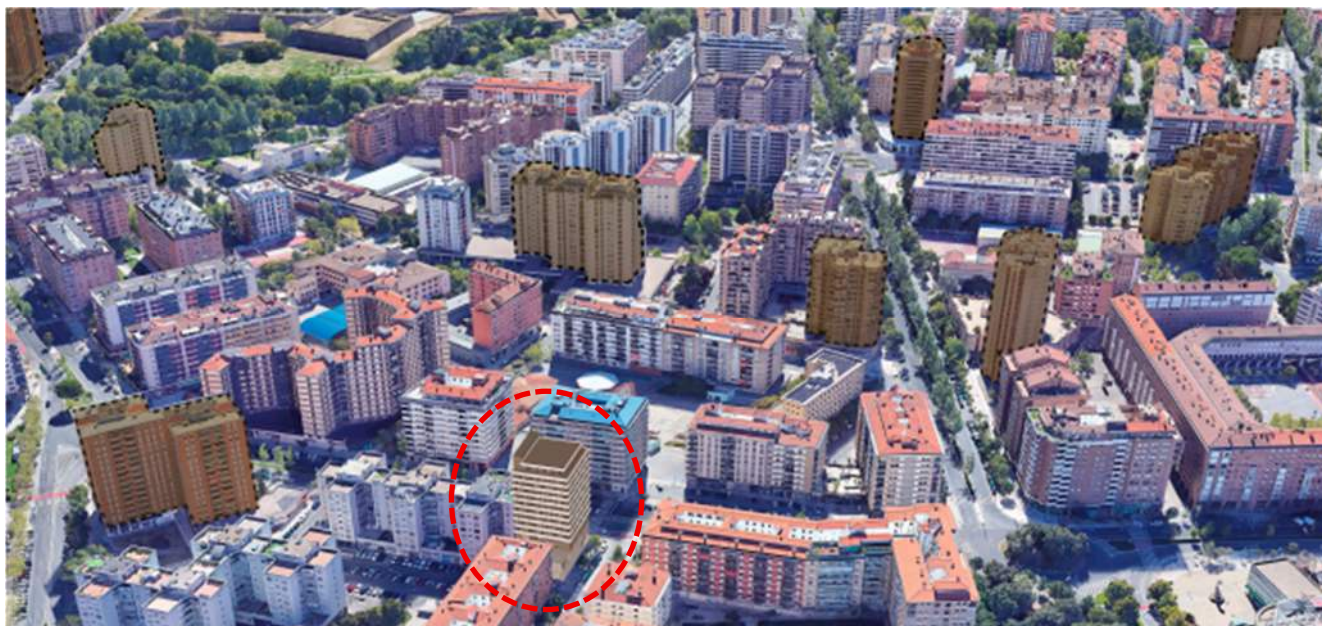
04

- . Numero de plantas: PB + 18
- . Altura Edificio: 64m
- . Cota de Calle: +442m
- . Cota mas alta: +506m
- . Instalaciones en Cubierta: SI

05 EDIFICIO PROPUESTA

- . Numero de plantas: PB + 15
- . Altura Edificio: 56.05
- . Cota de Calle: +440.60m
- . Cota mas alta: +496.65m
- . Instalaciones en Cubierta: SI

Amén del hecho de que la configuración del barrio, conformado por una suerte de pequeñas manzanas abiertas con espacios libres públicos interiores y los edificios en altura dispersos por él, hace que, aun en este caso en que el edificio se ubica en un punto más central del mismo, el entorno pueda “absorber” su perfil. La siguiente imagen representa una simulación del skyline del barrio con el perfil de la nueva construcción y sombreando los edificios que, en el entorno más próximo, alcanzan una altura similar.



Lejos de distorsionar el ambiente urbano de la zona, la ubicación de edificio complejo de usos mixtos (residencial y dotacional) en altura, puede suponer un hito que mejore la ordenación urbana del barrio, máxime cuando, como es de esperar, la construcción va a responder a valores de calidad en el tratamiento de sus fachadas.

La ubicación de la parcela en la que se propone la actuación en la confluencia entre uno de los ejes viarios principales del barrio de San Juan, Av. de Bayona y la calle Martín Azpilicueta (boulevard peatonal con una fuerte presencia comercial) hace de este punto un lugar idóneo para ubicar el Civiox del barrio. Y es que es, puede considerarse que precisamente esta centralidad es una virtud del emplazamiento ya que por un lado sugiere que es ese, y no otro, ya que, por un lado, permite un acceso homogéneo desde todo el barrio a este nuevo espacio público y por otro es el “cruce de caminos”, entre ejes o vías importantes y de entidad que hace que una edificación de cierta altura se configure como un elemento emblemático del skyline del barrio.

9.2.3. Afección a los colindantes. Soleamiento y luces y vistas.

A la vista de cuestiones planteadas en el proceso de participación, y que se recogen en el Anexo I que acompaña a este documento, para la concreción de la propuesta se han valorado las posibles afecciones a los colindantes derivadas de la proyección de la sombra del nuevo edificio (falta de luz, merma de las condiciones energéticas...)

Hay que partir de una evidencia inherente a las actuaciones en la ciudad consolidada y es que las nuevas edificaciones que surgen alteran el estatus quo de las edificaciones existentes (afecciones a las vistas, distinta recepción de luces, diferente percepción del espacio, ... en función de su orientación, diseño y ubicación, ...) si bien, en el caso que nos ocupa las normales cautelas o prejuicios manifestados en el proceso de participación se revelan una percepción contraintuitiva, dado que la ubicación y orientación del edificio hace que la mayor afección de las sombras que se generan por la construcción propuesta no se da sobre viviendas sino sobre espacios libres.

Para estudiar esta cuestión se ha realizado un estudio de soleamiento que se incorporará al Documento para la Evaluación Ambiental. En este estudio se analiza la afección del nuevo edificio de PB+15 en cuanto a soleamiento en invierno (diciembre) y verano (junio), sobre las fachadas de las siguientes edificaciones:

- Patio Av. Bayona 36.
- Av. Bayona 34, 36, 40 y 42.
- Av. Bayona 37 y 39.
- Martín Azpilicueta 22.
- Martín Azpilicueta 19 y 21.
- Trasera Nuestra Señora de las Nieves.
- Testero Martín Azpilicueta 19 (Travesía Monasterio de Belate)
- Travesía Monasterio de Belate.

El estudio de soleamiento arroja las siguientes conclusiones:

a) En la mayoría de las fachadas de los edificios estudiados no existe una merma diaria de soleamiento, ni en invierno ni en verano. En concreto, en los edificios ubicados en:

- Av. Bayona 34, 36, 40 y 42.
- Martín Azpilicueta 19 y 21.
- Trasera Nuestra Señora de las Nieves.
- Travesía Monasterio de Belate.

b) En algunas de las fachadas de los edificios estudiados sólo existe una merma diaria de soleamiento en verano, cuando climatológicamente es aconsejable un menor impacto directo del sol. En concreto, en los edificios ubicados en:

- Av. Bayona 37 y 39. De 0 a 2 horas, dependiendo de la zona de la fachada.
- Martín Azpilicueta 22. De 2 a 3 horas, dependiendo de la zona de la fachada.
- Testero Martín Azpilicueta 19 (Travesía Monasterio de Belate). De 0 a 2 horas, dependiendo de la zona de la fachada.

c) Únicamente en las fachadas que dan al patio abierto en la Av. de Bayona 36 se produce una merma diaria de soleamiento, tanto en invierno como en verano. En concreto, de 2 horas en invierno y 1 hora en verano.

Respecto de la afección a las luces y vistas de la parcela colindantes, parcela catastral 242 del polígono 3, ubicada en la Av. Bayona 36, se ha optado por mantener parcialmente el retranqueo de la edificación actual, respecto del límite de parcela, con el fin de minimizar la afección. De este modo, se mantiene parcialmente la superficie de patio abierto hacia la Av. Bayona. Este patio abierto únicamente se ocupará con los huecos de comunicación vertical del nuevo edificio. En todo momento se mantendrán los derechos de luces y vistas de la parcela 242_3. No se contempla la apertura de huecos en la fachada noreste del nuevo edificio hacia la parcela 242_3. Así mismo, el cuerpo volado previsto en la Av. de Bayona y Travesía de Monasterio de Belate no llega hasta el límite de la edificación hacia el patio abierto para minimizar la afección.

9.2.4. Cumplimiento de los estándares legales.

Conforme se ha expuesto en el apartado 8.2 Marco legal, cualquier actuación de la que se derive un incremento de la superficie edificable y del número de viviendas (como es este caso), dan lugar a una **actuación de dotación** toda vez que estas son aquellas que tienen por objeto en un ámbito de suelo urbano el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización. Estas actuaciones, como ya se ha señalado, llevan inherentes la obligación de efectuar determinadas cesiones que en el presente apartado pasamos a cuantificar.

En el PEAU se contemplan las siguientes cesiones, conforme al artículo 55 del DFL 1/2017 (TRLFOTU):

- Sistema General: 15 m²/100 m² uso residencial.
- Dotaciones locales: 50 m²/115 m² uso residencial. A deducir la superficie del dotacional a ceder al Ayuntamiento.
- Aparcamientos: 2 plazas/100 m² de cualquier uso, de los cuales, como mínimo, deberán estar en el espacio público 0,5 plazas/vivienda y 0,5 plazas/100 m² comercial o terciario. Superficie para computar por cada plaza de aparcamiento a monetizar: 12,5 m².

Si bien por aplicación de la Ley resulta posible para las actuaciones de dotación de renovación o reforma de la urbanización ajustar estas cesiones (apartado 7 del artículo 55 antes transcrito) no se contempla acudir a esa previsión.

Por otra parte, conforme al artículo 96 del DFL 1/2017 (TRLFOTU). Deberes de los propietarios de suelo urbano, se prevé la entrega obligatoria y gratuita a la Administración actuante (Ayuntamiento de Pamplona) del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Las previsiones de la normativa urbanística abogan por que, con carácter general, las obligaciones de cesión derivadas de las actuaciones de dotación se realicen en espacio/suelo si bien, siendo consciente de que en la ciudad consolidada y en ámbitos reducidos ello es harto complicado o incluso imposible, se prevén otras fórmulas de cumplimiento que se establezcan en el planeamiento nombrando expresamente la sustitución por su valor económico o la constitución de un complejo inmobiliario. En la ordenación que nos ocupa el cumplimiento de estas obligaciones, tanto la de superficie destinadas a sistemas generales, dotaciones locales y aparcamientos como la del 10% del aprovechamiento urbanístico, se materializa en la cesión de las tres primeras plantas del edificio construidas (salvo particiones interiores, acabados e instalaciones) destinadas a Civivox. Como se justifica en el apartado 10 esta cesión tiene un valor superior al resultado que se obtendría de la monetización de todas las cesiones exigibles en caso de considerarse por el Ayuntamiento la monetización como sistema de cumplimiento de los deberes, con lo que con esta cesión se entienden cumplidas las obligaciones urbanísticas.

En lo que se refiere a la previsión del artículo 54 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), Determinaciones sobre vivienda, se destinará el 50% de la nueva capacidad residencial a viviendas protegidas, entendida como el incremento del número de viviendas previsto. En concreto, del incremento del número de viviendas previsto, 32 viviendas, el 50% (16 viviendas) serán en régimen de protección público.

9.2.5. Constitución de un Complejo Inmobiliario Urbanístico

Tal y como se ha señalado las obligaciones derivadas de la actuación que nos ocupa se van a cumplir, principalmente, mediante la cesión de espacio construido con destino a Civivox por cuanto la disposición de la nueva edificación consigue la coexistencia en vertical de todos los usos exigibles; ello nos lleva a la necesidad de regular, principalmente a efectos registrales, la materialización de dichas cesiones en una misma finca - por definición constituye una única finca toda su prolongación de subsuelo al vuelo- máxime cuando el régimen de las titularidades privadas difiere enormemente de aquellas que se adscriben al dominio público lo que nos lleva indefectiblemente a lo señalado expresamente en el art. 96.2.b) TRLFOTU (*"la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo"*)

El artículo 26 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU), regula la figura del complejo inmobiliario y entre las fórmulas que distingue el precepto encontramos el complejo inmobiliario urbanístico, como técnica o régimen de organización de la propiedad inmobiliaria para permitir la superposición de calificaciones urbanísticas en el suelo, vuelo y subsuelo posibilitando la disposición conjunta en una única parcela de usos de dominio público con usos privativos compatibles socialmente con aquellos, constituidos en régimen de propiedad horizontal.

"5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación"

Como señala el precepto se requerirá la previa desafectación del espacio a ceder tras lo cual se constituirá el complejo inmobiliario. Su formalización, y toda vez que la actuación no implica la obligación de elaborar un instrumento técnico jurídico de distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, se realizará mediante escritura pública.

Será de cuenta de cada parte los costes derivados de las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción de sus respectivas propiedades (tasas, impuestos, notaría y registro), igualmente si Edificio Bayona 38 SL (o quien le suceda en la titularidad del inmueble) hubiera hecho frente, o debiera hacer frente con arreglo a las disposiciones legales, a tasas o impuestos derivados o a causa de la materialización y transmisión del espacio concerniente al Civivox, estos serán repercutidos al Ayuntamiento de Pamplona que vendrá obligado a su pago.

El complejo inmobiliario se mantendrá mientras existan bienes de dominio público, extinguiéndose este por las causas previstas en la legislación urbanística y, en todo caso, en el supuesto de la declaración de ruina de alguna de las fincas que lo integran.

La Normativa propuesta en el PEAU establece por tanto la obligación de constituir un Complejo Inmobiliario de naturaleza Urbanística a tal fin.

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

Datos de partida.

Edificación actual:

- Superficie construida: 2.559,62 m²

Nueva edificación:

- Superficie construida: 7.840,12 m²
 - Residencial: 6.182,61 m²
 - Dotacional público (Civivox) 1.657,51 m²
 - Total: 7.840,12 m²
- Incremento superficie residencial: $6.182,61 \text{ m}^2 - 2.559,62 \text{ m}^2 = 3.622,99 \text{ m}^2$
 - Vivienda libre: 2.122,37 m²
 - Vivienda protegida (P3-P5)*: 1.500,62 m² (60% vpo + 40% vpt)
 - Total: 3.622,99 m²

Para el cálculo de la superficie destinada a vivienda protegida se ha sumado la superficie total de las plantas 3, 4 y 5 y el 50% de la superficie del portal y núcleos de comunicación vertical en plantas B, 1 y 2.

- Incremento número de viviendas:
 - Incremento superficie residencial: 3.622,99 m²
 - Ratio estimada: 110 m²/viv.
 - Incremento: $3.622,99 \text{ m}^2 / 110 \text{ m}^2/\text{viv.} = 32 \text{ viviendas.}$
 - Viviendas protegidas = 50% x 32 viviendas = 16 viviendas.

Cesiones para dotaciones y servicios (art. 55 TRLFOTU).

- Sistema General: 15 m²/100 m² uso residencial.
- Dotaciones locales: 50 m²/115 m² uso residencial. A deducir la superficie del dotacional a ceder al Ayuntamiento.
- Aparcamientos: 2 plazas/100 m² de cualquier uso, de los cuales, como mínimo, deberán estar en el espacio público 0,5 plazas/vivienda y 0,5 plazas/100 m² comercial o terciario.
- Superficie para computar por cada plaza de aparcamiento a monetizar: 12,5 m².

Datos de partida monetización:

- Ponencia catastral: Zona de valor 06CC
- VRS urbanizado uso predominante (residencial colectivo): 1.185,67 €/m²
- VRS urbanizado VPO (módulo ponderado 2026 1.684,59 €/m²): 328,32 €/m²

- VRS urbanizado VPT (módulo ponderado 2026 1.684,59 €/m²): 432,94 €/m²
- VRS espacio público urbanizado: 20% x 1.185,67 €/m² = 237,13 €/m²
- VRS espacio público sin urbanizar: 20% x 1.185,67 €/m² = 217,13 €/m²

Valoración del 10% incremento aprovechamiento urbanístico.

- Vivienda libre: 10% x 2.122,37 m² x 1.185,67 €/m² = 251.643,04 €
- VPO: 10% x 60% x 900,37 m² x 328,32 €/m² = 29.561,01 €
- VPT: 10% x 40% x 600,25 m² x 432,94 €/m² = 25.987,14 €
- Total: 307.191,19 €

Valoración de la monetización de las cesiones.

Sistemas generales:

- Superficie: 15 m²/100 m² x 3.622,99 m² = 543,45 m²
- VRS espacio público sin urbanizar = 217,13 €/m²
- Valoración = 543,95 m² x 217,13 €/m² = 118.001,15 €

Dotaciones locales:

- Superficie: 50 m²/115 m² x 3.622,99 m² = 1.575,21 m²
- A descontar: superficie parcela que se cede para el Civivox: 614,63 m²
- Diferencia: 960,58 m²
- VRS espacio público urbanizado = 237,13 €/m²
- Valoración = 960,58 m² x 237,13 €/m² = 227.786,90 €

Aparcamientos:

La dotación de aparcamientos exigida se ubicará en las plantas de sótanos, salvo los mínimos requeridos por la legislación en espacio público que se monetizarán.

- Incremento del número de viviendas: 32 viviendas
- Aparcamientos en espacio público: 0,5 plazas/viv. x 32 vivs. = 16 plazas.
- Superficie: 16 plazas x 12,5 m²/plaza = 200,00 m²
- VRS espacio público urbanizado = 237,13 €/m²
- Valoración = 200,00 m² x 237,13 €/m² = 47.426,80 €

Resumen:

- Sistemas generales: 118.001,15 €
- Dotaciones locales: 227.786,90 €
- Aparcamientos: 47.426,80 €
- Total: 393.214,85 €

TOTAL 10% + CESIONES = 307.191,19 € + 393.214,85 € = 700.406,04 €
--

Valoración de las cesiones previstas: Civivox y reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate.

Se propone la cesión de las tres primeras plantas del nuevo edificio para la ubicación de una dotación local: Civivox. Estas tres plantas se entregarán construidas: fachadas, forjados y acometidas.

Se estima un coste de construcción de 1.072.479,79 €, en base a los cálculos que se aportan en la siguiente página:

CIVIVOX	Sup. Const. BRUTA	Sup. Const.deduciendo doble altura auditorio	ggbi	10%	
Pl Baja	375,63	375,63			
Pl 1º	640,94	456,98			
Pl 2º	640,94	640,94			
	1657,51	1473,55			
Civivox	m2 construidos	€/m2 construidos	€ TOTAL CIVIVOX	€/m2 construidos (con GGBI)	€ TOTAL CIVIVOX (con GGBI)
Coste obra civivox (pl. baja/1º/2º)	1657,51	529,86 €	878.249,36 €	582,66 €	965.764,26 €
		596,01 €			
Incluye:					
Estructura			253.899,69 €		279.289,66 €
fachada y carpinterías exteriores			439.397,09 €		483.336,80 €
adecuación acometidas instalaciones			26.348,72 €		28.983,59 €
% de gestión de residuos					
% de Control de calidad					
% de Seguridad y salud					
% de Costes Indirectos		22%	158.603,86 €	22,00%	174.154,21 €
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN VIVIENDAS en Pl. 1º y 2º (2 escaleras+3 ascensores)	Sup. Constr aprox			ggbi	10%
Nucleos de comuniación viviendas pl 1º	48,50				
Nucleos de comuniación viviendas pl 2º	48,50				
	97,00				
Otros costes imputables a la CIVIVOX	m2 construidos	€/m2 construidos	€ TOTAL NÚCLEOS 1º Y 2º	€/m2 construidos (con GGBI)	€ TOTAL NÚCLEOS 1º Y 2º
Nucleos de comunicación en PL 1º/2º	97,00	1.000,15 €	97.014,12 €	1.100,16 €	106.715,53 €
Incluye:					
Estructura (pantallas ascensor, losas escaleras, losas) pl 1º y 2º			15.097,83 €		16.607,61 €
Fachada núcleos de comunicación pl 1º y 2º			21.322,23 €		23.454,46 €
Albañilería, Revestimientos, Pavimentos, Falsos techos, Barandillas, Pasamanos, Metalistería de núcleos en pl 1º y 2º			20.489,20 €		22.538,12 €
Carpinterías Interior de núcleos en pl 1º y 2º			500,00 €		550,00 €
Carpinterías Exterior de escaleras en pl 1º y 2º			4.000,00 €		4.400,00 €
Paso de Instalaciones por patinillos, Columna seca, instalaciones alumbrado, emergencias, etc...de núcleos en pl 1º y 2º			7.000,00 €		7.700,00 €
Incremento de coste ascensores por 2 alturas más			11.110,50 €		12.221,55 €
% de gestión de residuos					
% de Control de calidad					
% de Seguridad y salud					
% de Costes Indirectos		22%	17.494,35 €	22,00%	19.243,78 €
		€/M2	€	€/M2 (con GGBI)	€ TOTAL (con GGBI)
TOTAL REPERCUSION ECONÓMICA COSTE CONSTRUCCION CIVIVOX (sobre 1657,51 m2 consT. Capacidad bruta)		588,39 €	975.263,48 €	647,04 €	1.072.479,79 €
		€/M2	€	€/M2 (con GGBI)	€ TOTAL (con GGBI)
TOTAL REPERCUSION ECONÓMICA DE COSTE CONSTRUCCION CIVIVOX (sobre 1473,55 m2 cons. Deduciendo doble altura auditorio)		661,85 €	975.263,48 €	727,82 €	1.072.479,79 €

Por otra parte, se plantea la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate, en la parte colindante con la parcela objeto del PEAU, con una superficie de 215,00 m². Se estima un coste unitario de las obras de urbanización de 100,00 €/m².

Valoración reurbanización = 215,00 m² x 100,00 €/m² = 21.500,00 €

Total valoración cesiones = 1.072.479,79 € + 21.500,00 € = 1.093.979,79 €

La diferencia entre la valoración de las cesiones previstas (Civivox que se cede construido y reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate) y las cesiones que deberían realizarse, tanto por el 10% del incremento del aprovechamiento como de las dotaciones, arroja un saldo favorable al Ayuntamiento:

VALORACIÓN CIVIVOX = 1.093.979,79 € > VALORACIÓN 10% + DOTACIONES = 700.406,04 €

SALDO = 393.573,75 €

Con la cesión construida del espacio equivalente a las tres primeras plantas y el compromiso de urbanización, establecidos en esta determinación, se entienden cumplidas todas las obligaciones urbanísticas derivadas de la actuación de dotación (participación en plusvalías y reequilibrio dotacional).

En ningún caso se realizará una compensación económica por parte del Ayuntamiento a favor del promotor por la diferencia de valor entre la superficie construida de la dotación pública que se cede y las obligaciones urbanísticas derivadas de la actuación de dotación.

11 CONFORMIDAD Y COHERENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

Según el artículo 29.3. del DFL 1/2017, "los planes, programas y proyectos que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación territorial de carácter general que les afecten".

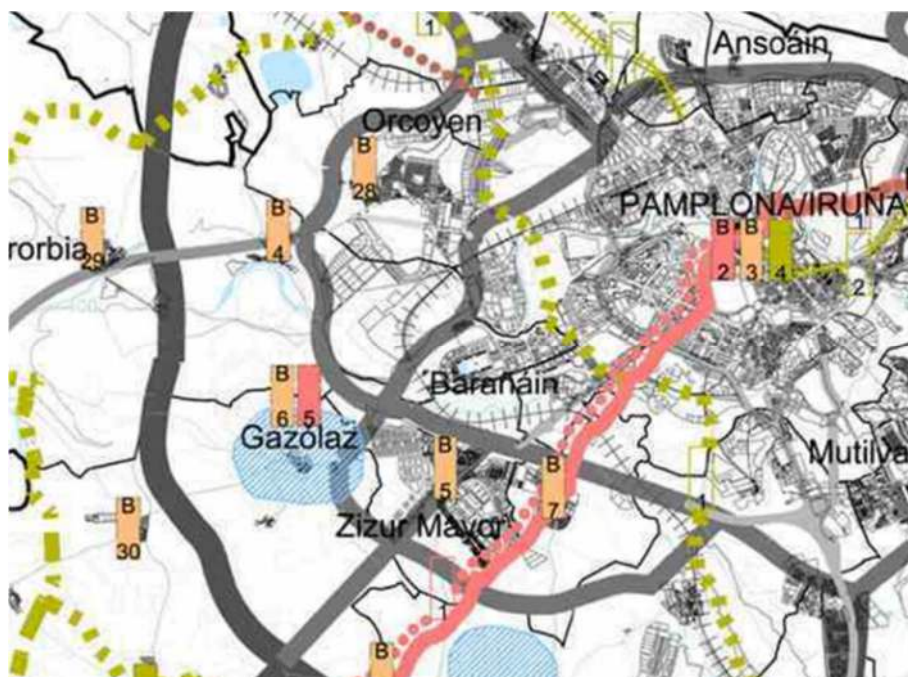
En este caso se trata de un planeamiento que modifica la ordenación de una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado, dentro de la zona Z-1 de la Unidad Integrada U.I.-XIII. del planeamiento urbanístico municipal (PM de Pamplona).

Pamplona pertenece al Subárea 10.4- Área M. Pamplona dentro del POT 3 "Área Central". El Modelo de Desarrollo Territorial de esta Subárea conjuga los criterios de conservación de la

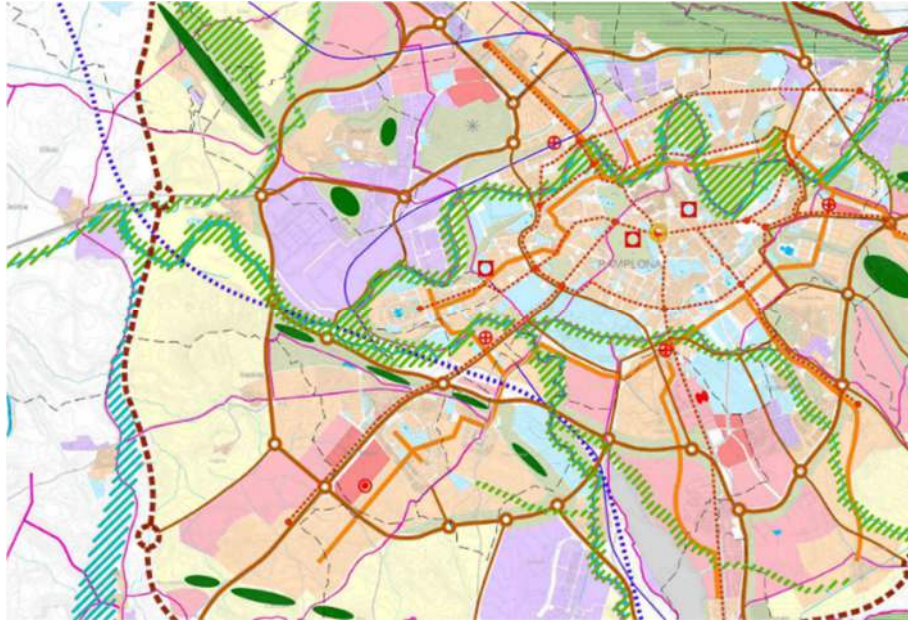
biodiversidad del territorio y el patrimonio cultural, con el de impulsar el crecimiento demográfico y las iniciativas públicas de suelo y vivienda.

El POT entiende que uno de los pilares en los que se fundamenta el principio de cohesión social es la tendencia a la igualdad de oportunidades, esto es, que la ciudadanía disfrute de las mismas oportunidades ante la educación, el empleo digno y el disfrute de los servicios públicos, con independencia de su condición. Para ello se fomenta un sistema urbano más equilibrado, incrementando la presencia de servicios y de actividad en los núcleos intermedios.

Todos estos objetivos son coherentes con la propuesta planteada en el presente plan que potencia el crecimiento residencial e implantación de dotaciones.



3.5 Estrategia para la ordenación del patrimonio natural y cultural. Patrimonio cultural arquitectónico y urbano. Paisaje urbano.



4.3 Estrategia para la ordenación del sistema urbano. Área metropolitana de Pamplona (AMP)

12 PLAZOS DE EJECUCION

El PEAU que se tramita por su naturaleza no está sujeto a plazos. Es una actuación directa de una parcela de suelo urbano consolidado por lo que las determinaciones en él establecidas operarán durante toda la vigencia del PGM.

Respecto de la intervención en la urbanización trasera, si bien tampoco se establece un plazo para su ejecución, esta se realizará de forma simultánea a las obras de edificación de la parcela.

13 CONCLUSIÓN. VALORACION DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

El presente documento contiene todos los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como un Plan Especial de Actuación Urbana en el ámbito de la parcela catastral 243 del polígono 3 de Pamplona. En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas, así como todos los estudios complementarios que resultan exigibles.

La actuación propuesta favorece la regeneración de la ciudad en la medida que propone sustituir un edificio actualmente sin uso, destinado a unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso dotacional público (Civivox), que constituye un equipamiento cultural y social largamente demandado; y un uso residencial, con viviendas tanto libres como sujetas a protección en diferentes regímenes de titularidad, acorde con el entorno.

13.1.- Perspectiva de género de la modificación pretendida

Como documento anexo al PEAU se incorpora un análisis del mismo en el que se analiza la actuación a través de la óptica de la perspectiva de género en primer lugar como justificación de que el documento que se tramita está alineado con los mandatos legales de carácter general que abogan por la realización de políticas de los poderes públicos que trabajen en pos de la igualdad efectiva y que no perpetúen o provoquen mayores desigualdades o estereotipos y que respeta el mandato dado a las Administraciones públicas actuantes en materia de urbanismo a las que se les indica que arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas; y en segundo lugar para dar una herramienta de valoración adecuada a la Administración actuante en caso de que considere necesaria la emisión de un Informe de Impacto de Género del PEAU.

En este sentido la evaluación de impacto de género contenida en el análisis vierte el siguiente resultado:

PERTINENCIA AL GENERO	No es pertinente al género
VALORACION DEL IMPACTO	Neutro
PERSPECTIVA DE GENERO ORDENACION	Positivo
UTILIZACION DEL LENGUAJE	Lenguaje inclusivo no sexista

13.2.- Evaluación Ambiental

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento queda sujeta a los procedimientos que, con carácter general, se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAE), artículos 17 a 28, y Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), artículos 29 a 32 por la remisión a esta normativa básica efectuada en el art. 10 de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, (en adelante LFRAIA).

Si bien la modificación planteada no comporta un cambio de uso que fuera necesario valorar, como Anexo a esta Memoria se incorpora el Documento Ambiental Estratégico en el que se efectúa la evaluación ambiental estratégica con la documentación y el contenido correspondiente al procedimiento simplificado toda vez que dado el carácter y la intensidad del contenido y objeto del PEAU que se tramita y su poca afección al medio ambiente es el trámite que le corresponde.

A estos efectos se solicita, que tras la correspondiente tramitación se produzca bien la declaración de su innecesaridad, bien la emisión de Informe Ambiental Estratégico favorable, toda vez que, por los motivos que se justifican en los apartados contenidos en el Documento Ambiental Estratégico anexa, se estima que la modificación planteada en el PEAU no comporta impactos ni afecta al medio ambiente.

13.3.- Conclusiones del Proceso de Participación

El art. 7 TRLFOTU establece que los instrumentos de ordenación territorial que la Ley refiere, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización, deben contar con una participación real y efectiva de la ciudadanía.

Se incorpora como anexo en este documento el proceso de participación efectuado del cual derivado que se ha conformado una propuesta de ordenación modulando las propuestas participadas a fin de mejorarla en lo que a las posibles afecciones al entorno más próximo se refiere.

13.4.- Estudio de Movilidad Generada

Se incorpora como Anexo un Estudio de Movilidad que concluye que no se esperan impactos ni en cuanto a capacidad vial ni en cuanto a disponibilidad de aparcamiento, se considera al sistema de transporte actual perfectamente capaz de absorber los viajes generados por el nuevo desarrollo con las determinaciones que se contienen en la nueva ordenación para compensar sus efectos en la movilidad, por lo que no se identifica ningún obstáculo para su puesta en marcha.

13.5 Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

Se anexa a este documento la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica requerida por el TRLFOTU, a la vista del cual queda constatada que:

- 1.- Desde el punto de vista de la promoción, la actuación resulta viable y enmarcada dentro de unas ratios de rentabilidad razonables y,
- 2.- Para la Administración supone un flujo positivo toda vez que va a obtener ingresos derivado de diversos impuestos y va a recibir una necesaria dotación pública construida, lo que supone una mejora patrimonial.

En consecuencia, se firma el presente documento.

En Zizur Mayor, mayo 2026

Fdo. Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Fdo. Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto

Fdo. Laura Lamana Pastor.
Abogada