

Datos urbanísticos de interés y aprobación de modificaciones al Plan Municipal

220.050 unidades inmobiliarias en la ciudad

El documento analiza los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por la propia ponencia, con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas. Pamplona se divide en 13 Polígonos Fiscales y dentro de los usos se establecen el residencial, almacén, comercial, administrativo, hostelería, docentes, públicos, trasteros, garajes, suelos y resto de usos.

Según los datos de la ponencia, en Pamplona existen 220.050 unidades inmobiliarias. De ellas, 80.034 se corresponden con pisos y 870 con unifamiliares; 59.384 con garajes en sótanos y 2.480 en planta baja; 22.968 trasteros en sótanos, 6.902 en plantas elevadas y 2.771 en planta baja; 11.657 establecimientos comerciales en planta baja, 759 en entreplanta y 343 en plantas elevadas; 3.190 almacenes en planta baja, 1.6775 en plantas elevadas y 776 en entreplanta; 2.052 unidades de uso administrativo en plantas elevadas y 1.915 en planta baja; o 1.490 establecimientos hosteleros en planta baja, 289 en plantas elevadas y 163 en entreplanta; o 317 unidades con usos docentes en planta baja.

Se analiza también la antigüedad por tramos y por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el catastro. Un 80% de los más de 80.000 pisos de la ciudad tienen menos de 50 años. Un 24% tiene de 40 a 50 años de antigüedad, un 20% de 30 a 40 años y un 17% tienen entre 10 y 20 años, un 9% entre 20 y 30 y un 10% menos de una década. El 4% de los pisos de la ciudad tiene más de 90 años.

En cuanto a los unifamiliares, un 35% tienen entre 10 y 20 años, un 17% entre 70 y 80 y un 15% tienen menos de 10 años de antigüedad. En cuanto a la superficie de las viviendas, un 32% de los pisos de la ciudad cuentan con entre 80 y 100 metros cuadrados, un 24% tiene entre 60 y 80 metros cuadrados y un 23% entre 100 y 120 metros cuadrados. Existen, asimismo, 542 pisos con menos de 40 m² y 111 con más de 300 m². Sobre los unifamiliares, el 20% tienen una superficie entre 200 y 300 metros cuadrados, un 19% entre 120 y 140 y un 14% entre 100 y 120 metros cuadrados.

Modificaciones propuestas en el Plan Municipal

La ponencia realiza, primero, un análisis de mercado con los datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra entre 2009 y 2013 sobre valores declarados en las transmisiones por compraventa de bienes inmuebles en el término municipal de Pamplona. La media en Pamplona del valor por metro cuadrado construido ha pasado de los 2.695 euros en el año 2009 a los 1.890 euros del año 2013, con un descenso en todos los barrios de la ciudad.

También se incluye un estudio por zonas de las modificaciones propuestas en el Plan Municipal para incluir los diferentes núcleos generados en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad. Dentro de las áreas con desarrollo posterior a la aprobación

de la Ponencia de Valoración vigente se mencionan zonas nuevas de Buztintxuri, San Jorge, Ezkaba, zona sur de Rochapea, Ripagaina (Erripagaña), Lezkairu – Arrosadía, enclave residencial entorno a las calles Soto de Lezkairu y Fuente de la Teja, la ZN-02 (trasera del Tenis), Beloso alto, ZN 01 y ZO 02 (Milagrosa) y en torno de plaza Felisa Munárriz y avenida Zaragoza. Se trata de solares donde se han construido edificios o están pendientes de edificación.

Asimismo, se incluyen áreas que se incorporan al suelo sujeto a contribución urbana como el área de la nueva estación del tren de alta velocidad, S 02 (Milagrosa Sur), Mugartea, San Macario, borde sur de Chantrea, Echavacoiz Norte y UPNA. Este suelo se ha incorporado tras la aprobación del nuevo Plan Municipal o por disponer de un planeamiento de carácter supramunicipal. Son zonas que no han completado su desarrollo y que, por lo tanto, carecen de datos de mercado que permitan su comparación con otras zonas consolidadas del municipio.

La ponencia incorpora suelos que forman parte del espacio urbano o que, formando actualmente parte del mismo, modifican su delimitación como consecuencia del nuevo Plan Municipal. Han completado su desarrollo por tratarse de enclaves dispersos adscritos a suelos urbanizables, áreas calificadas como sistemas generales a obtener mediante expropiación y suelos urbanos consolidados en los que está prevista alguna pequeña ampliación o no consolidados que se encuentran pendientes de completar algunos aspectos de su desarrollo urbanístico. Esas zonas son los entornos del Matadero, el centro penitenciario, Aranzadi, Trinitarios, Beloso Bajo, Brichtos, colegio Luis Amigó, AD San Juan o Club Deportivo Amaya, entre otros.

Por último, se establecen los enclaves que se incorporan al suelo rústico por la modificación de su clasificación urbanística tras la aprobación en 2002 del Plan Municipal de Pamplona. Entre ellos se encuentran enclaves del entorno de la colina de Santa Lucía, la franja de terreno ferroviario en Landaben, las ripas de Beloso Bajo, ripas de Mendebaldea y Molino Viejo, tramos del parque fluvial del Arga, ripas de la Media Luna o meseta y vaguada de Donapea.

Trabajo técnico

El trabajo, adjudicado a la empresa Trabajos Catastrales S.A. (Tracasa) por 38.135,60 euros en 2012, IVA no incluido, tenía por objeto la modificación parcial de la Ponencia de Valoración de la Riqueza Urbana de Pamplona, que data de 1998, para permitir la inclusión de los suelos clasificados como urbanos o urbanizables, tanto por el nuevo Plan Municipal de Pamplona como por las actuaciones urbanísticas de carácter supramunicipal aprobadas recientemente, y la revisión del valor asignado a los suelos cuyo desarrollo se ha producido con posterioridad a la aprobación de la citada Ponencia de Valoración.

El documento pretende, una vez conocida la situación actual del catastro de Pamplona, realizar un análisis de mercado de los Polígonos Fiscales definidos por la Ponencia de Valoración vigente en cada uno de los barrios tradicionales del municipio, que permita establecer su valor medio de mercado para, una vez realizada la misma operación con los nuevos desarrollos urbanísticos, determinar por comparación de valores el Polígono Fiscal al que corresponden las citadas actuaciones urbanísticas.

Por último, se identifican las zonas de nueva incorporación al suelo sujeto a contribución urbana y se determina el Polígono Fiscal en el que quedan encuadradas.

POLÍGONOS FISCALES

■ Polígono Fiscal 00.

Formado por las zonas de Beloso, Argaray y Media Luna.

■ Polígono Fiscal 01.

- Casco Antiguo: Plaza del Castillo y Paseo Sarasate.
- Ensanches: Primer y parte del Segundo Ensanche (entorno a la avenida de Carlos III y Plaza Conde de Rodezno) y Chalets de Argaray
- Iturrama: Vuelta del Castillo y zonas situadas junto a las Avenidas de Sancho el Fuerte y Pío XII.
- San Juan: zona situada entre las avenidas de Pío XII, Sancho el Fuerte y Barañáin.
- Mendebaldea: zona situada entre las avenidas de Pío XII, Sancho el Fuerte y Barañáin y la calle Sancho Ramírez.
- Beloso: entorno a las calles Leoncio Urabayen y Beloso Alto.

■ Polígono Fiscal 02.

- Casco Antiguo: entorno de la calle Chapitela y manzana entre las calles Estafeta, Duque de Ahumada, Espoz y Mina y Travesía Espoz y Mina.
- Ensanches: Segundo Ensanche, excluido el entorno de las avenidas de Carlos III, Baja Navarra y la plaza Conde de Rodezno.
- Iturrama: excepto las zonas incluidas en el polígono anterior (Vuelta del Castillo y zonas situadas junto a las avenidas de Sancho el Fuerte y Pío XII).
- San Juan: zona situada entre la avenida de Barañáin (por el sur), las calles San Roque, Monasterio de la Oliva, y Monasterio de Velate (por el norte), la avenida de Sancho el Fuerte (por el oeste) y Monasterio de Zilbeti (por el este).
- Mendebaldea: zona situada entre las avenidas de Pío XII, Navarra y Barañáin y la calle Sancho Ramírez y final de la avenida de Barañáin
- Echavacoiz: zona sur de la calle Remiro de Goñi.

■ Polígono Fiscal 03.

- Casco Antiguo: parte de las calles Nueva y Florencio Ansoleaga (entorno a la Plaza de San Francisco) y calle Taconera. Zona de la calle Juan de Labrit.
- Ensanche: manzana entre las calles Sangüesa, Larrabide, Francisco Bergamín y González Tablas.
- Iturrama: zona en torno a las calles Pintor Basiano y Pintor Ciga; Grupo Rinaldi y zona entre las calles Iturrama, Esquiroz, Alfonso el Batallador y Abejeras.
- San Juan: zona situada entre el polígono anterior y la calle Monasterio de Irache.
- Mendebaldea: zona situada entre el polígono anterior y la calle Arcadio María Larraona.
- Azpilagaña: zona sur del barrio de Azpilagaña y entorno de la avenida de Zaragoza
- Echavacoiz zona de hospitales y parte de Echavacoiz Norte.
- Lezkairu-Arrosadía.
- Milagrosa: zona sur y avenida de Zaragoza.
- Beloso Bajo: hotel Muga de Beloso y parcelas adyacentes.

■ Polígono Fiscal 04.

- Casco Antiguo: final de la calle Taconera.
- San Juan: zona situada entre el polígono anterior y la calle Biurdana.
- Mendebaldea: comienzo de la calle Miluce.
- Milagrosa: zona entre la calle Goroabe y la avenida de Galicia; zona entre la avenida de Zaragoza y las calles Sadar y Ana de Velasco; zona del Club de Tennis

- Chantrea: zona de viviendas unifamiliares, entorno de la plaza Arriurdiñeta y comienzo de la calle Juan de Tarazona y padre Adoáin.
- San Jorge: viviendas entre la calle Iran y Muelle.
- Rochapea: entorno al Parque de los Enamorados y las calles Río Arga, Tarazona y Padre Adoáin y zona sur del barrio de Rochapea.
- Mendillorri: zona de viviendas unifamiliares.
- Echavacoiz: Extremo oeste de Echavacoiz Norte.
- Otros: zona del Seminario

■ Polígono Fiscal 05.

- Casco Antiguo: entorno de las calles Mayor, San Anton, San Gregorio, Zapatería y Estafeta.
- Milagrosa: zona entre el Club de Tenis y la calle Sebastian de Albero y final de la calle Sadar.
- Chantrea: zona entre la calle Mendigorriá y el límite suelo urbano y actuación de Chantrea Sur.
- Rochapea: zona entre la calle Ansoáin y avenida Marcelo Celayeta; manzana de la plaza Iturriotzaga; final de la calle Garde y de la travesía Padre Tomás de Burgui; entorno de la plaza José Miguel de Barandiaran y las calles Tiburcio Redín, Bernardino Tirapu, Pedro de Ursúa, Nazario Carriquiri, Provincias, Raimundo Lanás y Joaquín Beúnza; entorno de la calle Pedro Alejandría; final de las calles Isaba y Río Arga.
- San Jorge: entorno del Paseo Sandúa, avenida San Jorge, calle Doctor José Alfonso y la calle Santa Vicenta María; plaza Doctor Ortiz de Landázuri y zona este del barrio de San Jorge.
- Mendillorri: zona de viviendas agrupadas en bloque colectivo.
- Ripagaina.
- Donapea: área residencial.
- Mugartea.
- Otros: zona comercial del polígono Agustinos.

■ Polígono Fiscal 06.

- Beloso: Policía Foral y parte de la Sociedad Deportiva Amaya
- Milagrosa: parte del barrio de La Milagrosa y Universidad Pública de Navarra.
- Azpilagaña: zona norte del barrio de Azpilagana.
- Iturrama: Universidad de Navarra.
- Echavacoiz: entorno a la calle Nicanor Beistegui.
- Chantrea: Orvina, zona entre la avenida Villava y las calles Ezkaba, María Auxiliadora y Beriáin; zona entre las calles Mendigorriá y Magdalena y comienzo de la calle Padre Adoáin.
- Rochapea: entorno de la calle Las Cendeas, Tomás de Burgui, y Artica; zona entre la avenida Marcelo Celayeta y la calle Errotazar y el Paseo de los Enamorados; entorno a la calle Joaquín Beúnza; zona entre la avenida Marcelo Celayeta, la calle y la travesía Nazario Carriquiri y la calle Joaquín Beúnza; y grupo Oscoz.
- San Jorge: zona oeste del barrio de San Jorge.
- Buztintxuri.
- Ezkaba.
- Otros: Club Natación, zona sur de Aranzadi, Trinitarios, parque Biurdana y centro penitenciario

■ Polígono Fiscal 07.

- Casco Antiguo: zona norte y oeste del Casco Antiguo.
- Mendillorri: zona industrial al final de la carretera Sarriguren.
- Echavacoiz: entorno de la calle Virgen del Soto y la travesía Concepción Domínguez y área de la Nueva Estación del Tren de Alta Velocidad.
- Otros: polígonos de Landaben, Agustinos, San Macario y zona comercial de Donapea.

■ Polígono Fiscal 08.

- Milagrosa: entorno a la calle Blas de la Serna.
- Azpilagaña: zona suroeste del barrio de Azpilagana.
- Echavacoiz: grupo Urdánoz.
- Rochapea: extremo norte del barrio de Rochapea.
- San Jorge: extremo oeste del barrio de San Jorge y Buztintxuri.
- Otros: zona norte de Aranzadi y cementerio.

■ **Polígono Fiscal 09.**

- Chantrea: zona al sur de la calle Ezkaba.

■ **Polígono Fiscal 10.**

- Zona norte del Club Natación.

■ **Polígono Fiscal 11.**

- Entorno al cementerio.

■ **Polígono Fiscal 12.**

Construcciones en suelo no urbanizable.