



Ayuntamiento de
Pamplona | **Iruñeko**
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y
MOVILIDAD**

Área de Proyectos Estratégicos y
Movilidad

**PROIEKTU ESTRATEGIKOETAKO ETA
MUGIKORTASUNEKO ALORRA**

Proiektu Estrategikoetako eta
Mugikortasuneko Alorra

ANEJO V: NORMATIVA URBANÍSTICA DE REFERENCIA



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos



Ayuntamiento de
Pamplona | **Iruñeko**
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y
MOVILIDAD**

Área de Proyectos Estratégicos y
Movilidad

**PROIEKTU ESTRATEGIKOETAKO ETA
MUGIKORTASUNEN ALORRA**

Proiektu Estrategikoetako eta
Mugikortasuneko Alorra

FICHA PEAU MILAGROSA: CINE GUELBENZU



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos



Ayuntamiento de
Pamplona | **Iruñeko**
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

**ÁREA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y
MOVILIDAD**

Área de Proyectos Estratégicos y
Movilidad

**PROIEKTU ESTRATEGIKOETAKO ETA
MUGIKORTASUNEN ALORRA**

Proiektu Estrategikoetako eta
Mugikortasuneko Alorra

MODIFICACIÓN PGM ÁMBITO Z.N.-3 DE LA U.I.XIX MILAGROSA



Cofinanciado por
la Unión Europea



MINISTERIO
DE HACIENDA



Fondos
Europeos



BOLETÍN Nº 25 - 6 de febrero de 2012

ORDEN FORAL 1E/2012, de 9 de enero, del Consejero de Fomento y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación de Plan Municipal, en Pamplona, Zona ZN-3 de la UI-Milagrosa (cine Guelbenzu), promovido por Construcciones San Martín, S.A.

El Ayuntamiento de Pamplona ha presentado ante el Departamento de Fomento y Vivienda, para su aprobación definitiva, el expediente descrito en el encabezamiento.

Vista la documentación aportada, así como el informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera procedente su aprobación definitiva.

En uso de las facultades que tengo conferidas por Decreto Foral 143/2011 de 24 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Fomento y Vivienda,

ORDENO:

1.º Aprobar definitivamente el expediente de modificación de Plan Municipal, en Pamplona, Zona ZN-3 de la UI-Milagrosa (cine Guelbenzu), promovido por Construcciones San Martín, S.A.

2.º Señalar que esta Orden Foral no agota la vía administrativa. Los interesados que no sean Administraciones Públicas podrán interponer recurso de alzada ante el Gobierno de Navarra contra este acto aprobatorio de control de legalidad, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la práctica de la notificación de la presente Orden Foral o, en su caso, publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Y contra la normativa urbanística aprobada se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en el plazo de dos meses, desde la publicación de su contenido en el Boletín Oficial de Navarra a instancia del Ayuntamiento correspondiente.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo ante el Gobierno de Navarra en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3.º Notificar esta Orden Foral al Ayuntamiento de Pamplona, y a Construcciones San Martín, y publicarla en el Boletín Oficial de Navarra, a los efectos oportunos.

Pamplona, 9 de enero de 2012.-El Consejero de Fomento y Vivienda, Anai Astiz Medrano.

Código del anuncio: F1200895

3 planos y Anexos 11 folios, escritos por Jana cara (s) y que
21 nan sido firmados por mi en todas sus hojas, fue
aprobado por la Junta de Gobierno
con fecha 05 ABR. 2011 9/41

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

UNIDAD ZN-3 (nueva Z-7) DE LA U.I XIX (Milagrosa)

CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.

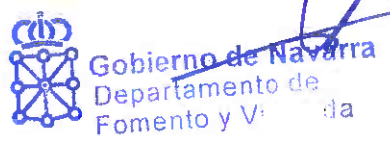


MARZO 2011

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

CARMEN LAGUNAS ROZAS, SARA LOPEZ LAGUNAS, CARLOS ORTEGA ROLDAN, ARQUITECTOS



BON de: **06 FEB. 2012**

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL
- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

MEMORIA

1.-SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO ACTUAL

- 1.1.-SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 1.2.-DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD ZN-3
- 1.3.-ÁREA DE REPARTO ARZ-7
- 1.4.-GESTIÓN PREVISTA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

2.-INVIABILIDAD DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD

- 2.1.-EDIFICACIONES ACTUALES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN
- 2.2.-DIFICULTADES PARA DESARROLLAR LA UNIDAD
- 2.3.-INVIABILIDAD ECONÓMICA

3.-DEGRADACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO

4.-PROPUESTA DE ACTUACIÓN

5.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

5.1.-ORDENACIÓN URBANA: CONVENIENCIA DE CONSOLIDAR LOS VOLUMENES EXISTENTES.

5.2.-POSIBILIDAD DE UTILIZACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR DEL CINE GUELBENZU

5.3.- USOS PROPUESTOS

5.4.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPRESIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

5.5.-ASCENSORES EDIFICIOS LINDANTES

5.6.- MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

6.-CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN VIGENTE

7.-INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

8.-NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA PLANOS ANEXOS

CÉDULA PARCELARIA
ESQUEMAS DEL CATASTRO POR PLANTAS
UNIDADES URBANAS DEL CATASTRO
FICHA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

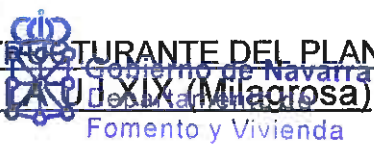
VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

**MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA UI XIX (Milagrosa)**



BON de: **06 FEB. 2012**

MEMORIA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

VIGENTE DESDE

1.-SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO ACTUAL

1.1.-SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La unidad ZN-3 de la UI XIX (Milagrosa) se encuentra en el centro del barrio de la Milagrosa. La Unidad ZN-3 está clasificada como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.



1.-2.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD ZN-3

En la unidad ZN-3 se incluye una parte del antiguo Cine Guelbenzu. También forman parte del ámbito dos locales comerciales que dan frente a la calle Guelbenzu. En definitiva, se trata de los espacios no residenciales de la parcela 217 del catastro. Además, está incluida en la unidad ZN-3 una parte de la calle Manuel de Falla. La superficie de la unidad es de 1.626 m2, de los que 981 son de titularidad privada y 645 corresponden a la calle actual.

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

7 ABR. 2011

4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

Del antiguo cine Guelbenzu forma parte de la unidad el patio de butacas, el vestíbulo de entrada y las oficinas, situadas en planta primera. La superficie en planta que ocupa toda esta parte del cine Guelbenzu es de 652 m², siendo la superficie construida 717 m². Los locales que dan frente a la calle Guelbenzu ocupan en planta 121 m² y 77 m² y tienen una superficie construida de 218 m² y 77 m² construidos, respectivamente. En la unidad existe un sótano destinado a aparcamientos y trasteros, cuya superficie es de 981 m², la cual forma parte de un aparcamiento-almacén-sala de calderas de 1.271 m² de superficie. Se accede al sótano a través de la rampa situada en el número 9 de la calle Manuel de Falla.

		SUPERFICIE OCUPADA EN m ² (según medición)	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m ² (según medición)
PARTE DEL CINE GUEL BENZU	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	652 m ²	717 m ²
LOCAL LINDANTE A Nº 37 de C/Guelbenzu	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	121 m ²	218 m ²
LOCAL LINDANTE A Nº 39 de C/Guelbenzu	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	77 m ²	77 m ²
PATIO	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	131 m ²	
TOTAL EDIFICACIÓN ACTUAL		981 m ²	1.012 m ²
CALLE EXISTENTE		645 m ²	
	TOTAL ÁMBITO ZN-3	1.626 m²	

El Plan propone el tratamiento peatonal del espacio que discurre desde el encuentro de la calle Manuel de Falla con la calle Urrobi hasta la Iglesia de San Rafael. El Plan Municipal ha incorporado a la unidad ZN-3 una parte de la calle actual. Su superficie, como ya se ha indicado, es de 645 m².

EL Plan Municipal propone un bloque lineal de planta baja y cuatro plantas elevadas (B+4), apoyado en la calle Manuel de Falla. Este edificio tiene una capacidad residencial estimada de 8 viviendas. En la calle Guelbenzu el Plan Municipal propone un pequeño retranqueo, con carácter público de 248 m². El interior de la manzana se puede edificar en planta baja (local comercial).

El Plan Municipal establece un techo edificable de 1.633 m².

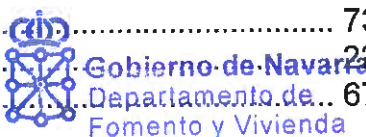
1.3.- ÁREA DE REPARTO ARZ-7

La unidad ZN-3 constituye, a su vez el AREA DE REPARTO ARZ-7. La superficie del ámbito es de 1.626 m². El aprovechamiento tipo es de 1,66463 U.A./m². El Plan Municipal determina las intensidades de uso, así como los coeficientes de homogeneización:

- Parcelas de uso pormenorizado "residencial colectivo con locales en P.B.":

- PB 733 m² x 1 = 733 U.A.
- P1ª 225 m² x 1 = 225 U.A.
- PE 675 m² x 1 = 675 U.A.

- TOTAL ARZ7 1.633 U.A.



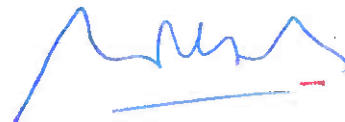
BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO



5

Superficie a efectos de aprovechamiento: 981 m2

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

1.4.-GESTIÓN PREVISTA

El Plan propone el Estudio de Detalle como la figura adecuada para detallar la ordenación definitiva. En realidad, el alcance del Estudio de Detalle es de índole menor, ya que la ordenación y el espacio están totalmente definidos en el Plan Municipal y acotados por la realidad física.

El sistema de actuación es el de Cooperación.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

2.-INVIABILIDAD DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD

2.1.-EDIFICACIONES ACTUALES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

En tanto no se desarrolle la unidad, los edificios existentes en ella se encuentran en situación de fuera de ordenación. En concreto, estarían fuera de ordenación el local del cine, los dos locales situados en la calle Guelbenzu y el aparcamiento. El aparcamiento mantiene el uso como tal aparcamiento y no es previsible que requiera de obras importantes. En cambio en los locales no pueden realizarse obras significativas, lo que impide su utilización.

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

2.2.-DIFICULTADES PARA DESARROLLAR LA UNIDAD

EL SECRETARIO

Si la Unidad no se ha desarrollado después de estar en vigor el Plan Municipal más de 8 años, es porque existen razones importantes que la hacen inviable. Dos son los motivos fundamentales: la **INVIABILIDAD ECONÓMICA** y la **INVIABILIDAD DE GESTIÓN**.

La unidad tiene unas cargas de urbanización (indemnizaciones y urbanización) que no la hacen viable. En el siguiente apartado se justifica la inviabilidad económica de la ordenación propuesta. Pero a esa dificultad, más bien imposibilidad, se le suma el hecho de que los titulares de la parte de la parcela 217 que forma parte de la unidad son los mismos que los de todas las viviendas de los edificios 9 de la calle Manuel de Falla y 39 de la calle Guelbenzu, además de los propietarios de los locales y de los aparcamientos. Estamos hablando de unos 20 titulares, que gozan de la parcela en régimen de indivisibilidad, lo cual significa que tendrían que estar todos de acuerdo para poder desarrollar la misma. A nadie se le escapa que conseguir esa unanimidad, salvo que el desarrollo urbanístico fuese económicamente muy rentable es misión casi imposible. Entre la documentación anexa se incluyen las unidades urbanas que se deducen del catastro.

Otra de las razones importantes que impiden el desarrollo de la unidad es la actual utilización de los aparcamientos subterráneos. Difícilmente los titulares de los aparcamientos, a su vez titulares en forma indivisa del solar, van a aceptar que se desarrolle la unidad, con los perjuicios temporales que ocasionaría la pérdida transitoria del uso de aparcamiento, salvo que la rentabilidad fuese notable.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO



7

2.3.-INVIABILIDAD ECONOMICA

Uno de los argumentos determinantes que justifican la modificación que aquí se propone tiene que ver con la inviabilidad económica de la ordenación propuesta en el Plan Municipal. La unidad tiene unas cargas tan importantes, en relación con el aprovechamiento previsto en el planeamiento, que hace que no sea viable económicamente. A ello hay que añadir la incertidumbre que significa actuar en un edificio que, estructuralmente, forma parte de una edificación mayor, como es el conjunto formado por los dos edificios de viviendas y los locales de la unidad ZN-3. Esa dificultad no se traduce solamente en un incremento previsible del coste económico, sino que en este caso es algo determinante para que algunos de los propietarios sean reticentes a la actuación, siendo inviable, como ya se ha dicho, por falta de unanimidad.

La unidad será inviable si, una vez descontadas las cargas y los costes de la gestión y de la construcción del montante que resulte de las ventas de los usos previstos en el planeamiento, no se obtiene un excedente positivo. En definitiva, en una actuación viable los gastos de la promoción (incluidos los beneficios de la promoción y de la construcción) no pueden ser superiores a los valores de venta.

La fórmula que vamos a utilizar, con carácter general, es la siguiente:

$$Vs + Cu + Cc + CP + BP + E = Vv$$

Vs= Valor del suelo

Cu= Carga de la urbanización

Cc= Coste de la construcción

Cp= Coste de la promoción

Bp= Beneficio de la promoción

Vv= Valor de venta

E= Excedente

En definitiva, el excedente responde a la fórmula siguiente:

$$E = Vv - Cu - Cc - Cp - Bp - Vs$$

Una actuación urbanística es rentable si el excedente (E) es positivo.

En ningún caso puede promoverse si el resultado de sumar el excedente (E) y el beneficio de la promoción (Bp) es negativo. (Teóricamente puede plantearse un beneficio nulo de la promoción en supuestos de autopromoción, lo cual no viene al caso)



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

Vv VALOR DE VENTA

En el mejor de los supuestos se podría pensar que la unidad se desarrollaría con VIVIENDAS DE PRECIO PACTADO. En ese caso el valor unitario de venta de vivienda está establecido por Decreto Foral y se cifra en 1.928 Euros/m2 útil. El valor unitario de venta de las plazas de aparcamiento es el mismo que el de las viviendas. El valor de venta de los trasteros es de 771 E/m2 útil.

En cuanto a las superficies de cada uno de los usos, el Plan establece una superficie construida residencial de 900 m2, lo cual equivale a 667 m2 útiles, al establecerse una relación de la superficie construida dividida por la superficie útil de 1,35.

En el sótano pueden realizarse 15 plazas de aparcamiento de 14 m2 (superficie máxima admitida en Viviendas de Precio Pactado), 8 trasteros de 15 m2 y los espacios necesarios para instalaciones.

Con estos datos se obtiene el valor de venta de los espacios que pueden resultar en la unidad .

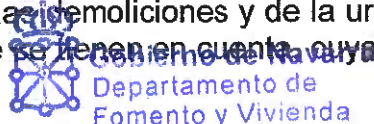
APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

Cu CARGA DE URBANIZACIÓN

EL SECRETARIO

En este concepto se incluyen los costes de gestión del suelo y cuantas actuaciones son necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Incluye los costes de las indemnizaciones, de las demoliciones y de la urbanización. A continuación se describen los conceptos que se tienen en cuenta, cuya suma total será la Carga de Urbanización de la Unidad.



COSTES DE GESTIÓN DEL SUELO

BON de: 06 FEB. 2012

Este concepto engloba aquellos costes que deben producirse para gestionar la unidad, hasta el momento de la inscripción de las nuevas fincas en el Registro de la Propiedad. En este concepto se engloban los gastos de planeamiento, de los documentos "reparcelatorios" y de los actos previos a la inscripción en el Registro (y la propia inscripción)

En este caso la figura de planeamiento propuesta por el Plan Municipal es la de Estudio de Detalle. A ello se sumarán los costes derivados de la reparcelación y de la inscripción en el registro. En la ficha resumen se indican los costes de mercado tenidos en cuenta.

INDEMNIZACIONES

En este caso deberán desaparecer el sótano actual y las construcciones sobre rasante (cine Guelbenzu y los dos locales). Se valoran las edificaciones a valor de reposición, depreciados en un 50% en el caso del sótano y en un 70% en el

APROBACION INICIAL

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

caso de las construcciones sobre rasante (coeficiente 0,3). Los valores a nuevo se han establecido siguiendo el criterio comparativo con obras similares.

No se han considerado indemnizaciones por traslado o cese del negocio ni de pérdida de clientela.

Se han estimado los alquileres que compensarían la pérdida transitoria de la utilización de las plazas de aparcamiento., a razón de un alquiler valorado en 50 Euros por plaza y mes.

DEMOLICIONES

Se ha valorado la demolición de las naves y del sótano a precio de mercado. Dada la dificultad para realizar esta labor, tanto por el emplazamiento como por la necesidad de "partir" estructuras compartidas con la edificación consolidada que no forma parte de la unidad, el coste puede llegar a ser superior al estimado, ya que es previsible que puedan surgir imprevistos de incidencia importante.

URBANIZACIÓN INTERIOR

En este caso no hay urbanización interior que realizar.

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

URBANIZACIÓN EXTERIOR

EL Plan Municipal incluye en el ámbito una parte de la pavimentación de la calle Manuel de Falla. Además habría que urbanizar ese pequeño espacio que surge en la calle Guelbenzu. A falta de un proyecto de urbanización, teniéndose que se trata de un espacio a pavimentar, se estima un coste unitario de presupuesto de ejecución material (PEM) de 80 Euros por metro cuadrado de suelo urbanizado.

(Nota: los costes unitarios interiorizan los costes de honorarios profesionales y tasas de tramitación).



BON de: 06 FEB. 2012

Cc COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se incluyen los costes de la construcción propiamente dicha, los costes de honorarios profesionales y los costes de las licencias municipales.

VIGENTE DESDE

Para calcular el coste de la construcción se ha partido de las superficies construidas de los diferentes usos y de unos estándares obtenidos de la propia experiencia profesional. Se ha partido de valores unitarios de coste de Ejecución Material, a la que se ha sumado el Beneficio propio de la construcción.

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

Los honorarios profesionales (proyecto de edificación, proyectos parciales y de actividad, seguridad y salud, geotécnico, dirección de obra, coordinación de seguridad, dirección de la ejecución material de la obra) se han estimado en un montante global del 10% del Presupuesto de Ejecución Material.

La licencia de construcción se valora en el 5% del Presupuesto de Ejecución Material

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

Cp COSTES DE LA PROMOCIÓN

Se engloban en este concepto los costes de gestión del solar, los gastos de gestión de la construcción, los gastos de gestión de ventas, de postventa y de publicidad.

También se han tenido en cuenta los costes financieros. Se supone un tiempo de gestión del suelo y de la construcción del edificio de 2 años. Se supone que la inversión se realiza de forma lineal en relación al tiempo.

Bp BENEFICIO DEL PROMOTOR

El Beneficio del Promotor se cifra en el 6% del montante de las ventas. Este beneficio es frecuentemente hasta del 10%. Por ello, en el cuadro de valoración, se incluyen los resultados con esos dos valores del 6% y del 10%.

Vs VALOR DEL SUELO

El valor del suelo urbanizado, en promociones protegidas de VPP, es, como máximo, el 20% del valor de venta a precio de módulo. En este estudio se ha supuesto que de los dos componentes que forman el valor del suelo urbanizado, suelo y urbanización, el suelo vale el 50%.

En el cuadro adjunto se calcula el valor excedente de la actuación. Como puede comprobarse la actuación es nítidamente deficitaria. Con este resultado se llega a la conclusión de que es **INVIABLE ECONÓMICAMENTE**. Ni siquiera hay que volver a referirse a la **INVIABILIDAD DE GESTIÓN**.

El valor del suelo, calculado por método del valor residual, en negativo.

A continuación se aporta el cuadro resumen del cálculo del valor del excedente y del valor residual del suelo



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

**UNIDAD ZN-3 DE MILAGROSA
ANALISIS DE VIABILIDAD ECONOMICA**

1.-FÓRMULA GENERAL

$Vs + Cu + Cc + CP + BP + E = Vv$

GASTOS	Vs= Valor del suelo
	Cu= Carga de urbanización
	Cc= Coste de la construcción
	CP= Coste de la promoción
	Bp= Beneficio de la promoción
INGRESOS	Vv= Valor de venta
EXCEDENTE	E= Excedente

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

2.-CÁLCULO DEL VALOR DEL EXCEDENTE

$E = Vv - Vs - Cu - Cc - Cp - Bp$

La promoción está equilibrada cuando el excedente es cero.
Una actuación inmobiliaria es rentable si el excedente (E) es igual o mayor que cero.
En ningún caso puede promoverse si el resultado de sumar el excedente (E) y el beneficio de la promoción (Bp) es negativo

3.-CÁLCULO DE LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

Vs VALOR DEL SUELO	TOTAL VALOR DEL SUELO	222.442 €
	Contemplado 50% del 20% del valor de Venta a precio de módulo	

Cu CARGA DE URBANIZACIÓN

COSTES DE GESTIÓN DEL SUELO

GASTOS DE PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudi Detalle	5.200
GASTOS DE REPARCELACIÓN Y VALORACIONES			7.500
GASTOS DEL REGISTRO Y TRIBUTOS			1.000
TOTAL COSTES DE GESTIÓN DEL SUELO			13.700 €

COSTES DE LAS INDEMNIZACIONES

EDIFICACIÓN	sótano a demoler 675 x 450 (Pem) x 1,4 (gas) x 0,5 (depre)	212.625
	sobre rasante: 800 m2 800 x 1,4 x 300 x 0,3 (depre)	100.800
TRASLADO, DETERIORO, AMORTIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES		0
CESE TEMPORAL DE ACTIVIDAD	garaje: 2 años x 50 plazas x 540	54.000
CESE DEFINITIVO DE ACTIVIDAD		0
PERDIDA DE CLIENTELA		0
TOTAL COSTES DE LAS INDEMNIZACIONES		367.425 €



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

12

COSTE DE LA URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN INTERIOR

P.EJECUCIÓN MATERIAL DEMOLICIONES	15.000
P.EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN	0
15% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	2.250
TOTAL URBANIZACIÓN Y DEMO	17.250
HONORARIOS PROFESIONALES	1.500
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR	18.750

URBANIZACIÓN EXTERIOR

1633 m2 - 733 m2	Estimación: 80 E/ m2
CUOTA DE URBANIZACIÓN	72.000

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN 90.750 €

TOTAL CARGA DE URBANIZACIÓN 471.875 €

Cc COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m2	VALOR UNITARIO E/m2	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL en euros
SÓTANO	733	380	278.540
BAJA LOCAL	663	180	119.340
BAJA PORTAL	70	1300	91.000
VIVIENDAS	900	950	855.000

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.343.880
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES	201.582

TOTAL CONSTRUCCIÓN 1.545.462

HONORARIOS PROFESIONALES TOTAL CONSTRUCCIÓN 134.388

LICENCIA MUNICIPAL (5% S/PEM) 67.194

TOTAL CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN 1.747.044 €

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

Cp COSTE DE LA PROMOCIÓN

GESTIÓN URBANÍSTICA	
GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	
GESTIÓN DE VENTAS	
GESTIÓN POSTVENTA	
PUBLICIDAD	
Suma de conceptos anteriores: 6% del valor de venta	158.474
SEGURO DECENAL (1,5% S/ COSTE CONSTRUCCIÓN)	23.182
FINANCIEROS (4% x 2 años x costes)	104.921

TOTAL COSTE DE LA PROMOCIÓN 286.576 €

Bp BENEFICIO DEL PROMOTOR

No se considera el IVA

BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS 6% S / Vv

TOTAL BENEFICIO DEL PROMOTOR 158.474 €



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

13

4.-CÁLCULO DEL VALOR DE VENTA (Vv)

	USO		SUPERFICIE ÚTIL en m2	VALOR UNITARIO €/m2	PRECIO DE VENTA en Euros
Vv VALOR DE VENTA Supuesto de venta a precio VPP	VIVIENDA	900m2c/1,35	667	1.928	1.285.620
	TRASTEROS	8 de 15 m2	120	771	92.564
	APARCAMIENTO	15 plazas x 14 m2	210	1.928	404.970
	LOCALES	733-60*0,85=	572	1.500	858.075
TOTAL VALOR DE VENTA (Vv)					2.641.230 €
VALOR DE VENTA A EFECTOS PROTEGIBLES: (Locales a precio de módulo de local-trastero)				2.224.417	

5.-RESULTADO DEL EXCEDENTE

$E = Vv - Vs - Cu - Cc - Cp - Bp$

EXCEDENTE: E = -245.181 €

Si el beneficio del promotor hubiese sido el del 10%, beneficio habitual, el excedente hubiese sido de

EXCEDENTE (10% Bp) E = -350.830 €

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

6.-CONCLUSIONES:

AL RESULTAR UN EXCEDENTE NEGATIVO NO ES VIABLE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

EL VALOR DEL SUELO, POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL, ES, RESPECTIVAMENTE:

-22.739 € EUROS (Bp=6%)

-128.389 € EUROS (Bp=10%)

POR TANTO, AL SER EL EXCEDENTE NEGATIVO Y AL SER EL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL NEGATIVO, NO ES VIABLE LA UNIDAD ZN-3



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

EL SECRETARIO
3.-DEGRADACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO

La ausencia de iniciativa lleva consigo el paulatino deterioro de la edificación y del entorno. Basta con ver la imagen exterior, que aunque no se encuentre degradada físicamente ni requiera una drástica actuación de mantenimiento, responde a unos parámetros estéticos anticuados. La existencia de un local desocupado de la dimensión del antiguo cine Guelbenzu no es positiva para su entorno inmediato. Lleva desocupado el suficiente tiempo como para que merezca la reconsideración del estatus urbanístico vigente.



El barrio de la Milagrosa es un espacio sensible. Las partes internas del mismo carecen de la suficiente implantación de actividad comercial. Toda la ciudad se ha ido vaciando de contenido comercial, seguramente auspiciado por la proliferación de polígonos comerciales de periferia. El barrio de la Milagrosa no puede permitirse el "lujo" de mantener vacía una de las bajas más amplias, espacio que podría ser objeto de una instalación comercial importante. El entorno exige que se actúe sobre el solar y si no es posible actuar con nueva edificación debe poderse actuar potenciando los locales existentes. Cualquier actuación que vaya en beneficio del entorno inmediato lo irá en beneficio del conjunto del barrio. La puesta en uso del local que nos ocupa beneficiará, sin duda, entorno inmediato.



Gobierno de Navarra
 Departamento de
 Fomento y Vivienda

APROBACION PROVISIONAL

BON de: 06 FEB. 2012

EL SECRETARIO

VIGENTE DESDE
 ESTA FECHA

- 7 ABR/ 2011

4.-PROPUESTA DE ACTUACIÓN EL SECRETARIO


La Unidad no va a desarrollarse en los términos vigentes. Tampoco es factible establecer una nueva ordenación que sea coherente con el entorno urbano. Así, por ejemplo, no tiene demasiado sentido aumentar la altura de la edificación o su fondo edificatorio. Es difícil alcanzar una nueva ordenación con un aumento significativo de aprovechamiento urbanístico que pudiera hacer viable la unidad.

Por otro lado, es patente que, si no se actúa, la degradación paulatina del solar afectará negativamente al entorno. No es lo mismo que exista un local comercial o una oficina que un local desocupado.

La única propuesta viable es el mantenimiento y consolidación de lo existente, del la misma envolvente que ahora existe y que ni incide en el entorno negativamente ni en las viviendas existentes en la misma parcela. Los usos más adecuados son los propios de las plantas bajas en edificación residencial, es decir los usos comerciales, de oficinas, bares, restaurantes y dotaciones.

El paso del estatus vigente al de la consolidación de lo existente requiere de la modificación del Plan Municipal.



 Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

- 7 ABR. 2011

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

5.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL**5.1.-ORDENACIÓN URBANA: CONVENIENCIA DE CONSOLIDAR LOS VOLUMENES EXISTENTES.**

-Existen algunos condicionantes que aconsejan mantener las envolventes de la actual edificación.

-En el sótano hay un garaje en funcionamiento, al cual se accede desde el edificio nº 9 de la calle Manuel de Falla. El garaje ocupa la casi totalidad de la parcela, no solamente del espacio que nos ocupa, sino de toda la parcela. Su mantenimiento y consolidación como tal no ocasiona ningún perjuicio al entorno urbano.

-La existencia de ventanas en los dos edificios de viviendas de la misma parcela, (aunque se encuentren consolidados por el planeamiento), aconseja evitar la elevación de las cubiertas de los locales (cine y locales comerciales)

-Las estructuras portantes de la envolvente del cine Guelbenzu y de los locales pueden y deben mantenerse. Demoler las mismas, además de ocasionar molestias transitorias importantes a la vecindad y a la circulación rodada, supondría un coste económico importante que la actuación no puede permitirse. Hay que tener en cuenta que no es el mejor momento para poner en funcionamiento nuevos negocios comerciales. A la dificultad propia de establecerse comercialmente en este lugar no se debe añadir un coste añadido innecesario pero que puede hacer, de nuevo, inviable la actuación.

-El Plan Municipal vigente propone la creación de una pequeña franja de carácter público en la calle Guelbenzu. No parece que ese lugar tenga buenas condiciones para ser un lugar útil a la ciudad. Tanto por su orientación (norte), como por su forma en relación con la calle (espacio retranqueado), como por sus dimensiones (es un simple retranqueo), no es un espacio de calidad. Incluso podría llegara ser un espacio que a corto plazo hubiese requerido de su cercado desde la alineación actual de la calle Guelbenzu. No es interesante para la ciudad la obtención de esa franja retranqueada. Menos, todavía, cuando queda elevada en relación a la calle, ya que el garaje del sótano supera la rasante de la acera. Nuevamente, una actuación drástica sobre el sótano haría inviable la transformación del lugar.

-Los locales situados en la parte de la parcela que nos ocupa, es decir, la situada entre bloques residenciales, forman unidad funcional con las plantas bajas de los edificios residenciales. En realidad, la totalidad de lo construido en la parcela fue concebido y ejecutado como un proyecto unitario. Por eso es tan complicado desgajar cualquier parte de lo construido en el solar sin afectar al resto de propietarios, Y cualquier actuación que afecte a otro propietario exige o bien la unanimidad (si afecta a elementos comunes o a aspectos constitutivos de la propiedad) o bien la autorización del propietario afectado. Es evidente que cualquier

- 7 ABR. 2011

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

actuación que no parta de mantener las actuales construcciones llevará a la práctica imposibilidad de actuar positivamente en cualquiera de los locales de la parcela.

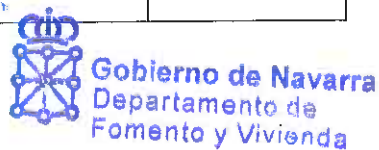
5.2.-POSIBILIDAD DE UTILIZACIÓN DEL ESPACIO INTERIOR DEL CINE GUELBENZU

Una parte de la parcela está ocupada por el recinto del antiguo cine Guelbenzu. El volumen interior permitiría plantear una mayor utilización de parte del local, aumentando la superficie construida, sin alterar la envolvente actual de la estructura exterior ni de la cubierta. Sin embargo, a falta de una definición detallada sobre las necesidades que pudieran derivarse de la implantación de algún uso más concreto, esta propuesta no contempla sino la consolidación de las superficies construidas existentes. Por otro lado, la ordenanza municipal ya permite realizar entreplantas con unas condiciones determinadas. Esa posibilidad siempre quedará abierta sobre la superficie de los locales en los que, por su altura, puedan plantearse esos espacios, siempre que se cumplan las determinaciones de la ordenanza municipal.

Por otro lado, en el frente del local que da a la calle Manuel de Falla existen dos plantas, porque en esa parte se encontraban las oficinas del cine. Otro tanto ocurre en la calle Guelbenzu, en donde el local más próximo al número 37 también tiene dos plantas. El tercer local tiene una planta. Todos estos espacios se consolidan, siendo de aplicación, en su caso, la ordenanza municipal en lo que se refiere a entreplantas.

La superficie total del ámbito a consolidar es de 981 m². En este momento se encuentra construida una superficie de 1.012 m². Se plantea mantener la superficie consolidada, sin perjuicio de que se haga uso de las posibilidades que ofrece la ordenanza general vigente en cuanto a la construcción de entreplantas.

		SUPERFICIE OCUPADA en m2 (medición)	SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL en m2
PARTE DEL CINE GUELBENZU	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	652 m2	717 m2
LOCAL LINDANTE A Nº 37	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	121 m2	218 m2
LOCAL LINDANTE A Nº 39	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	77 m2	77 m2
PATIO	PARTE DE LA PARCELA 217 DEL CATASTRO	131 m2	-
TOTAL EDIFICACIÓN		981 m2	1.012 m2



BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

5.3.- USOS PROPUESTOS

USO PORMENORIZADO DE LA PARCELA:

El ámbito se encuentra en una unidad básica consolidada. La forma urbana responde a la característica "manzana residencial". El uso pormenorizado previsto en la parcela por el Plan General vigente es el de RESIDENCIAL COLECTIVO, LOCALES EN PLANTA BAJA. Dicho uso sigue manteniéndose (aunque cambien las condiciones de la ordenación)

USOS DETALLADOS:

En la tabla número 3 del artículo 28 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, se establece el criterio de compatibilidad de los usos detallados en relación con los usos pormenorizados de la parcela. La misma tabla contempla el uso pormenorizado de RESIDENCIAL COLECTIVO, LOCALES EN PLANTA BAJA. Este es el uso pormenorizado de la parcela. Por tanto, podrán establecerse los usos detallados que se derivan de la aplicación de la tabla número 3 del artículo 28 de la NUG vigente en los espacios que ahora se consolidan, tales como taller o almacén, comercio, oficina, bar y restaurante y dotaciones (con los límites de superficie y emplazamiento establecidos en el artículo 28)



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

-7 ABR. 2011

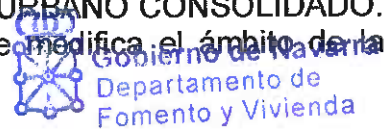
EL SECRETARIO



5.4.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPRESIÓN DEL ÁREA DE REPARTO

En realidad estamos, de hecho, ante un suelo urbano consolidado. Si el Plan Municipal clasifica al ámbito como suelo urbano no consolidado es porque define una nueva ordenación. Pero si se trata de mantener los edificios actuales no se puede hablar de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, el ámbito va a formar parte del SUELO URBANO CONSOLIDADO. En coherencia, el ÁREA DE REPARTO desaparece, se modifica el ámbito de la unidad y cambia de nombre, pasando a ser Z-7



BON de: 06 FEB. 2012

5.5.-ASCENSORES EDIFICIOS LINDANTES

Las comunidades de los edificios de vivienda colindantes a la unidad (y que forman parte de la misma parcela y son, a su vez, copropietarios del suelo de la unidad ZN-3), han comunicado a quien promueve esta modificación su interés por realizar la instalación de ascensores en los dos edificios. Hablamos nuevamente de los portales 39 de la calle Guelbenzu y 9 de la calle Manuel de Falla. Con el planeamiento vigente no es posible resolver la cuestión, ya que la solución pasaría por ocupar el espacio público o por ocupar parte del espacio privado de la unidad ZN-3, lo cual no es posible en tanto no se desarrolle la unidad ZN-3.

Con la modificación del Plan que ahora se propone se abre la posibilidad de que pueda ocuparse, en el interior de la parcela, el espacio necesario para dotar a las viviendas de ascensor.

La instalación de los ascensores no afectaría al espacio público. La ocupación en planta se plantea en el interior del solar.

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

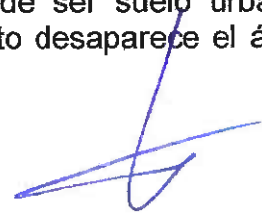
APROBACION PROVISIONAL

-4 JUL. 2011

5.6.- MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE

EL SECRETARIO

Esta modificación del Plan Municipal tiene un carácter **ESTRUCTURANTE**, ya que altera la categoría del suelo urbano, pasando de ser suelo urbano no consolidado a ser suelo urbano consolidado y por lo tanto desaparece el área de reparto.



6.-CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN VIGENTE

Al consistir la modificación en la consolidación de lo existente y al no ampliarse la capacidad residencial, no es necesario plantear ningún incremento de dotaciones.

El Plan Municipal indica que "En los suelos urbanos (zonas o zonas ordenadas) se podrá eximir de la obligación, prevista en los apartados anteriores, de

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

construir garajes vinculados al uso pormenorizado cuando en la licencia así se señale al haberse justificado una especiadísima dificultad técnica para su ejecución." En este caso el sótano ya está destinado a aparcamientos.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

Según se deduce del artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que reaprueba el **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO** nos encontramos en un **suelo urbanizado**.

7.-INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

BON de: 06 FEB. 2012

El mayor interés público que tiene la modificación planteada tiene que ver con la idea de participar en la recuperación funcional de la parte central del barrio de la Milagrosa. Este barrio, que surgió, sin más, al amparo de la red de caminos preexistente, mantiene una actividad comercial contenida. Toda la ciudad ha perdido actividad comercial en beneficio de los polígonos comerciales que hay en la periferia de la ciudad. El barrio de la Milagrosa también ha sufrido esa pérdida de uso comercial. Para la ciudad es interesante que existan espacios de una cierta entidad en el que puedan ubicarse establecimientos comerciales de mediano tamaño. Con la consolidación del ámbito que nos ocupa se obtiene un espacio de unos 868 m2 construidos (antiguo cine Guelbenzu).

La recientemente aprobada Ley Foral 6/2010 modifica la vigente Ley Foral 17/2001 Reguladora del C. Dicha Ley trata de potenciar el uso comercial en las áreas residenciales. Entre otros criterios de actuación indica el del "favorecimiento del comercio dentro del núcleo urbano" y la "reducción de la movilidad con la finalidad de evitar los desplazamientos innecesarios que congestionan las infraestructuras públicas e incrementan la contaminación atmosférica". Ambas son razones suficientes como para entender que la modificación que se propone tiene interés social, ya que es coherente con la intención del legislador de atraer el comercio a las partes residenciales.

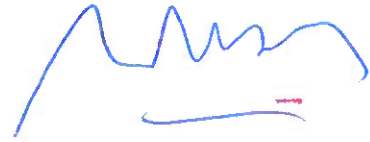


- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

- 7 / ABR. 2011

EL SECRETARIO



21

A lo anterior habría que añadir que la transformación del paisaje urbano de este "chafalán" de la Milagrosa puede ser de interés público, ya que ello iría en favor de la recuperación del barrio de la Milagrosa. Conviene recordar que sin la modificación del planeamiento vigente la edificación seguiría estando fuera de ordenación y, al ser inviable la propuesta del Plan Municipal, la imagen urbana seguirá siendo la misma, no ofreciendo la mejor de las caras posibles.

En otro orden de ideas, el Planeamiento vigente propone el retranqueo de la edificación en la calle Guelbenzu. Ese retranqueo no tiene demasiado interés para la calle. Además si la rasante del sótano actual no se alterara, dado que afectaría a un sótano que abarca un ámbito superior al de la unidad ZN3, este espacio quedaría en una rasante elevada en relación con la rasante de la calle. La orientación de ese espacio tampoco es la mejor.

Por todo lo anterior, la propuesta tiene el interés público de colaborar, en la medida de sus posibilidades, en la recuperación de una parte del barrio de la Milagrosa. Cualquier medida que se tome en esa dirección debe ser bien acogida, porque, en ocasiones, una actuación aparentemente menor puede ser el incentivo para que se produzcan otras actuaciones.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

8.-NORMATIVA

BON de: 06 FEB. 2012

Los aspectos normativos que se derivan de lo expuesto anteriormente se recogen en los planos aportados al final de este documento y en la nueva ficha modificada de la nueva unidad de ordenación.

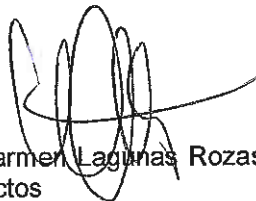
VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

Pamplona 22 de marzo de 2011





Fdo: Carmen Lagunas Rozas, Sara López Lagunas y Carlos Ortega Roldán
Arquitectos

APROBACION INICIAL

- 7/ ABR. 2011

EL SECRETARIO



22

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I XIX (Milagrosa)

NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

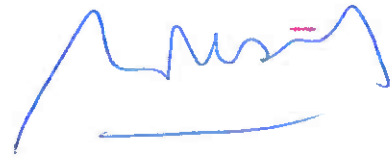
BON de: 06 FEB. 2012

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

 23

FICHA MODIFICADA

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie m² 981 m2
Localización Antiguo cine Guelbenzu.

Unidad Integrada

Nombre

XIX

Z-7

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Consolidación y mejora de los locales existentes.

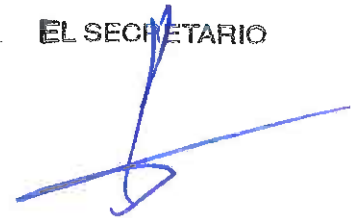
APROBACION PROVISIONAL

-4 MAR. 2011

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbano.
Categoría Consolidado.
Área de reparto No procede
Aprovechamiento tipo No procede
Usos Residencial Colectivo

EL SECRETARIO



Superficies edificables máximas Se consolidan las superficies construidas existentes.

Porcentaje mínimo de VPO No procede

CONDICIONES GENERALES

Criterios y condiciones básicas de ordenación

- a) Estructura básica:
- b) Cesiones: No procede
- c) Otras condiciones



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

-7 ABR. 2011

24

EL SECRETARIO

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

USOS PORMENORIZADOS

Uso residencial colectivo con local en planta baja

APROBACION PROVISIONAL

-4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- a. Parcelario Parte de la parcela 217 del polígono 5
- b. Alineaciones Se consolidan las alineaciones actuales.
- c. Alturas Se consolidan las envolventes actuales de los locales existentes.
- d. Fondo máximo
- e. Ocupación La ocupación no superará a la ocupación actual.
- f. Superficies edificables máximas Se consolidan las superficies existentes.
- g. Superficie edificable total: La existente. Se admiten las entreplantas previstas en la ordenanza general de la edificación.
- h. Usos propuestos Aplicación del artículo 28 de la N.U.G. o determinaciones que lo sustituyan.
- i. Número máximo de viviendas No procede
- j. Condiciones de proyecto
- k. Aparcamientos en sótano Se consolidan los aparcamientos subterráneos existentes, no pudiendo transformarse en ningún otro uso. No se precisa la creación de nuevos aparcamientos.
- l. Otros: ASCENSORES EN EDIFICIOS Se admite la ocupación del espacio necesario para la remodelación de la caja de escalera y la construcción de sendos ascensores en los edificios lindantes (calle Guelbenzu nº39 y Manuel de Falla 9) La ocupación se refiere a la totalidad de las alturas de la edificación residencial. Se hará en la parcela privada, no pudiendo invadirse el espacio público. Se aplicará el artículo 9 de la N.U.G. o determinaciones que lo sustituyan.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

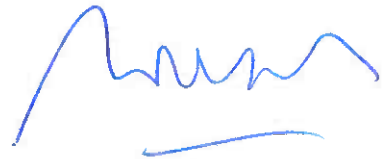
EL SECRETARIO

25

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan Actuación directa.

Sistema de actuación No procede



ELEMENTOS PROTEGIDOS

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011
EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

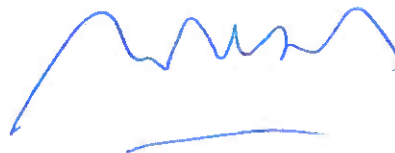
APROBACION INICIAL

~~- 7 ABR. 2011~~

26

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I XIX (Milagrosa)

PLANOS



APROBACION PROVISIONAL

~~- 4 IIII. 2011~~

EL SECRETARIO

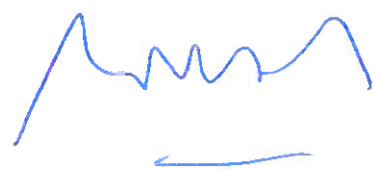


Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I XIX (Milagrosa)



ANEXOS.-

CÉDULA PARCELARIA

ESQUEMAS DEL CATASTRO POR PLANTAS

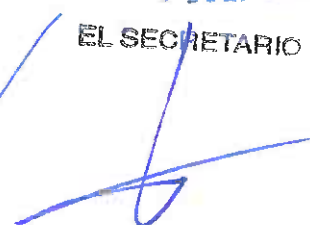
UNIDADES URBANAS DEL CATASTRO

FICHA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO





- 4 JUL. 2011

CÉDULA PARCELARIA EL SECRETARIO

Municipio PAMPLONA

Entidad PAMPLONA

Expedida el 22 de marzo de 2011

vía Internet https://catastro.navarra.es

Código Seguridad: T/NZ7LMX2LRG

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

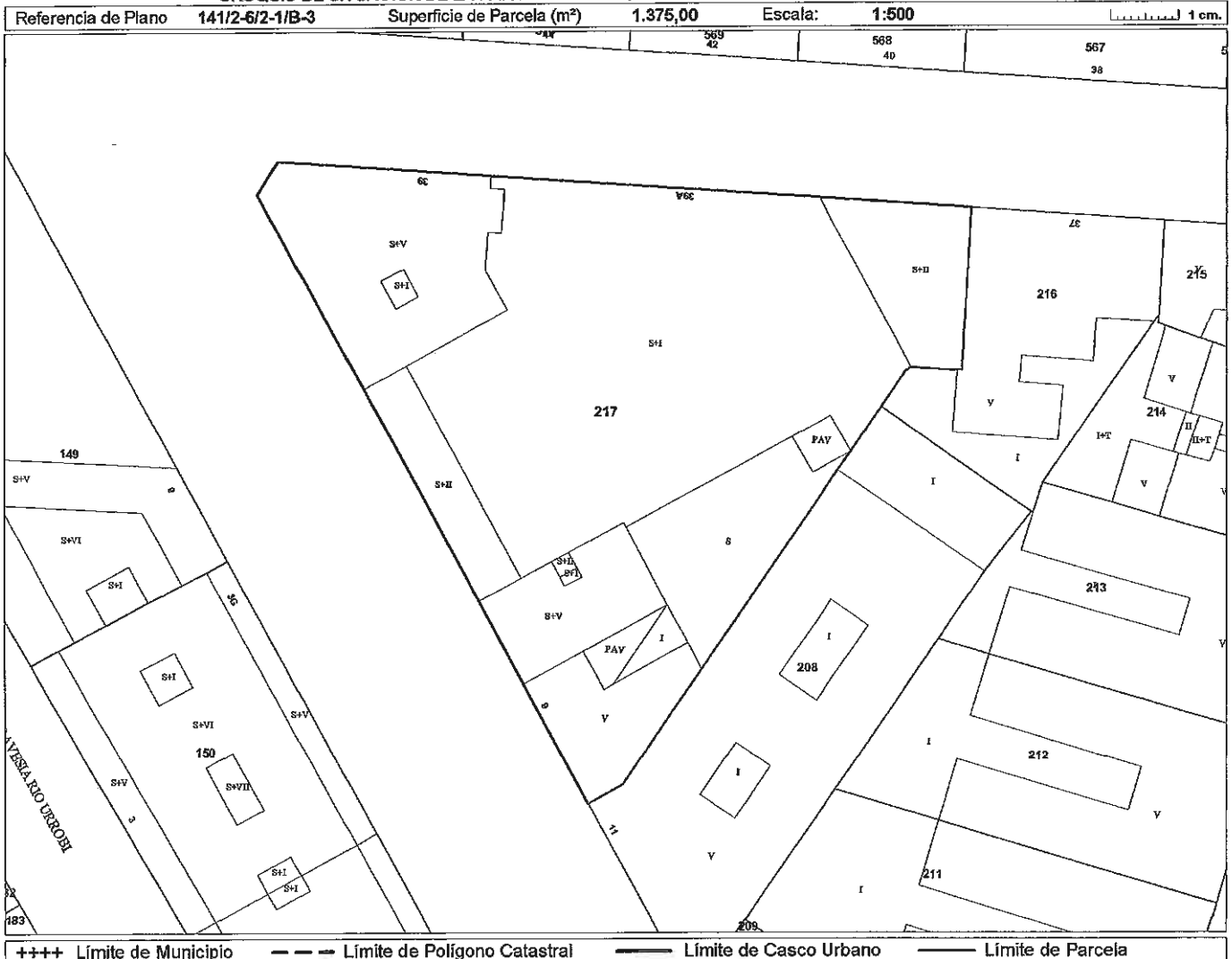
REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
5 217 1 2	CL JUAN MARIA GUELBENZU, 39 BJ	868,00		CINE
5 217 1 5	CL JUAN MARIA GUELBENZU, 39 01	61,00		CINE
5 217 2 1	CL MANUEL DE FALLA, 9 BJ	87,00		CINE
5 217 2 3	CL MANUEL DE FALLA, 9 01	12,00		CINE
5 217 3 4	CL JUAN MARIA GUELBENZU, 39-A ST-	87,00		SALA DE CALDERAS

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS



Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre), de 21 de noviembre), Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.



Gobierno de Navarra
Departamento de
Riqueza Territorial y Vivienda

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor de las unidades protegidas. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

BON de: 06 FEB. 2012

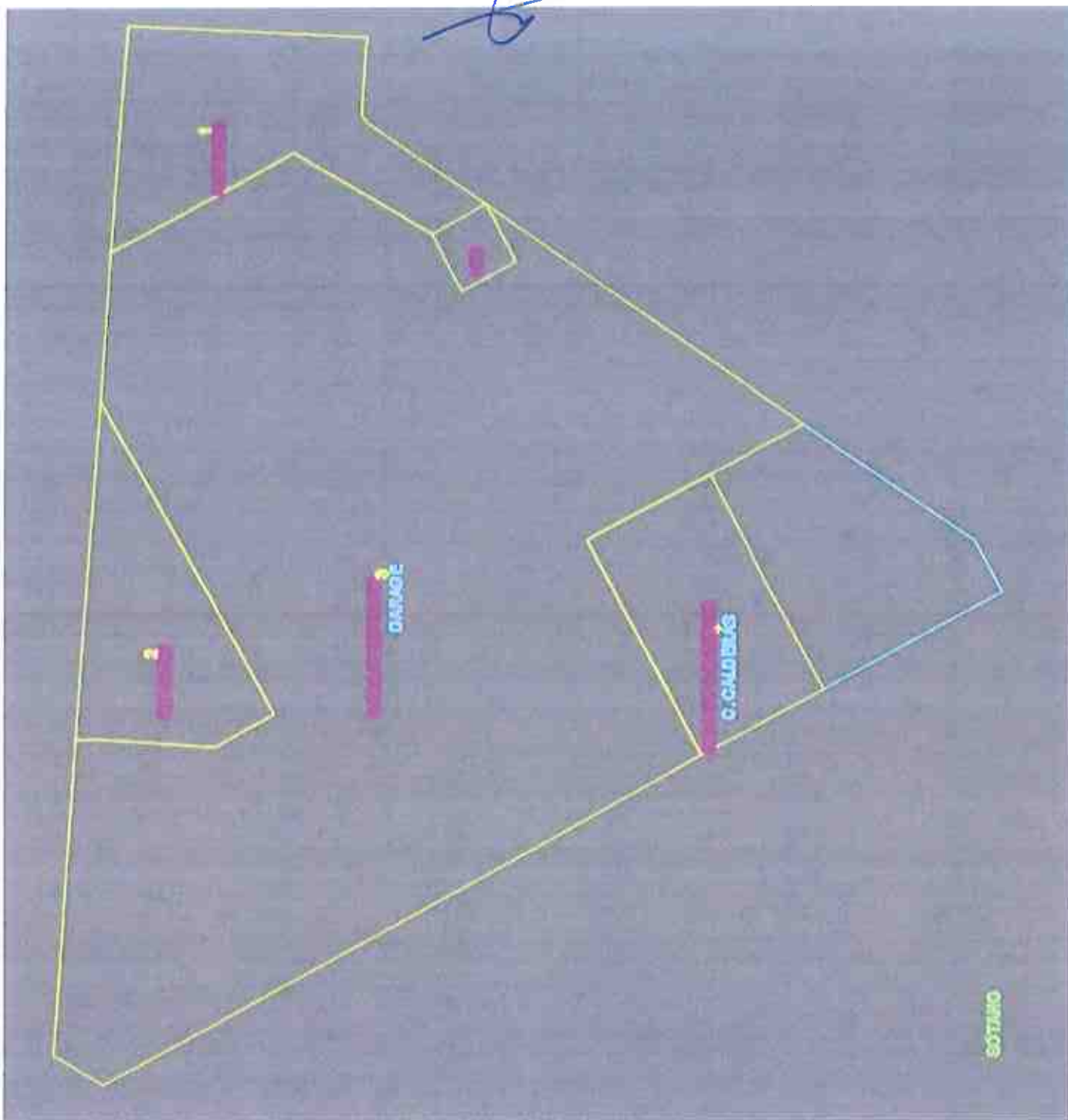
(*) Las referencias identificadoras se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela Rústica y Unidad Urbana.
(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

ESQUEMAS DEL CATASTRO POR PLANTAS
PLANTA SÓTANO

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

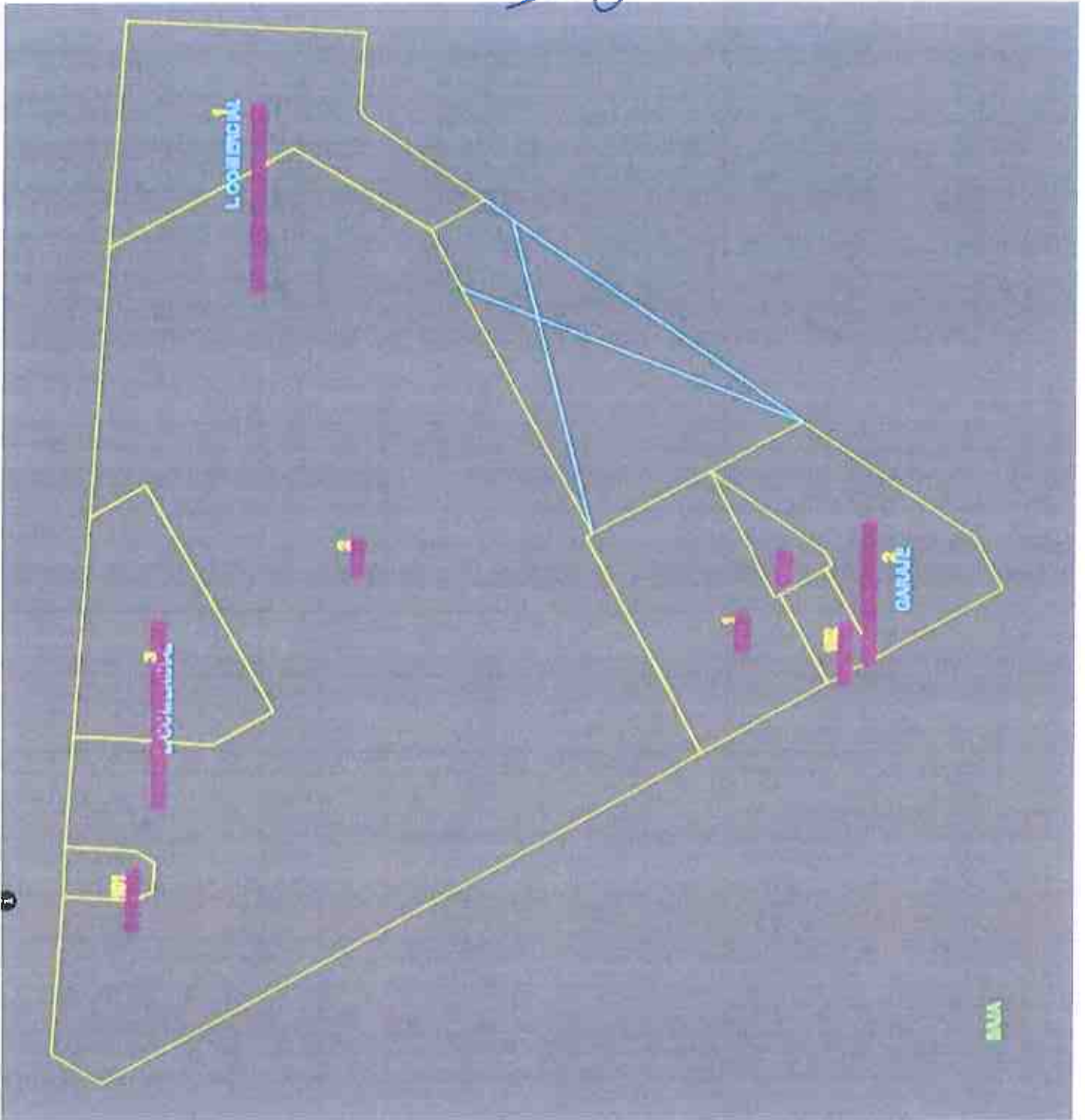
- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL

ESQUEMAS DEL CATASTRO POR PLANTAS
PLANTA BAJA

- 4 JUL. 2011
EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

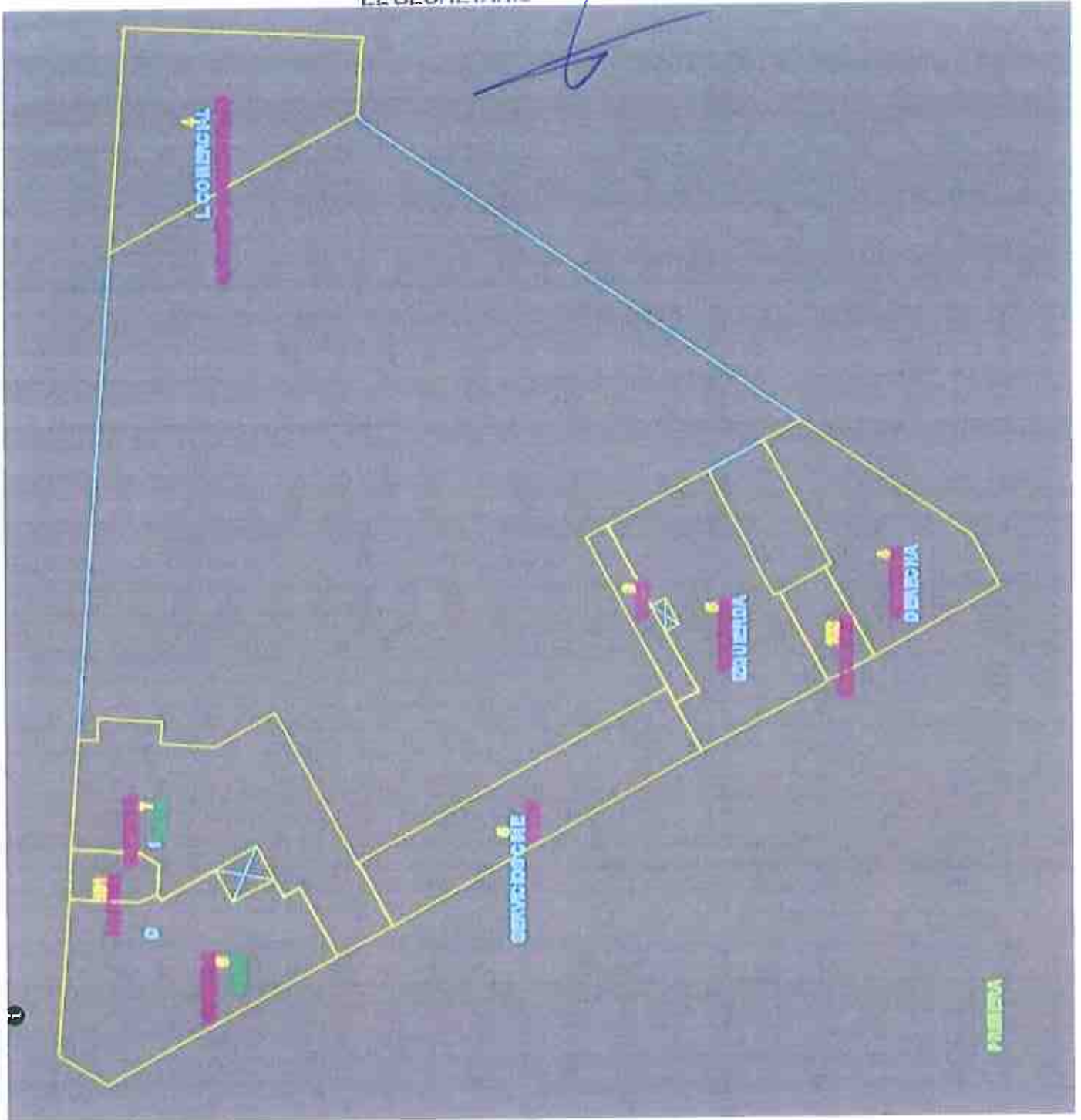
EL SECRETARIO

ESQUEMAS DEL CATASTRO POR PLANTAS
PLANTA PRIMERA

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

Consulta de referencia catastral

Municipio: PAMPLONA (201)

Polígono: 5

Parcela: 217

-- Opciones para la Parcela -- ▾

Subáreas

Subárea	Calle	Portal	PETICIÓN
1	CL.JUAN MARIA GUELBENZU	39	Ver Unidades
3	CL.JUAN MARIA GUELBENZU	39-A	Ver Unidades
2	CL.MANUEL DE FALLA	9	Ver Unidades

Gobierno de Navarra

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: **06 FEB. 2012**

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

[Handwritten signature] 38

Consulta de referencia catastral

Municipio: PAMPLONA (201)
Polígono: 5
Parcela: 217

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

-- Opciones para la Parcela --

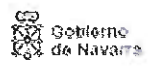
EL SECRETARIO

Subárea: 1
Calle: CL. JUAN MARIA GUEL BENZU
Portal: 39

----- Opciones para la Subárea -----

Unidades urbanas

Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	UNIDAD	PETICIÓN
	Bajo		LOCALES COMERCIALES	115,00	1	----- Opciones -----
	Bajo		CINE	868,00	2	----- Opciones -----
	Bajo		LOCALES COMERCIALES	76,00	3	----- Opciones -----
	1º		LOCALES COMERCIALES	93,00	4	----- Opciones -----
	1º		CINE	61,00	5	----- Opciones -----
	1º	D	VIVIENDA	92,65	6	----- Opciones -----
	1º	I	VIVIENDA	98,49	7	----- Opciones -----
	2º	D	VIVIENDA	92,65	8	----- Opciones -----
	2º	I	VIVIENDA	98,49	9	----- Opciones -----
	3º	D	VIVIENDA	92,65	10	----- Opciones -----
	3º	I	VIVIENDA	98,49	11	----- Opciones -----
	4º	D	VIVIENDA	92,65	12	----- Opciones -----
	4º	I	VIVIENDA	98,49	13	----- Opciones -----



BON de: **06 FEB. 2012**

**VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

[Large handwritten signature]

Musa

Consulta de referencia catastral

Municipio: PAMPLONA (201)
Polígono: 5
Parcela: 217

-- Opciones para la Parcela --

Subárea: 3
Calle: CL. JUAN MARIA GUEL BENZU
Portal: 39-A

----- Opciones para la Subárea -----

APROBACION PROVISIONAL

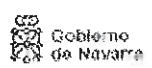
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

[Signature]

Unidades urbanas

Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	UNIDAD	PETICIÓN
	Sótano		ALMACEN	115,00	1	----- Opciones -----
	Sótano		ALMACEN	82,00	2	----- Opciones -----
	Sótano		GARAJE	987,00	3	----- Opciones -----
	Sótano		SALA DE CALDERAS	87,00	4	----- Opciones -----



Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

[Signature]

Consulta de referencia catastral

Municipio: PAMPLONA (201)

Poligono: 5

Parcela: 217

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

-- Opciones para la Parcela -- ▾

Subárea: 2

Calle: CL.MANUEL DE FALLA

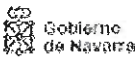
Portal: 9

EL SECRETARIO

----- Opciones para la Subárea ----- ▾

Unidades urbanas

Escal.	Planta	Puerta	Destino	Superf.(m ²)	UNIDAD	PETICIÓN
	Bajo		CINE	87,00	1	----- Opciones ----- ▾
	Bajo		GARAJE	74,00	2	----- Opciones ----- ▾
	1º		CINE	12,00	3	----- Opciones ----- ▾
	1º	D	VIVIENDA	64,00	4	----- Opciones ----- ▾
	1º	I	VIVIENDA	75,00	5	----- Opciones ----- ▾
	2º	D	VIVIENDA	64,00	6	----- Opciones ----- ▾
	2º	I	VIVIENDA	84,00	7	----- Opciones ----- ▾
	3º	D	VIVIENDA	64,00	8	----- Opciones ----- ▾
	3º	I	VIVIENDA	84,00	9	----- Opciones ----- ▾
	4º	D	VIVIENDA	64,00	10	----- Opciones ----- ▾
	4º	I	VIVIENDA	84,00	11	----- Opciones ----- ▾



Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

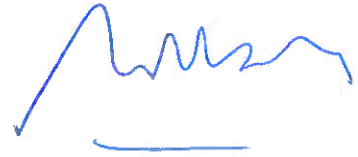
Unidad Integrada 41
Nombre

Superficie m² 1.626

XIX

ZN-3

Localización Antiguo cine Guelbenzu.



2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

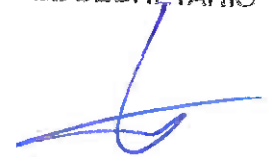
Liberación de espacio público y acabado de una manzana residencial.

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbano.
Categoría No Consolidado.
Área de reparto ARZ 7
Aprovechamiento tipo 1,66463 U.A./m²
Usos Residencial Colectivo.
Superficies edificables máximas 1.633 m²
Porcentaje mínimo de VPO No se establece

EL SECRETARIO



CONDICIONES GENERALES

Criterios y condiciones básicas de ordenación

a) Estructura básica:

b) Cesiones:

1. Equipamientos
2. Áreas Libres
3. Zonas Verdes
4. Vialio
5. Aparcamientos

Se cederá y urbanizará el espacio exterior a las alineaciones.

c) Otras condiciones



BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO



3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

USOS PORMENORIZADOS

Según Normativa Urbanística General

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

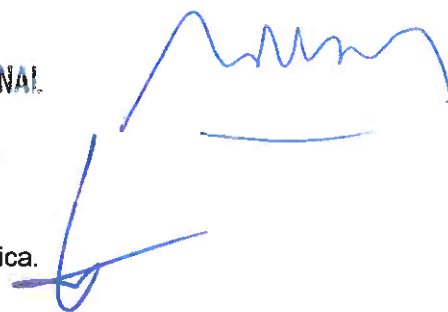
- | | |
|------------------------------------|---|
| a. Parcelario | Parcela única. |
| b. Alineaciones | Se señalan alineaciones obligatorias en la Normativa gráfica. |
| c. Alturas | ≤B+4 en uso residencial.
Pª Bª: edificación comercial. |
| d. Fondo máximo | Edificación residencial: igual al menor de los contiguos.
Planta Baja: según alineaciones grafiadas en planos. |
| e. Ocupación | |
| f. Superficies edificables máximas | Superficie edificable total: 1.633 m ² |
| g. Usos propuestos | Planta Baja: Comercial.
Plantas Elevadas: Residencial colectivo. |
| h. Número máximo de viviendas | |
| i. Condiciones de proyecto | |
| j. Aparcamientos en sótano | Según lo establecido en la Normativa Urbanística General. |
| k. Otros | |

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

42 y
FINOL



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- | | |
|----------------------|---------------------|
| Desarrollo del Plan | Estudio de Detalle. |
| Sistema de actuación | Cooperación |

ELEMENTOS PROTEGIDOS

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

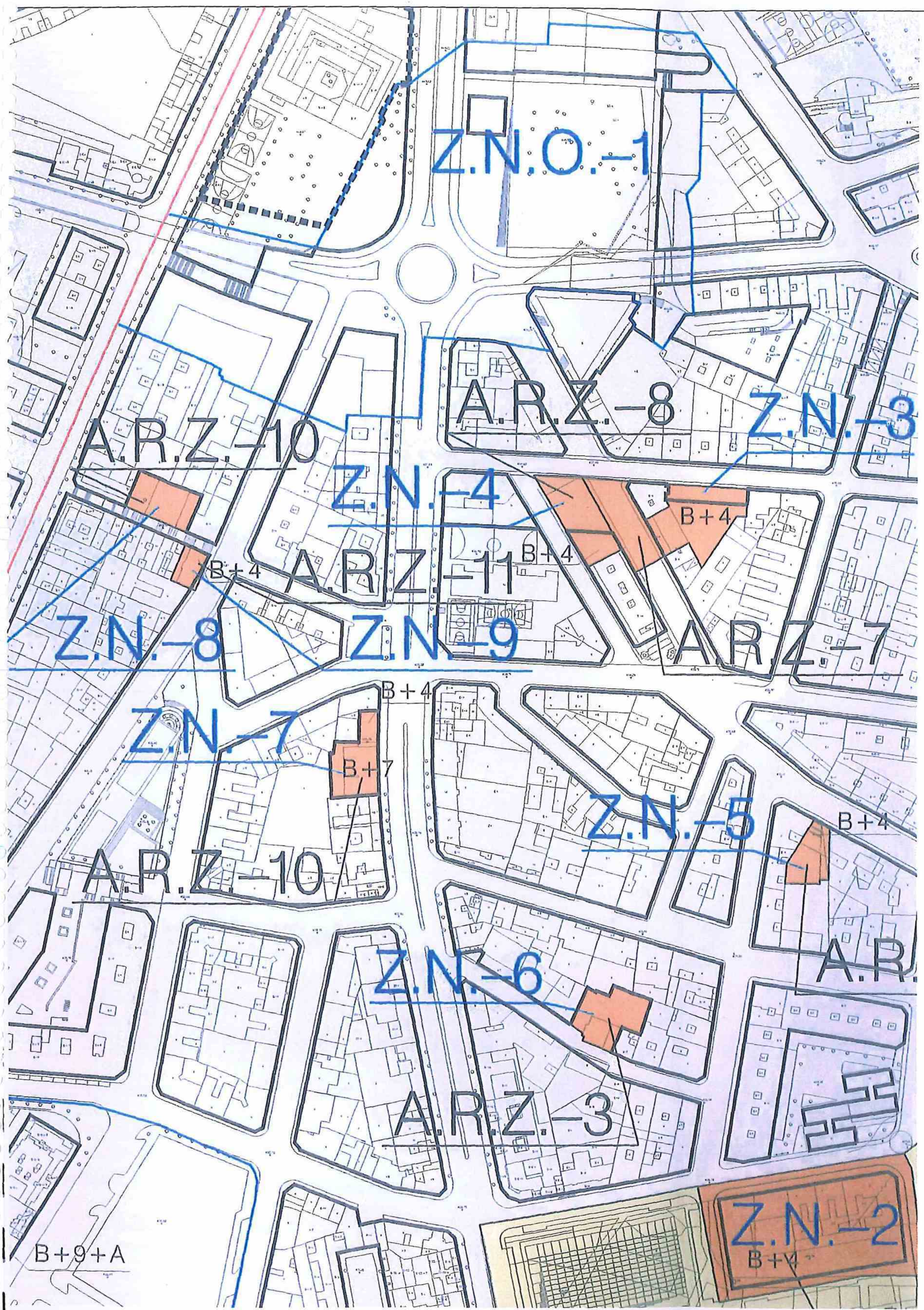
VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO





- Alineación oficial
- - - Alineación interior
- B+4** Alturas
- Límite de unidad integrada
- Límite de cambio de ordenación
- XVI** Unidad integrada
- 50-4** Unidad de Actuación
- A.R.Z.-1** Areas de reparto. Suelo Urbano
- A.R.S.-1** Areas de reparto. Suelo Urbanizable

Plan Municipal de Pamplona
Adaptado y homologado a L.F. 35/2002

Texto refundido

- División Territorial
 - U.I.- XIX Milagrosa
 - Alineaciones, Alturas y Rasantes
 - 1:2.000
- GERENCIA DE URBANISMO

APROBACION	ASOCIACION	REVISADO
15/02/06	12/2/07	



Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

APROBACION INICIAL
- 7 ABR. 2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
- 4 MAR. 2011
EL SECRETARIO

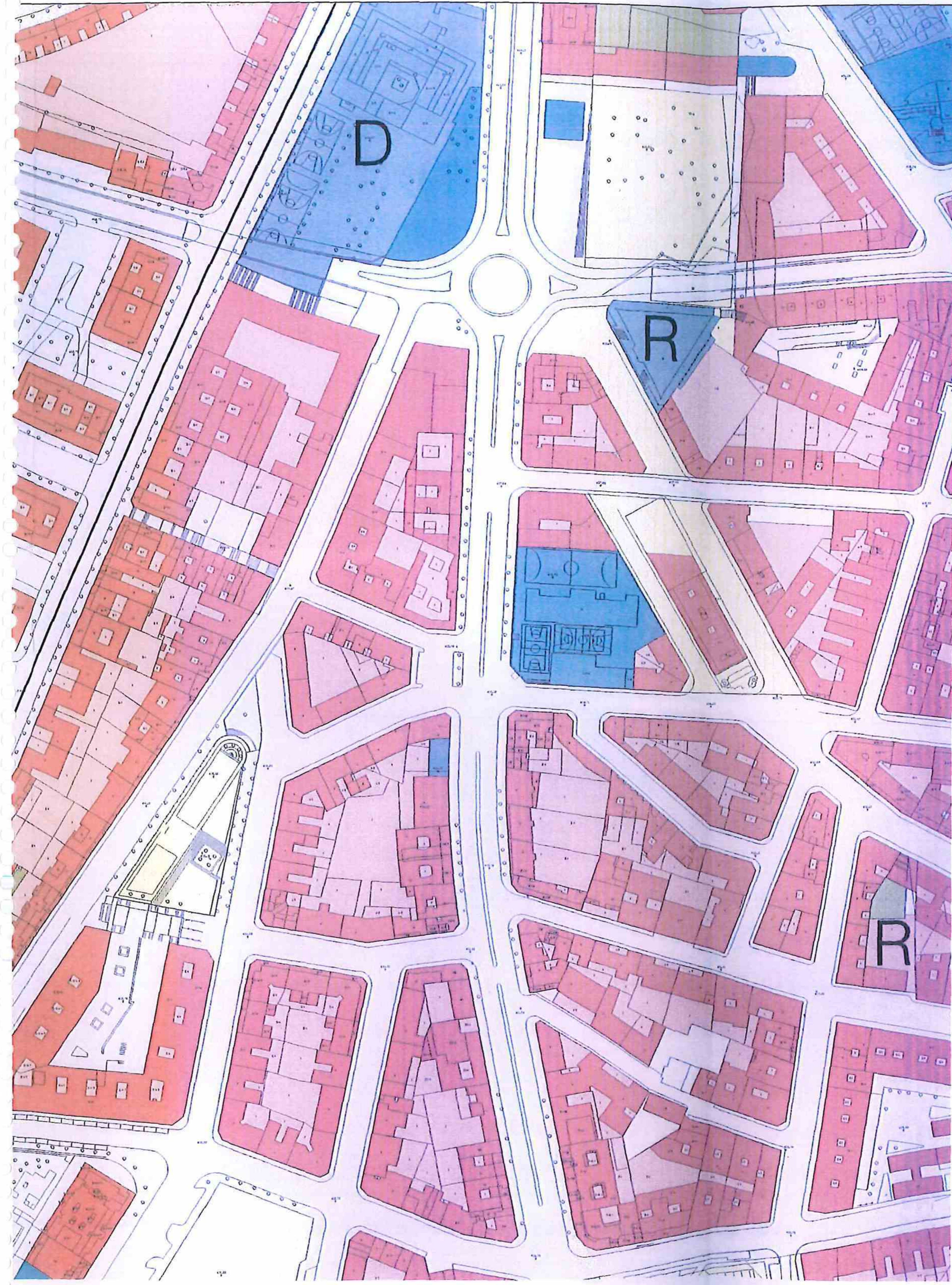
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I.- XIX Milagrosa

promotor
CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.
plano

SITUACION
ESTADO ACTUAL (DIVISION TERRITORIAL)
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES
arquitectos

CARMEN LAGUNAS ROZAS SARA LÓPEZ LAGUNAS CARLOS OREGA ROLDÁN

A-1
escala
1:2000
MARZO 2011



- Suelos no urbanizables. Subcategorías**
- Suelos de valor paisajístico y ambiental**
- Valor forestal natural
 - Valor forestal natural de alta protecci'n
 - R'o / Cauce fluvial
- Suelos de valor explotaci'n natural**
- Alta valor de cultivo
 - Mediano valor de cultivo
- Suelos de valor cultural**
- Entorno de bien de inter's cultural
 - Itinerarios de inter's
- Suelos destinados a infraestructuras**
- Infraestructuras previstas
 - Futuro trazado ferroviario
- Suelo urbano y urbanizable**
- Usos pomenorizados**
- Residencial colectivo
 - Residencial unifamiliar
 - Comercial
 - Oficinas
 - Industrial
 - Actividad econ'mica
 - Espacio libre privado
 - Dotacional p'blico
 - Dotacional privado :
 - S Sanitario
 - As Asistencial
 - D Docente
 - C Cultural
 - R Religioso
 - Rc Residencia comunitaria
 - * Sin definir
 - * Estaci'n de autobuses
 - Deportivo p'blico
 - Deportivo privado
 - Parque
 - Area libre



■ U.I.- XIX Milagrosa

■ Usos y Tipologías

■ 1:2.000

GERENCIA DE URBANISMO

APROBACION	PROBACION	TEXTOS REFUNDIDOS
15/02/05	12/02/07	

[Handwritten signature]

Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

APROBACION INDEFINIDA
- 7 ABR. 2011
EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I.- XIX Milagrosa

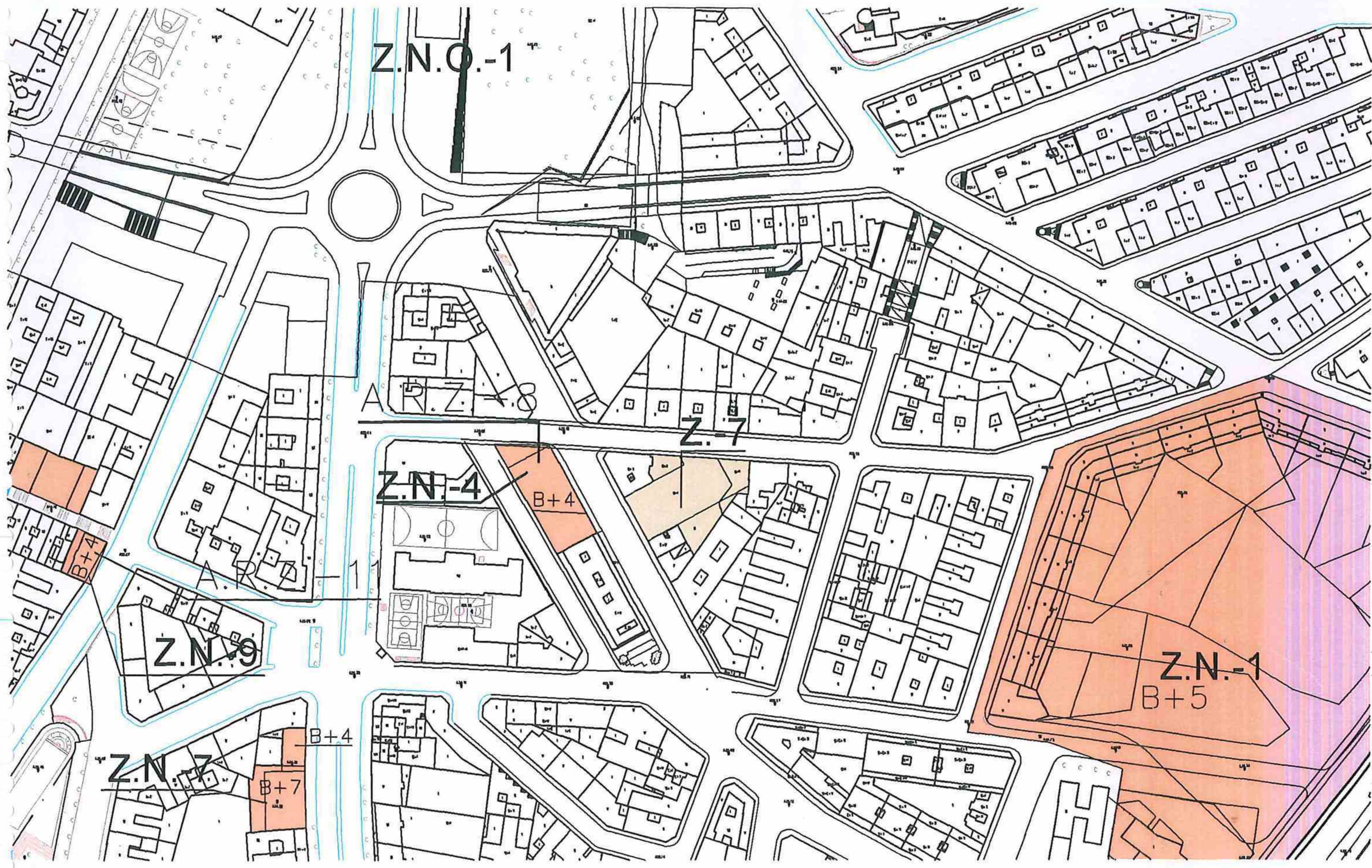
promotor
CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.
plano

ESTADO ACTUAL (DIVISION TERRITORIAL)
USOS Y TIPOLOGIAS

arquitectos: *[Signatures]*
CARMEN LAGUNAS REZAS SARA LÓPEZ LAGUNAS CARLOS ORTEGA ROLDÁN

A-2

escala
1:2000
MARZO 2011



- Alineación oficial
- Alineación interior
- B+4** Alturas
- Límite de unidad integrada
- Límite de cambio de ordenación
- XVI** Unidad integrada
- S.O.-4** Unidad de Actuación
- A.R.Z.-1** Areas de reparto. Suelo Urbano
- A.R.S.-1** Areas de reparto. Suelo Urbanizable

Plan Municipal de Pamplona
Adaptado y homologado a L.F. 35/2002

Texto refundido

Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento y Vivienda

BON de: 06 FEB. 2012

VIGENTE DESDE ESTA FECHA

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

- División Territorial
- U.I.- XIX Milagrosa
- Alineaciones, Alturas y Rasantes
- 1:2.000

APROBACION PROVISIONAL

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

GERENCIA DE URBANISMO

PROYECTO	APROBACION	FECHA
PROYECTO	APROBACION	FECHA
15/02/05	12/02/07	

PROPUESTA

Z.N.3 Unidad de Ordenación en suelo urbano consolidado

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I.- XIX Milagrosa

promotor
CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.

plano

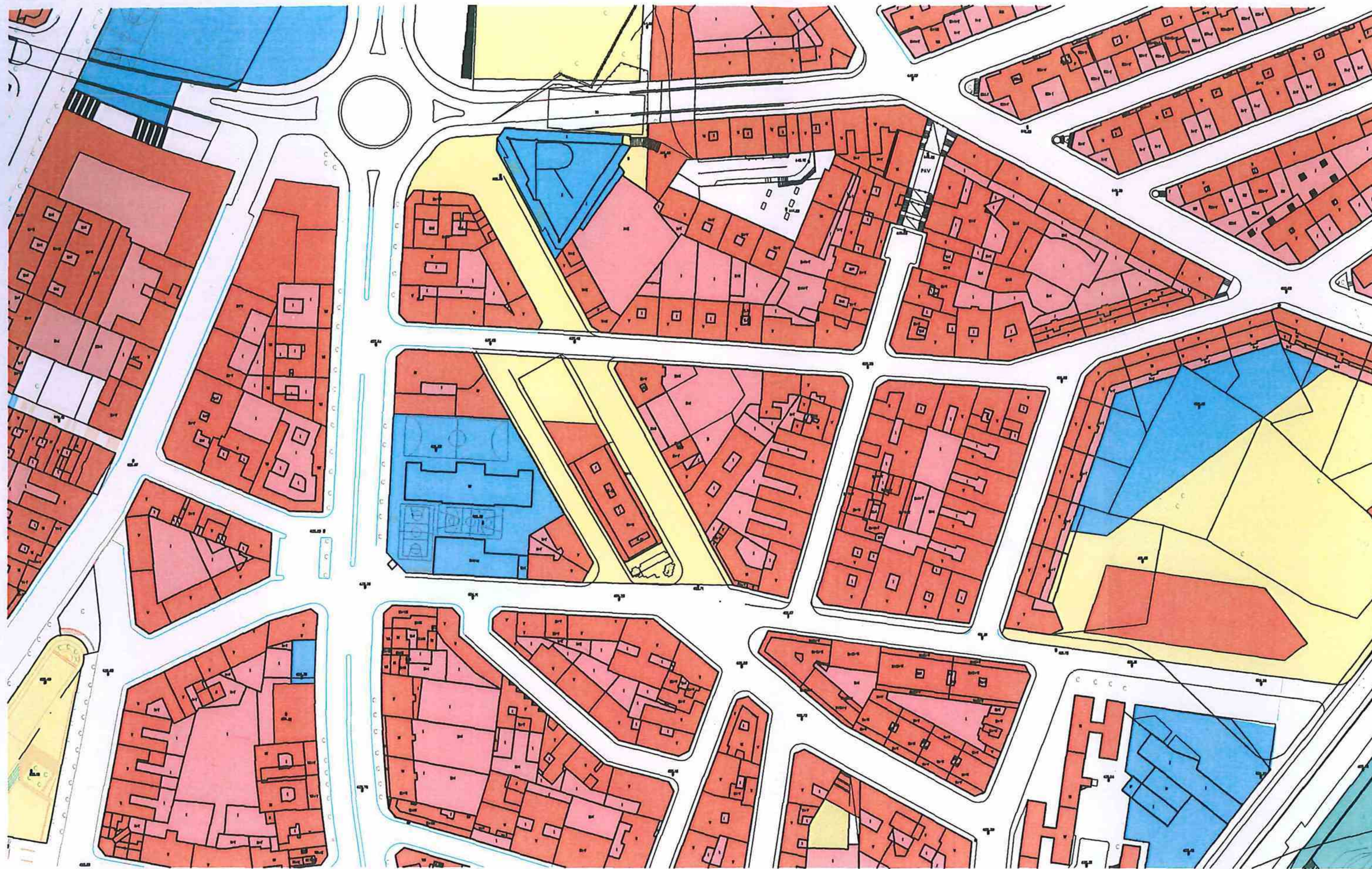
PROPUESTA
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES
arquitectos

CARMEN LAGUNAS ROZAS SARA LÓPEZ LAGUNAS CARLOS ORTEGA ROLDÁN

P-1

escala
1:2000

MARZO 2011



Suelos no urbanizables. Subcategorías

Suelos de valor paisajístico y ambiental

- Valor forestal natural
- Valor forestal natural de alta protecci³n
- R³o / Cauce fluvial

Suelos de valor explotaci³n natural

- Alta valor de cultivo
- Mediano valor de cultivo

Suelos de valor cultural

- Entorno de bien de Inter³s cultural
- Itinerarios de Inter³s

Suelos destinados a infraestructuras

- Infraestructuras previstas
- Futuro trazado ferroviario

Suelo urbano y urbanizable

Usos pormenorizados

- Residencial colectivo
- Residencial unifamiliar
- Comercial
- Oficinas
- Industrial
- Actividad econ³mica
- Espacio libre privado
- Dotacional p³blico
- Dotacional privado:
- S Sanitario
- As Asistencial
- D Docente
- C Cultural
- R Religioso
- Rc Residencia comunitaria
- * Sin definir
- * Estaci³n de autobuses
- Deportivo p³blico
- Deportivo privado
- Parque
- Area libre



Gobierno de Navarra
Departamento de
Fomento y Vivienda

06 FEB. 2012

Plan Municipal
de Pamplona
Adaptado y homologado
a L.F. 35/2002

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Texto refundido

APROBACION PROVISIONAL
- 4 JUL. 2011

■ U.I.- XIX Milagrosa

■ Usos y Tipologías

■ 1:2.000

GERENCIA DE URBANISMO

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	REVISOR
15/02/05	12/02/07	

EL SECRETARIO

APROBACION INICIAL

- 7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I.- XIX Milagrosa

promotor
CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.

plano

PROPUESTA
USOS Y TIPOLOGÍAS

arquitectos

CARMEN LAGUNAS ROZAS SARA L³PEZ LAGUNAS CARLOS ORTEGA ROLDÁN

P-2

escala
1:2000

MARZO 2011

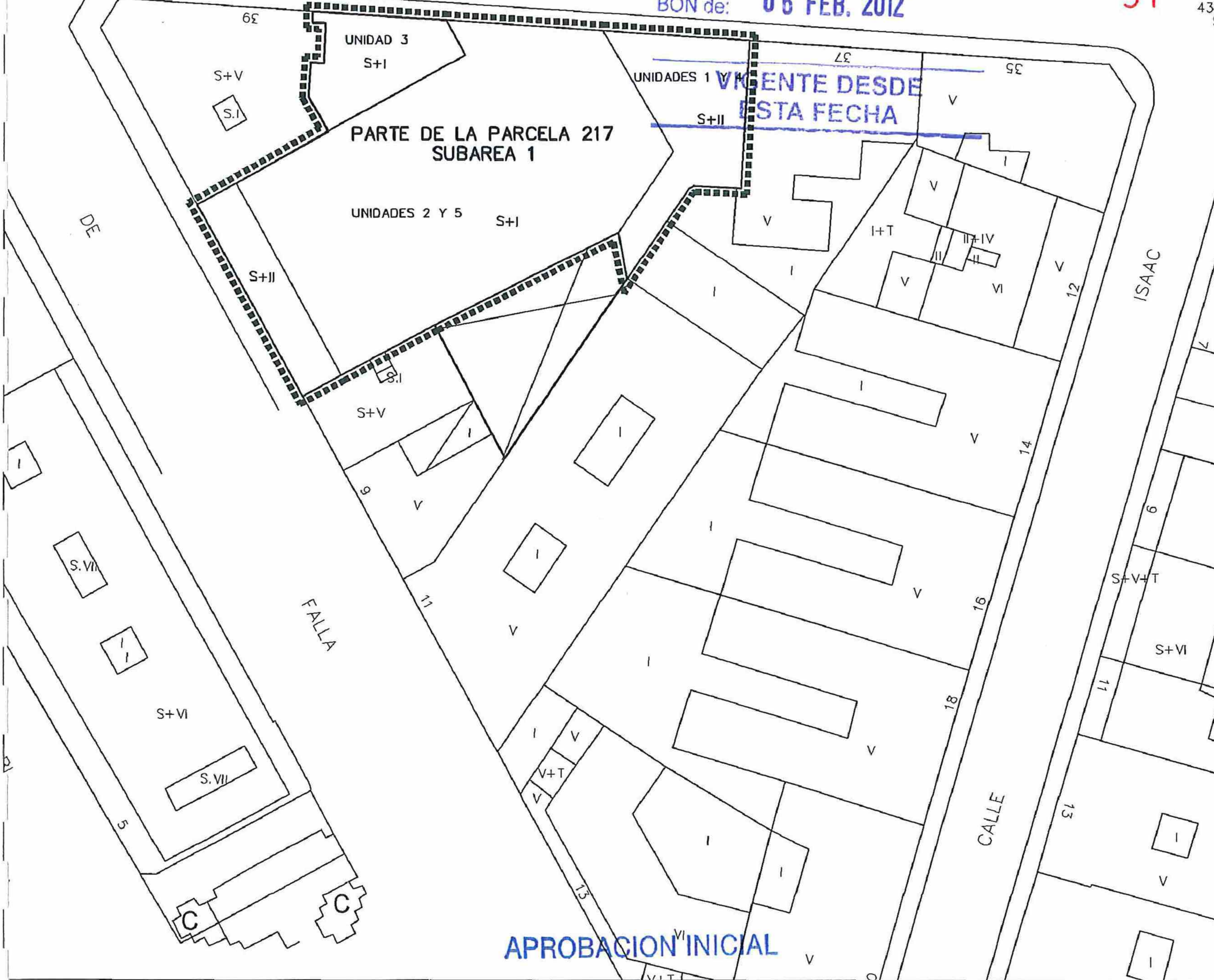


CALLE

BON de: 06 FEB. 2012

31

43



APROBACION VI INICIAL

-7 ABR. 2011

EL SECRETARIO

VOLÚMENES:

NO SE SUPERARÁN LAS ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
UNIDAD ZN-3 DE LA U.I.- XIX Milagrosa

APROBACION PROVISIONAL

promotor

CONSTRUCCIONES SAN MARTIN S.A.

- 4 JUL. 2011

EL SECRETARIO

piano

PROPUESTA
AMBITOS DE REFERENCIA CATASTRALES

arquitectos

CARMEN LAGUNAS ROZAS

SARA LÓPEZ LAGUNAS

CARLOS ORTEGA ROLDÁN

P-3

escala

1:500

MARZO 2011