

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)**

B. NORMATIVA

FASE: APROBACIÓN INICIAL

FECHA: MAYO 2026

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

Se adjunta la ficha de la Normativa Urbanística Particular de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII, en la que se ubica la parcela catastral 243 del polígono 3.

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 Pio 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 grafía 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 Carnin 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.

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

En la ficha que se adjunta a continuación se establecen las determinaciones urbanísticas pormenorizadas de la actuación en la parcela catastral 243 del polígono 3.

1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.



Parcela catastral 243 del polígono 3 de Pamplona.

Localización: Av. de Bayona 38 (Barrio de San Juan / Donibane), Pamplona.

Superficie de parcela: 614,63 m² (superficie catastral 609,23 m²)

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano Consolidado.

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

3.1 - Determinaciones de ordenación.

Parcelario: Actual.

Ocupación de parcela: 614,63 m²

Superficie libre parcela: 0 m²

Calificación. Uso pormenorizado:

- Dotacional público: plantas baja, primera y segunda (salvo espacio requerido para acceso y comunicación vertical de las viviendas)
- Residencial. Vivienda protegida: Plantas 3ª, 4ª y 5ª.
- Residencial. Vivienda libre: Plantas 6ª a 15ª.

Edificabilidad:	7.840,12 m ² c (superficie máxima construida, dotacional + residencial)
Número máximo vivs.:	56 viviendas = 40 vivs. libres + 16 vivs. de protección pública (VPO, VPT) No es de aplicación el artículo 39º "Número de piezas habitables" de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.
Número máx. plantas:	PB+15. Se podrán realizar las plantas de sótanos que sean necesarias.
Altura máx. edificación:	58 m.
Alineaciones:	Conforme a la normativa gráfica: alineaciones propuestas.
Vuelos:	Se permiten vuelos con una anchura máxima de 2 metros sobre el límite de la parcela, a partir de la planta primera, hacia las calles Avenida de Bayona y Martín Azpilicueta, y de un metro hacia travesía Monasterio de Belate
Acceso al sótano:	La rampa de acceso a las plantas de sótano se ubicará en la Travesía del Monasterio de Belate.
Fachadas:	Las fachadas del nuevo edificio recibirán un tratamiento unitario en cuanto a composición, materiales, etc., en las plantas elevadas (de la 3º a la 15ª), con independencia de que las mismas se destinen a vivienda protegida o vivienda libre.
Cubierta:	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.

3.2- Determinaciones de gestión.

Tipo de actuación: Actuación de Dotación

Ejecución de la actuación: Actuación Directa

- Proyecto de derribo de la edificación existente.
- Proyecto de obras de la nueva edificación.

Instrumento de gestión: Mediante escritura pública se constituirá un Complejo Inmobiliario Urbanístico para el nuevo edificio conformado por:

- Espacios privados:
 - o Subsuelo: Aparcamientos, trasteros, instalaciones.
 - o Volumen residencial: Acceso por planta baja +Plantas 3ª a 15ª y núcleos de comunicación vertical de las viviendas
- Espacio público: Reservas dotacionales: Plantas Baja, 1ª y 2ª

Viviendas protegidas: El 50% de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas, se destinará a viviendas en régimen de protección pública. Del número de viviendas protegidas, un 60% mínimo lo será en régimen de protección oficial (VPO).

Luces y vistas: En la fachada noreste del nuevo edificio, hacia la parcela catastral 242_3 (Av. Bayona 36) se respetarán los derechos de luces y vistas.

3.3- Determinaciones de cesiones.

- Se contempla la cesión al Ayuntamiento de Pamplona de las tres primeras plantas (planta baja, primera y segunda) del nuevo edificio para la ubicación de una dotación pública. Estas tres primeras plantas se cederán construidas con fachadas, estructura y acometidas. No se incluyen las particiones interiores, acabados, instalaciones, etc.

- Del espacio correspondiente a las tres primeras plantas se detraerá antes de la cesión la superficie necesaria para la ubicación de la rampa de acceso al garaje, el portal de acceso a las viviendas y los núcleos de comunicación vertical e instalaciones.

- Se deberá reurbanizar el tramo de la calle Travesía Monasterio de Belate en la parte que afronta a la parcela catastral 243_3, como un espacio de coexistencia peatonal – rodado, por donde se realizará el acceso rodado al nuevo edificio.

- 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.

En Zizur Mayor, mayo 2026

Fdo. Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Fdo. Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto

Fdo. Laura Lamana Pastor.
Abogada