

ESTUDIO DE DETALLE

UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

PARCELA CATASTRAL Nº 1673 DEL POLIGONO 5

MUNICIPIO:

PAMPLONA, NAVARRA

PROMOTOR:



INSTITUCIÓN OBERENA

ARQUITECTO:

IGNACIO AZCARATE SEMINARIO
AdC ARQUITECTOS

FECHA:

AGOSTO 2019

ÍNDICE

	MEMORIA
1. PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL	2
2. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	3
3. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA	5
4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL EMPLAZAMIENTO	11
5. PLAN DIRECTOR DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE OBERENA	17
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	29
7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	31
8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN SU RANGO.	32
9. PROCESO DE PARTICIPACIÓN	33
10. REDES DE INFRAESTRUCTURAS	34
11. TRAMITACIÓN	34
12. INTERÉS GENERAL.	34
13. RELACION DE AFECTADOS	35
14. CONCLUSIÓN	35
ANEXOS	36
1. CÉDULA PARCELARIA	36
2. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE OBERENA	37
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	38
4. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	39
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	40
NORMATIVA URBANÍSTICA	41

MEMORIA

1. PROMOTOR, OBJETO, INICIATIVA Y ÁMBITO LEGAL

Se redacta el presente Estudio de Detalle y se tramita ante el Ayuntamiento de Pamplona, sobre la parcela catastral 1673 del polígono 5, sita en el centro del casco urbano de Pamplona, calle Sebastián Alberio nº 1.

La Institución Oberena ocupa los terrenos ubicados sobre la parcela catastral 1673 del polígono 5, objeto del presente Estudio de Detalle, incluida en el vigente documento de planeamiento general como Suelo Urbano Consolidado.

En mayo del presente año 2019, tras dos años de elaboración y tramitación por parte de la Junta Directiva, la asamblea de Socios Compromisarios de Oberena aprobó el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, tal y como se detalla en siguientes apartados, documento encaminado a la consecución de diferentes objetivos a corto, medio y largo plazo, en particular, a la ordenación general de las futuras actividades y usos a emplazar, en las actuales edificaciones y nuevas construcciones que se proyecten para el club.

En resumen, el Plan Director pretende establecer un marco de referencia, que permita una ejecución ordenada de las actuaciones constructivas que se planteen en los próximos años en la instalación deportiva de la Institución Oberena. El técnico que suscribe, además de socio y usuario de la instalación, ha sido el redactor del citado Plan Director de las Instalaciones Deportivas de la Institución Oberena.

El presente Estudio de Detalle (en adelante ED) plantea la definición de la volumetría propuesta para las futuras actuaciones edificatorias sobre la citada parcela catastral 1673 del polígono 5 en Pamplona. Tal y como se ha indicado, se trata de una parcela de suelo urbano consolidado en el Plan Municipal vigente, en parte de titularidad de la Institución Oberena (Unidad Z3) y en parte de titularidad municipal mediante concesión administrativa a Oberena (Unidad GZ4), ambas unidades calificadas con un uso actual "dotacional privado de tipo deportivo".

El planeamiento vigente (BON nº 74, del 18 de junio de 2010) define, entre otras determinaciones y tal y como se detallará más adelante, lo siguiente:

Las alineaciones de la edificación destinada a equipamientos son libres dentro de la parcela correspondiente. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas (8+2) < =12 metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.

En los equipamientos deportivos, mediante Estudio de Detalle, podrá modificarse los parámetros de ocupación y número de plantas, siempre y cuando el ámbito de estudio sea la totalidad de la instalación, se justifique su conveniencia formal en relación con el espacio público y no suponga incrementos de edificabilidad, deduciéndose ésta de la ocupación y alturas máximas permitidas.

La finalidad del presente ED es reorganizar y ordenar la citada parcela catastral 1673/5, manteniendo las edificaciones existentes y proponiendo una ampliación, todo ello para posibilitar las actuaciones establecidas en la propuesta del Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, documento recientemente aprobado por la asamblea de Socios Compromisarios de Oberena. En particular, se pretende la ampliación de la planta primera de la edificación principal (actualmente destinada a piscina cubierta y vestuarios en planta inferior, salón social en planta intermedia y gimnasio/salas de actividades deportivas en planta superior), además de una nueva edificación adosada al este del balneario existente –ver documentación gráfica, planos 3 y 4- conectada con el edificio social mediante una construcción soterrada, bajo la zona ajardinada de las piscinas estivales.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle para la modificación de la ocupación actual de las edificaciones, definida en el Plan Municipal de Pamplona, se efectúa por parte de la Institución Oberena que son los actuales propietarios/usuarios del suelo, como entidad promotora del presente documento.

Como ya se ha indicado, se propone el Estudio de Detalle sobre la parcela catastral 1673 del polígono 5 de Pamplona, espacio que conforma la totalidad de la instalación deportiva actual.

Este documento se desarrolla al amparo de lo establecido en los artículos 63 y 74 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TRLFOTU), así como en el Plan Municipal de Pamplona (en adelante P.M.), sobre tramitación de figuras de planeamiento.

El objeto del documento, esto es, la razón objetiva que motiva el ED por parte del promotor, es la adecuación de la parcela a las determinaciones del planeamiento vigente para la implantación de los objetivos del Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, para la transformación de las actuales edificaciones y las nuevas construcciones previstas.

Por ello se modifica un único parámetro urbanístico, **que es la alineación máxima de las edificaciones en interior de parcela**, manteniendo el uso actual de "dotacional deportivo" y la ocupación máxima permitida, así como el resto de parámetros de aplicación para el Suelo Urbano Consolidado, esto es la tipología edificatoria, rasantes, alturas, número de plantas,..., de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU y en el artículo 79 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona.

Asimismo, se mantienen el resto de condiciones urbanísticas generales de la normativa urbanística y ordenanzas de edificación aplicables en el planeamiento en vigor.

Por último, conviene destacar que la Institución Oberena no pretende desarrollar la propuesta edificatoria del Plan Director de una manera conjunta e inmediata, sino parcialmente y en fases de ejecución, de manera ordenada, constante, pero sin una fecha tope de finalización, sino adaptando las instalaciones actuales a sus necesidades, en una actuación racional y con un objetivo a futuro marcado por el Plan Director.

Pese a que la normativa urbanística del Plan Municipal vigente y aplicable a la parcela permite la realización de un Estudio de Detalle con carácter previo a cada actuación constructiva que amplíe las edificaciones existentes, y así ha sido la práctica habitual en Oberena y la mayor parte de las instalaciones deportivas de Pamplona, la reciente aprobación del Plan Director por parte de la Institución Oberena permite la redacción del presente Estudio de Detalle, con un carácter global y pensado a medio/largo plazo, de manera que su contenido, alineaciones, volumetría y ordenación, posibiliten las futuras actuaciones edificatorias de los próximos años.

Por ello, la definición de alineaciones propuestas tienen carácter de máximas, generando una envolvente edificatoria que permita la implantación de futuras ampliaciones y nuevas edificaciones las cuales, pese a haberse formalizado una propuesta volumétrica de las mismas en el Plan Director, precisarán de futuros proyectos de ejecución que determinarán la geometría definitiva de los mismos, pudiendo variar ligeramente las previsiones iniciales. Es por tanto fundamental que el presente Estudio de Detalle tenga carácter de envolvente máxima a nivel de volumetría, no siendo necesaria la ocupación de la totalidad de la superficie edificable prevista para el cumplimiento de las determinaciones del propio ED.

2. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle está definido para la parcela catastral 1673 del polígono 5 de Pamplona, que conforma la totalidad de la instalación deportiva de la Institución Oberena, dando cumplimiento a lo establecido en la normativa urbanística municipal.

La parcela da frente a tres calles, Blas de la Serna por el norte, Sebastián Albergo por el oeste y calle Tajonar por el sur, lindando por el este con las parcelas catastrales 1556, 1567 y 1674 del polígono 5, todas ellas de titularidad municipal y uso público; en un suelo considerado como urbano consolidado.

Todas las superficies de parcela consideradas están definidas según datos del Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, de conformidad y para dar cumplimiento a lo recogido en el planeamiento vigente.

Se adjunta como anexo nº 1, la cédula parcelaria de la parcela catastral afectada por el presente documento.

Se trata de la parcela catastral 1673 del polígono 5, con una superficie catastral de 33.292,40 metros cuadrados, toda ella incluida en suelo URBANO, y por tanto conforma el ámbito de actuación único, objeto del presente documento.

El acceso a la instalación se realiza por su lindero occidental, a través del edificio de entrada, dispuesto frente a la rotonda que resuelve la intersección viaria entre la calle Blas de la Serna y Sebastián Alberro.

En el interior de la parcela se disponen diversas edificaciones, sobre las que se han ido instalando las diferentes actividades que se desarrollan en Oberena, construidas a lo largo de toda su historia, desde su fundación, hace ya 75 años, muy condicionada por sus sucesivas transformaciones derivadas de los desarrollos urbanísticos colindantes, tal y como se indicará posteriormente.

Destaca por su uso y situación centralizadora actual, la edificación principal destinada a salón social y otros usos polivalentes, que se emplaza próxima a la entrada al club y ejerciendo su papel de charnela entre la zona de verano (piscinas descubiertas y área ajardinada al aire libre) y el área de secciones deportivas, utilizada durante todo el año para tenis, fútbol, pelota, pádel, baloncesto, hockey, ..., al aire libre y en edificaciones cubiertas.

Todo ello, se observa en la ortofoto del año 2017 que se adjunta a continuación:



A los efectos urbanísticos, se considera una parcela clasificada como Suelo Urbano Consolidado según planeamiento vigente, parcialmente edificada y sin agotar la ocupación máxima permitida por el PM con la superficie actualmente construida.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE APLICABLE A LA PARCELA

El planeamiento urbanístico aplicable a la parcela se encuentra en vigor mediante ORDEN FORAL 181/2007, de 12 de abril, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente el expediente de homologación y adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, promovido por el Ayuntamiento de Pamplona.

La parcela catastral 1673 del polígono 5 de Pamplona se clasifica en su totalidad como Suelo Urbano Consolidado, incluida en Unidad Integrada XIX.

En el plano de usos pormenorizados, se califica la parcela como deportiva, dentro de los usos dotacionales públicos y privados, en función de la titularidad del suelo, tal y como se aprecia en el plano 05 del PM, que se adjunta a continuación:



Dentro de la parcela ocupada por Oberena, se delimita una única Unidad Básica y se definen dos Unidades de Ordenación, la Unidad Z3 y la Unidad GZ4, tal y como se aprecia en el plano 08 del PM, que se adjunta a continuación:



Unidad de Ordenación Z-3 de la Unidad Integrada XIX:

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

Superficie m² 19.967

Unidad Integrada

XIX

Nombre

Z-3

Localización Parcela de la S.D. Oberena.

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Mantener el uso deportivo actual.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo Urbano.

Categoría Consolidado.

Usos Dotacional deportivo privado.

CONDICIONES GENERALES

Las establecidas en la Normativa General.



BON de: 30 MARZO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

APROBACIÓN PROVISIONAL

21 SET 2006

EL SECRETARIO

1) **Conservación y reforma:** Actuación directa.

2) **Ampliación:** Estudio de Detalle que defina alineaciones, alturas y rasantes, de acuerdo con lo establecido en la Normativa Urbanística General.

3) **Sustitución:** Estudio de Detalle que defina alineaciones, alturas y rasantes, de acuerdo con lo establecido en la Normativa Urbanística General.

a. Parcelario:

- b. alineaciones:
- c. Alturas:
- d. Fondo máximo:
- e. Ocupación de parcela:
- f. Superficies edificables máximas:
- g. Usos propuestos:
- h. Número máximo de viviendas:
- i. Condiciones de proyecto:
- j. Aparcamientos:
- k. Otros:

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan	Estudio de Detalle
Sistema de actuación	Actuación directa

ELEMENTOS PROTEGIDOS

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

4 CONDICIONES DE REORDENACIÓN

Unidad de Ordenación GZ-4 de la Unidad Integrada XIX:

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO

		Unidad Integrada	Nombre
Superficie m ²	17.702	XIX	GZ-4
Localización	Parcela en C/ Sebastián de Albero, junto a Oberena.		

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano
Categoría	Consolidado
Aprovechamiento tipo	No se establece
Áreas de reparto	No se establece
Calificación y Uso	Sistema General No Adscrito. Dotacional deportivo público.

CONDICIONES GENERALES

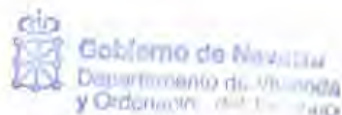
Las establecidas en la Normativa General.

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan
Sistema de actuación

OTRAS CONDICIONES



BON de: 30 MAYO 2007

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

APROBACION PROVISIONAL

21 SET. 2007

EL SECRETARIO

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona, con fecha 21 de mayo de 2010, adoptó el acuerdo PLE 21-may-10 (6/CU), por el que transcurrido el plazo de exposición pública tras la aprobación inicial (PLE de 4-03-2010) del documento de modificación pormenorizada del Plan Municipal de Pamplona en el artículo 79 de la Normativa Urbanística General, sin que sobre el mismo se haya recibido alegación alguna, de **Aprobar definitivamente la "Modificación pormenorizada del Plan Municipal de Pamplona"**, promovido por la Asociación de Entidades Deportivas y de ocio de Navarra (AEDONA), que permitirá la ampliación de ocupación en parcela y aumento de alturas máximas establecidas para las instalaciones deportivas.

Dicha modificación se encuentra en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de Navarra Nº 74, del 18 de junio de 2010, y establece lo siguiente (se marcan en negrita las determinaciones aplicables al presente ED):

Artículo 79. Equipamientos. (Determinación de carácter pormenorizado).

Las alineaciones de la edificación destinada a equipamientos son libres dentro de la parcela correspondiente. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas (B+2) < =12 metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.

Los equipamientos polivalentes, culturales, sanitarios, administrativos y religiosos podrán ocupar la totalidad de las parcelas que les corresponden.

La ocupación máxima de parcela en el caso de los equipamientos docentes será del 60%.

Los equipamientos asistenciales con espacio libre privado tendrán una ocupación máxima del 50% de parcela. El resto de asistenciales compactos podrán tener una ocupación total de la parcela.

En los equipamientos deportivos la ocupación será:

- ***Sobre rasante: un máximo del 55% de la parcela. A efectos de este cómputo quedan excluidos:***
 - o ***Los patios que tengan definidas alineaciones o aquellos en los que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.***
- ***Bajo rasante: como máximo un 70% de parcela. Las actuaciones contra terreno o aterrazadas cuyo perímetro edificado sobre rasante no supere el 50%, tendrán esta consideración.***

Justificadamente podrán disponerse mayores alturas por necesidades propias del uso deportivo. En las parcelas destinadas a equipamiento deportivo, un 30% de superficie como mínimo se destinará a zonas verdes y ajardinamiento pudiendo disponerse sobre la cubierta de edificación que se encuentre bajo rasante o contra terreno.

A efectos de ocupación y ajardinamiento, la superficie de parcela de los equipamientos deportivos incluirá los sistemas generales que utilicen.

En los equipamientos deportivos, mediante Estudio de Detalle, podrá modificarse los parámetros de ocupación y número de plantas, siempre y cuando el ámbito de estudio sea la totalidad de la instalación, se justifique su conveniencia formal en relación con el espacio público y no suponga incrementos de edificabilidad, deduciéndose ésta de la ocupación y alturas máximas permitidas.

Los polideportivos de barrio, frontones y otros pequeños equipamientos deportivos no tendrán limitación de ocupación.

Los solares de equipamiento ya existentes que tengan condiciones definidas por el planeamiento o reparcelación del que provienen, cumplirán dichas condiciones.

Las necesidades de aparcamiento propias de cada uso dotacional se resolverán dentro de la parcela.

En resumen, el planeamiento vigente determina que la parcela catastral 1673 del polígono 5 se encuentra calificada como equipamiento deportivo, por lo que su ocupación (según lo establecido en el PM) será la siguiente:

- Superficie de parcela: 33.292,40 metros cuadrados (ver cédula parcelaria, Anexo 01)
- Ocupación máxima:
 - o Sobre rasante (55% de la parcela): 18.310,82 metros cuadrados
 - o Bajo rasante (70% de la parcela): 23.304,68 metros cuadrados

Asimismo, se deberá destinar al menos un 30% de su superficie a zonas verdes y ajardinamiento, esto es:

- Zonas verdes y ajardinamiento (mínimo): 9.987,72 metros cuadrados

En el apartado 07 del presente documento, se procede a justificar el cumplimiento de la normativa urbanística en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle.

4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL EMPLAZAMIENTO

La actual parcela catastral 1673 del polígono 5, emplazamiento de las actuales instalaciones deportivas de Oberena y objeto del presente Estudio de Detalle, ha ido variando su delimitación desde su fundación, hace ya 75 años.

En este apartado se procede a realizar una evolución histórica de las propias instalaciones deportivas a través de diversas fotografías aéreas que explican su transformación y evolución hasta la situación actual.

Hemos entendido procedente y necesario este análisis para poder comprender la ordenación actual de las instalaciones deportivas que no fueron diseñadas inicialmente en su configuración actual, tal y como se aprecia en la secuencia fotográfica que se muestra a continuación con una breve reseña explicativa, como condicionante para su desarrollo y crecimiento futuro.

La Institución Oberena se funda en los años 40 y cuatro años más tarde se formaliza la compra de un terreno de 57.254 metros cuadrados (sorprende la cifra, pues supone casi el doble de la superficie actual de las instalaciones deportivas).

En la fotografía aérea del año 1945 se observa el entorno de los terrenos, piezas de cultivo y baldías ubicadas al sur del ensanche pamplonés y al este de las viviendas unifamiliares aisladas que surgieron junto al acceso sur a la ciudad (actual Avenida Zaragoza).

Como puede apreciarse, se trataba de un entorno aislado y alejado de las edificaciones más próximas, buscando la tranquilidad del suelo rústico colindante a las ciudades, al igual que las actuales piscinas de Guelbenzu (entonces colindantes a Oberena, huyendo de un ambiente urbano como el actual).



Año 1945

El 7 de agosto de 1954 comienza a funcionar la primera de las piscinas y un año después, la segunda. En sus inicios la actual instalación deportiva constaba únicamente de sendas piscinas, masculina y femenina, separadas por un edificio intermedio de baños y vestuarios, donde se emplazaba además un pequeño local.

El área de esparcimiento estaba conformada por una zona ajardinada ubicada al norte y oeste de las piscinas y el acceso se realizaba por su linde nororiental, a través de un pequeño camino de tierra que descendía desde un vial urbano, actual calle Tajonar, a la altura de los denominados “edificios inteligentes”.

Como es obvio y puede apreciarse en la siguiente fotografía aérea de la secuencia que se adjunta, del año 1956, sus parcelas colindantes se correspondían con campos de cultivo o fincas rústicas, sin urbanizar.

Las piscinas originales del inicial Club Deportivo Oberena, que pueden observarse en la fotografía aérea adjunta, se mantienen en dicho emplazamiento aunque, como veremos más adelante, su ordenación con respecto al resto de la instalación ha variado considerablemente.



Año 1956

En torno al año 1966 el Ayuntamiento de Pamplona aprueba el denominado “Plan Sur”, desarrollo urbanístico que va a influir de manera decisiva en configuración de las actuales Instalaciones Deportivas de Oberena, impidiendo su expansión y rodeando la parcela de un entorno urbanizado, muy diferente al existente al inicio del funcionamiento de las piscinas.



Año 1970

Como puede observarse, en el año 1970 ya se ha edificado una buena parte de los actuales barrios de la Milagrosa y Santa María la Real. Asimismo, se construyeron unas naves al este de Oberena, hoy desaparecidas. En el interior de las instalaciones deportivas de Oberena, se construye el campo de fútbol (al sur de las piscinas, en la parte final de la parcela) y se completa la actividad con un bar y la modificación del acceso, que se realiza por el norte (actual calle Guelbenzu).

A continuación, se ha realizado una superposición de la actual parcela catastral 1673/5 (en color azul) sobre la fotografía aérea del año 1970, en la que se aprecia la variación sustancial de su delimitación y, en particular, de la zona ajardinada.

Este aspecto es trascendental pues se aprecia como la situación actual del campo de fútbol se emplaza en el centro neurálgico de la instalación, cuando inicialmente se planificó como elemento final, al sur de la misma, lindante con camino municipal.



Año 1970 (con parcelario actual)

Es conveniente insistir en este aspecto pues supone la principal problemática de la futura ordenación de las instalaciones de Oberena ya que el campo de fútbol pasará a ser el centro físico del club, cuando se diseñó originariamente como su elemento final o de cierre de la instalación, junto al colegio José Vila.



Año 1982

En el año 1982, se ejecutó el vial de la actual calle Sebastián Albero, como el linde oriental del Plan Sur.

No se disponen de fotografías aéreas entre el año 1982 y 1999, por lo que no puede analizarse la evolución de Oberena durante esa época. Para el año 1999, en los alrededores ya se habían demolido las naves colindantes y ejecutado el actual parque Tomás Caballero, así como urbanizado un vial de un carril en cada sentido de la actual calle Blas de la Serna y la rotonda de intersección de esta vía con la calle Sebastián Alberio. Sin entrar en consideraciones técnicas, conviene explicar que el Ayuntamiento de Pamplona concedió a Oberena el uso del suelo existente al sur y oeste del campo de fútbol, como compensación por la expropiación de los terrenos donde se trazó el vial de la actual calle Blas de la Serna, terrenos donde se ubicaba la mayor parte del área ajardinada colindante a las piscinas exteriores de verano.



Año 1999

Cuando se produjo la urbanización de dicho vial, ya se había construido el edificio social entre las piscinas exteriores y el campo de fútbol y no existía otra alternativa para la ordenación interior de Oberena que construir la pista deportiva cubierta, pistas de tenis y frontón, al sur y oeste del campo de fútbol, así como el trinquete, al este.

Todas estas instalaciones, de grandes dimensiones, debieron emplazarse al sur del edificio social, por una mera cuestión de espacio físico. Desde ese momento ya comenzó a existir un déficit de zona ajardinada exterior como esparcimiento de las piscinas de verano, que se mantiene a día de hoy y condiciona cualquier ordenación que pueda plantearse a medio/largo plazo en Oberena.



Año 2004

En los años siguientes, 2.000-2.004, se ejecutó el polideportivo cubierto al sur del frontón, debido a que se trataba del único espacio libre de dimensiones suficientes para su emplazamiento dentro de Oberena.

En el año 2006 se construyó el balneario, conectado a la piscina de invierno, mediante cubierta ajardinada como única solución adecuada para mantener la superficie ajardinada perimetral a las piscinas exteriores de verano.



Año 2006

En los años 2007-2008 se construyó el nuevo frontón, junto al trinquete, última edificación realizada de nueva construcción. Asimismo, el Ayuntamiento de Pamplona amplió el vial de la calle Blas de la Serna, hasta la sección de vía actual (dos carriles en cada sentido con mediana, aparcamiento en línea, carril bici y aceras de grandes dimensiones) tras una nueva reducción de superficie de la parcela por el norte (se aprecia perfectamente esta franja en la fotografía aérea del año 2008, abajo adjunta). De este modo, se redujo nuevamente la zona ajardinada perimetral a las piscinas exteriores.



Año 2008

En esas fechas, se procedió asimismo a la realización y cubrición de dos pistas de pádel, al sur de la instalación deportiva.

Con posterioridad, se procedió a la cubrición de la pista 3 de tenis así como de otras dos nuevas pistas de pádel, en total hay cuatro actualmente.

En los últimos años, únicamente se han realizado actuaciones de reforma interior de espacios ya existentes, así como redistribución de actividades dentro de espacios ya acondicionados, tales como el comedor cubierto junto a los asadores, sala de ciclo indoor, reforma de vestuarios,...

En la fotografía aérea del año 2017, que se adjunta a continuación, puede verse la situación actual de las instalaciones deportivas de Oberena, que fue el punto de partida del proceso de participación del Plan Director, tras un análisis de las edificaciones existentes y su uso por actividades, después del análisis histórico reproducido en las páginas precedentes.



Año 2017

Dado que el presente documento de desarrollo de planeamiento (ED) pretende incorporar la definición de la volumetría propuesta (alineaciones y rasantes) en el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, desde un punto de vista urbanístico, ha parecido necesario explicar la transformación histórica del terreno de la Institución Oberena, puesto que su conocimiento fue el punto de partida de la propuesta de actuación futura.

Asimismo, la escasez de zona ajardinada y necesidad ampliar este uso en la época estival motiva algunas de las nuevas actuaciones edificatorias planteadas, tales como el derribo parcial del edificio entre piscinas, la agrupación de las actividades deportivas en una nueva edificación al norte del actual edificio de acceso, la conexión del nuevo edificio con la planta de vestuarios mediante una planta soterrada con cubierta ajardinada, la modificación del punto de acceso a las instalaciones,...

Todo ello, se explica detalladamente en el siguiente apartado.

5. PLAN DIRECTOR DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE OBERENA

Tras un periodo de análisis de las instalaciones deportivas existentes, así como de la creciente demanda de servicios y ampliación de actividades por parte de los socios, la Junta Directiva de la Institución Oberena entendió que debían acometerse actuaciones constructivas para mejorar, ampliar y renovar las actuales instalaciones.

Por tanto, la Junta Directiva valoró hace un par de años que ese era el momento adecuado para iniciar el proceso de desarrollo del Plan Director, con una planificación adecuada y colaboración estrecha con el Equipo Redactor.

El desarrollo del Plan Director se ha acometido desde la prudencia y sin prisas. Conviene tener en cuenta que se trata del documento “marco” o de referencia de la Institución Oberena, por lo que su contenido debía ser analizado, explicado y contrastado con todos los agentes intervinientes y personas implicadas en el club. En ningún caso podía entenderse este documento como una imposición; sólo desde el consenso tendría validez su contenido. Asimismo, requería de implicación y compromiso, y apoyo institucional por parte de la Junta Directiva.

Con carácter general, el Plan Director de las instalaciones deportivas de Oberena:

- Es una planificación a futuro, medio-largo plazo, un documento MARCO.
- Se ha definido en su conjunto, lo que permite actuaciones de pequeña o gran envergadura en su desarrollo, partiendo del estado actual.
- Ha tenido en cuenta la transformación urbanística de Oberena a lo largo de su historia.
- No tenía un objetivo predefinido previamente y no consistía en un planning de obras.
- Partía de la premisa de que Oberena es una instalación deportiva única. No valían las recetas aplicadas a otros clubes.

El Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena es, por tanto, el marco que guía las actuaciones a corto, medio y largo plazo del club. Pese a su carácter eminentemente técnico, incluye asimismo determinaciones y criterios de otra índole, administrativo, económico, deportivo, normativo y social.

En particular, el Plan Director se desglosa en tres partes o fases de trabajo.

- Fase I: Documento de información y análisis del estado actual. Contiene:
 - o Análisis de las instalaciones actuales
 - Estado constructivo y de mantenimiento
 - Adecuación a su uso actual y futuro
 - Diagnóstico de suficiencia
 - Adecuación a normativa (CTE, normativa sectorial, accesibilidad,...)
 - Análisis energético y de sostenibilidad económica
 - o Análisis urbanístico actual y futuro
 - o Análisis de movilidad y accesibilidad, interior y exterior a las instalaciones
 - o Conclusiones:
 - Objetivos generales y particulares.
 - Diagnóstico y necesidades
- Fase II: Proceso de participación. Incluye
 - o Plan de Participación con los diferentes agentes identificados (secciones deportivas, asamblea de socios, trabajadores,...)
 - o Estudio de alternativas y previsión de futuras actuaciones
- Fase III: Propuesta. Contiene:
 - o Estudios previos de las actuaciones (base de un futuro anteproyecto)
 - o Descripción de fases de desarrollo y actuación
 - o Estudio económico y financiero, buscando racionalizar la inversión
 - o Otros...

En cuanto al **procedimiento de redacción y desarrollo**, el documento se inició con un trabajo de campo, de análisis de las diferentes instalaciones existentes, desde un punto de vista técnico y constructivo, así como de su adecuación o no a su uso actual, a normativas de aplicación y a su utilización futura. En paralelo, se valoraron cuestiones económicas, presupuestarias, índices numéricos de socios y de usuarios de las instalaciones,... (Fase I)

Desde el inicio, se hizo partícipe a los socios, usuarios y las diferentes secciones del club, que mostraron sus inquietudes y necesidades, debilidades, oportunidades y fortalezas, en el Proceso de Participación (Fase II)

Del análisis previo de las instalaciones y del proceso de participación, el Equipo Redactor extrajo el diagnóstico del estado actual y se plantearon los Objetivos generales y particulares, que fueron validados por la Junta Directiva. Tras este acto formal, se plantearon las diferentes alternativas técnicas en aras a conseguir los objetivos anteriormente marcados.

Como consecuencia de este trabajo se eligió la alternativa más adecuada para Oberena, la cual fue definida desde todos los aspectos, económicos, urbanísticos, normativos y sociales, y validada por la Junta Directiva y sometida a un último proceso de explicación/participación (sesión de devolución). Finalmente, se delimitó temporalmente y por fases el desarrollo de la actuación. La definición de esta propuesta, a nivel esquemática, es la base o punto de partida de futuros proyectos constructivos (no incluidos en el Plan Director) de las diferentes etapas de desarrollo del PD. (Fase III)

En resumen, se ha realizado un trabajo conjunto, dirigido y coordinado por un equipo técnico, que debidamente sometido a participación, ha sido validado por la Asamblea, esto es, por los socios compromisarios, por unanimidad.

En la **Estrategia de Actuación**, no se detectó la infrautilización de ninguna instalación que motivara su supresión y/o cambio de uso. El diagnóstico previo y el proceso de participación constataron que las instalaciones actuales se utilizan, en mayor o menor medida, pero no hay espacios inutilizados (salvo zonas puntuales).

Por tanto, dado que existe una necesidad de nuevas actividades y aumento de espacio de las ya existentes, el Plan Director pretende la ampliación de la superficie construida de las actuales instalaciones:

- procurando el mantenimiento de las actividades actuales y ampliando espacios utilizables
- optimizando los servicios generales actuales y evitando duplicidades
- primando la centralidad frente a la deslocalización de usos
- se definen las prioridades y el plan de etapas de actuación.

En este sentido, el Plan Director ha determinado las siguientes **actuaciones prioritarias**:

- Modificación del punto de acceso al club, con un nuevo y más amplio espacio de recepción y entrada. Incluye la reubicación y renovación del actual parque exterior de juegos infantiles.
- Ampliación de superficie para la zona deportiva indoor, mediante la creación de un nuevo edificio para estos usos.
- Nueva zona infantil, incluyendo ludoteca, área de txiki-park y sala para celebración de cumpleaños, conectada con el salón social y cafetería, pero separada de estos usos.
- Reforma y redistribución del actual salón social. Creación de un nuevo bar-cafetería, con terraza (parcialmente cubierta y descubierta) conectada con la zona infantil, sobre la cubierta de la piscina de invierno, en parte del espacio del actual restaurante. De este modo, se generan usos diferenciados (salón social y bar/cafetería).
- Ampliación del área destinada a vestuarios, en planta inferior del edificio social.
- Derribo parcial del edificio entre piscinas. Traslado de las actuales actividades que se desarrollan en él. Adecuación de un nuevo elemento constructivo (sobre la sala de depuración de las piscinas), habilitándolo para la época estival, con botiquín, área de socorristas, almacén de hamacas, kiosko de alimentación,...
- Adecuación interior de la planta superior del edificio social con usos no deportivos, tales como biblioteca, sala de estudio, coral, ajedrez, sala de juegos, ordenadores,...
- Mejora de la conexión oeste entre la entrada y edificio social con la zona de asadores, frontón, pistas de pádel,...

Para ello, el Plan Director incorpora una representación gráfica de las propuestas de actuación prioritaria, descritas en el párrafo anterior, mediante una serie de planos e infografías, que tienen un carácter esquemático y se muestran a continuación:



El Plan Director ha identificado asimismo varias propuestas que denomina “de gran envergadura” que se procede a detallar a continuación. Estas son:

- NUEVO EDIFICIO DESTINADO A ACTIVIDADES DEPORTIVAS INDOOR

Entre sus objetivos destaca que se consigue una separación física de los usos deportivos de los sociales/culturales, actualmente mezclados dentro del edificio social, así como una ampliación de la superficie de utilización, ambas cuestiones muy demandadas por los socios, tal y como se pudo comprobar en el proceso de participación del Plan Director.

Dado que el nuevo edificio estará conectado con el actual edificio social, en cuya planta inferior se encuentran los vestuarios, piscina cubierta y saunas, la separación no será total, sino de recorridos y mezcla de actividades, generándose dos accesos.

La actuación permite la posible construcción en una única fase o diferenciadas, trasladando gradualmente las actuales actividades al nuevo edificio y reutilizando estos espacios poco a poco, en función de la demanda concreta en cada momento.



La propuesta arquitectónica define una nueva fachada del club y genera una envolvente del actual edificio de acceso, incorporándolo a la nueva unidad generada. Pretende una integración total de los diferentes edificios actuales y los nuevos volúmenes propuestos, con una imagen renovada y unitaria, buscando la homogeneidad de formas y materiales.

Resumen numérico orientativo para el nuevo edificio deportivo indoor

- Planta inferior.

Nueva ejecución. Superficie construida: 1.200 m²

Reforma interior (conexión con edificación existente): 150 m²

- Planta superior.

Nueva ejecución. Superficie construida: 400 m²

- Instalaciones existentes:

Gimnasio: 218 m²

Ciclo indoor: 95 m²

Salas actividades: 194 m² (dos salas de 97 m² cada una)

Sala polivalente: 218 m²

- Instalaciones propuestas (supone duplicar aproximadamente las superficies actuales):

Sala 1: 320 m² en planta elevada (posible gimnasio)

Sala 2: 180 m² en planta baja (posible Ciclo indoor)

Salas 3 y 4: 300 m² / 150 m² cada una (posibles salas de actividades)

Salas 5 y 6: 300 m² / 150 m² cada una (nuevas salas de actividades o ampliación de gimnasio, u otros usos como crossfit o según nuevas demandas)



- NUEVA ZONA INFANTIL, BAR/CAFETERÍA Y REFORMA DEL ACTUAL SALÓN SOCIAL

El Plan Director propone una nueva construcción de una planta sobre la cubierta de la piscina interior. Se transforma el actual solárium y terraza, generando un nuevo uso no existente actualmente en el club (zona infantil o txiki-park, con mobiliario de juegos infantiles indoor), así como el traslado de la actual sala de cumpleaños ubicada en el salón social y la transformación del restaurante existente en un nuevo bar/cafetería, con fachada directa a la nueva terraza parcialmente cubierta.

La actuación supone asimismo el revestimiento de las fachadas de la piscina cubierta generando, conjuntamente con el nuevo elemento constructivo superior, una nueva fachada al exterior. De hecho, cuando se modifique el punto de acceso a la instalación, esta nueva fachada generará la imagen de Oberena, pues será el lienzo que cada usuario visualizará al entrar a la instalación, como frente del nuevo espacio interior de acogida y llegada al club.

En cuanto a la reforma interior del actual salón social/bar/cafetería, la actuación supondrá una separación de espacios, trasladando el bar/cafetería y la sala de cumpleaños, como se ha indicado, y manteniendo el salón social con este uso únicamente, para juegos de mesa, sala de TV,...

La separación de usos (bar y salón social) implica asimismo la modificación de la cocina y espacios de apoyo (despensa, neveras,...) así como la ampliación del módulo constructivo del nuevo bar/cafetería que, unido a la sala de cumpleaños y zona infantil, generan un elemento cubierto continuo de gran versatilidad, que mejorará el funcionamiento del salón y usos sociales actuales en Oberena.

Se plantea asimismo la modificación de accesos a esta planta, con las siguientes actuaciones pormenorizadas:

- Eliminación de escalera de acceso al salón social desde la zona verde
- Generar un vestíbulo desde donde se accede a ambos espacios, salón social y cafetería/zona infantil
- Eliminación de escalera de bajada a planta inferior desde campo de fútbol
- Adecuación de pavimentos y recorridos en la zona ajardinada colindante

Se adjuntan a continuación dos infografías incluidas en el Plan Director, que recrean la actuación pretendida en el actual espacio exterior sobre la piscina cubierta.



Resumen numérico orientativo para la nueva Zona Infantil, bar/cafetería y reforma del actual salón social

- Zona infantil-Sala de cumpleaños. Superficie: 400 m2 construidos
Zona infantil: 210 m2 / Vestíbulo y baños: 50 m2 / Sala cumpleaños: 140 m2
- Transformación comedor en bar-cafetería y ampliación. Superficie: 300 m2 construidos
Reforma interior: 180 m2 / Ampliación planteada: 120 m2
- Terraza exterior: 275 m2
Cubierta: 75 m2 / Descubierta: 200 m2
- Reforma y adecuación interior del salón social
 - Vestíbulo y baños: 70m2 / Comedor: 175m2 / Salón social: 375m2 / Cocina/almacén: 90m2
 - Traslado de biblioteca a planta superior

Esquema orientativo en planta de la nueva actuación pretendida en el Plan Director:



- MEJORA DEL ACCESO ACTUAL AL CLUB / POSIBLE ACCESO SECUNDARIO

Se ha detectado que el actual punto de acceso a la instalación dispone de un espacio insuficiente para su correcto funcionamiento en momentos determinados del día. Asimismo, las oficinas para uso administrativo cada vez requieren de mayor espacio para el adecuado servicio y atención a los socios y usuarios.

Asimismo, se pretende acceder a la instalación a nivel, esto es, sin variar la rasante pues el pavimento interior y la acera peatonal exterior se encuentran a la misma cota en el punto donde se pretende generar la nueva entrada a Oberena, evitando así la actual discontinuidad en el recorrido de acceso (escalones y rampas de subida y bajada).

Se adjuntan a continuación tres infografías incluidas en el Plan Director, que recrean la actuación pretendida para la modificación del acceso a la instalación:



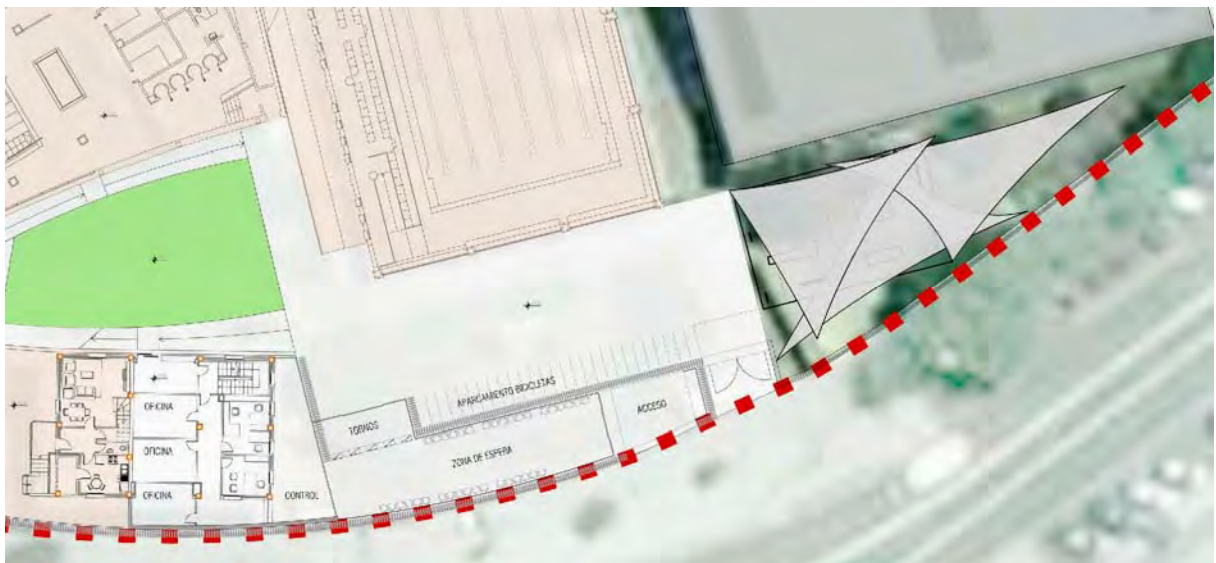


Resumen numérico orientativo para la reforma de accesos a la instalación de Oberena

- Nueva entrada (cubierta). Superficie construida:: 110 m2
- Control de accesos. Superficie construida:: 35 m2

La actuación va acompañada de una serie de medidas, necesarias para el buen funcionamiento de la instalación que son, entre otras, las siguientes:

- Aparcamiento de bicicletas, junto a la entrada
- Traslado y renovación de los juegos infantiles, incluso posible cubrición.
- Derribo de edificaciones auxiliares (antigua taquilla de entrada,...)
- Redistribución de la planta de oficinas y acceso actual (planta baja del actual edificio de entrada)



- AMPLIACIÓN DE LA ZONA AJARDINADA DE VERANO

Una vez que el proceso de participación del Plan Director descartó la opción de suprimir el campo de fútbol, esto es, de una transformación integral de la instalación deportiva, se plantea el derribo parcial del edificio existente entre las dos piscinas exteriores con objeto de ampliar y mejorar la actual zona ajardinada, actuación muy demandada por los socios para su uso estival principalmente.



Resumen numérico orientativo para la ampliación de la zona ajardinada de las piscinas exteriores.

- Ampliación zona ajardinada (derribo parcial edificio entre piscinas)

Superficie: 480 metros cuadrados nuevos de zona ajardinada

Actual edificación a derribar: 290 m²

Acera perimetral: 190 m²

Implica la unión visual de ambas piscinas exteriores (percepción amplitud)

- Reforma y adecuación edificio existente

Superficie construida: 240 m² a mantener (superficie actual: 530 m²)

Superficie útil: 200 m² aprox. Adecuación para:

Baños/vestuarios de verano

Botiquín y oficina de socorristas

Almacén para sillas y hamacas. Taquillas

Kiosko de alimentación de verano

Accesibilidad (rampa) pues se encuentra elevado de la zona verde (depuración piscinas)

Solarium. Se debe variar la actual escalera de acceso

- Esquina nordeste y otros. Adecuación

No son nuevos espacios, pero tendrían mayor uso

- OTRAS ACTUACIONES INCLUIDAS EN EL PLAN DIRECTOR (NO PRIORITARIAS)
 - Realización de un nuevo acceso, secundario, por la zona sur.
 - Estudio de alternativas y de nueva concesión de terreno municipal, junto a polideportivo Arrosadía
 - Mejora de la zona de asadores. Ampliación del actual comedor cubierto y acondicionamiento de la zona exterior.
 - Accesibilidad y acondicionamiento de la zona ajardinada sur. Se trata de una reserva de terreno para posible ampliación de las pistas de tenis/pádel
 - Ampliación y mejora del vaso de chapoteo de las piscinas exteriores
 - Reforma de las gradas del campo de fútbol y vestuarios interiores (posibilidad de aprovechamiento de cubierta de gradas como espacio utilizable)
 - Rocódromo
 - Adecuación del almacén al aire libre junto al frontón (análisis junto a terrenos de concesión)

De conformidad con las prioridades descritas, se propone el siguiente **DESARROLLO DEL PLAN DIRECTOR**, que incluye una planificación temporal y de reorganización de actividades. Es el siguiente:

1º.- Nueva construcción sobre la piscina cubierta:

Nuevas instalaciones:

- Zona infantil/Ludoteca
- Sala de cumpleaños
- Transformación de restaurante en nuevo bar-cafetería

2º.- Reforma de salón social (utilización temporal del nuevo bar-cafetería también como salón social)

- Reforma y ampliación de cocina
- Reforma del salón social
- Zona de comedor/restaurante (espacio versátil con tabiquería móvil)
- Se incorpora el espacio de la sala de cumpleaños, ya liberado
- Modificación de accesos al salón social
- Mejora del espacio actual ajardinado perimetral a piscinas

3º.- Nuevo edificio deportivo indoor:

- Nuevo gimnasio
- Nueva sala ciclo indoor (spinning)
- Nuevas salas de multi-actividad
- Conexión con planta de vestuarios y reforma de los vestuarios viejos/adaptación actual ludoteca, espacio ya liberado
- Nuevo acceso al club
- Reforma interior de actual edificio de acceso (planta baja)
- Nuevas oficinas/salas para uso administrativo y de secciones culturales/deportivas

4º.- Reforma de planta primera del edificio social

- Traslado de actividades del edificio entre piscinas
 - Biblioteca
 - Ajedrez
 - Coral
 - Almacén danzas

5º.- Derribo parcial del edificio entre piscinas:

- Ampliación de zona ajardinada
- Adecuación de la parte que se mantiene para baños de verano, botiquín, socorrista, almacén de hamacas, kiosko de helados,... (usos propios de verano)

6º.- Mejora de la zona de asadores y conexiones

- Ampliación y acondicionamiento de comedor de asadores
- Nuevos asadores
- Adecuación de camino de conexión norte-sur (trasera de pistas deportivas)
 - Renovación del cierre de parcela
 - Cubrición del recorrido
 - Alumbrado adecuado
 - Conexión con pista deportiva cubierta y con asadores
 - Adecuación dos espacios para uso infantil/juvenil (posible cubrición)

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Tal y como se ha indicado en los apartados precedentes, en mayo del presente año 2019, tras dos años de elaboración y tramitación por parte de la Junta Directiva, la asamblea de Socios Compromisarios de Oberena aprobó el Plan Director de las instalaciones deportivas de Oberena, documento que define la ordenación general de las futuras actividades y usos a emplazar, en las actuales y nuevas construcciones que se planteen en el club. El Plan Director ha establecido un marco de referencia, que permita una ejecución ordenada de las actuaciones constructivas que se planteen en los próximos años en la instalación deportiva de la Institución Oberena.

El presente Estudio de Detalle plantea la definición de la volumetría propuesta para las futuras actuaciones edificatorias descritas en el PD sobre la citada parcela catastral 1673 del polígono 5 en Pamplona. Tal y como se ha indicado, se trata de una parcela de suelo urbano consolidado en el Plan Municipal vigente, en parte de titularidad de la Institución Oberena (Unidad Z3) y en parte de titularidad municipal mediante concesión administrativa a Oberena (Unidad GZ4), ambas unidades calificadas con un uso actual "dotacional privado de tipo deportivo".

La Institución Oberena pretende acometer a corto plazo una obra para la ampliación de la planta intermedia de la edificación principal (actualmente destinada a piscina cubierta y vestuarios en planta inferior, salón social en planta intermedia y gimnasio/salas de actividades deportivas en planta superior), al tratarse de una de las actuaciones definidas como prioritarias en la propuesta del Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena.

No obstante lo anterior, la finalidad del presente ED es reorganizar y ordenar la totalidad de la parcela catastral 1673/5, de manera que esta se adecúe a las determinaciones del planeamiento vigente para la implantación de los objetivos y actuaciones del Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, para la transformación de las actuales edificaciones y las nuevas construcciones previstas en su totalidad.

Por ello se definen las nuevas alineaciones máximas de la edificación, sobre y bajo rasante, manteniendo el uso actual de "dotacional deportivo" y el resto de parámetros de aplicación para el Suelo Urbano Consolidado, esto es la ocupación máxima, tipología, rasantes, alturas, número de plantas, ..., de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU y en el artículo 79 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona.

Como se ha indicado, conviene destacar que la Institución Oberena no pretende desarrollar la propuesta edificatoria del Plan Director de una manera conjunta e inmediata, sino parcialmente y en fases de ejecución, de manera ordenada y constante, adaptando las instalaciones actuales a las necesidades del club, en una actuación racional y con un objetivo a futuro marcado por el Plan Director.

Pese a que la normativa urbanística del Plan Municipal vigente y aplicable a la parcela permite la realización de un Estudio de Detalle con carácter previo a cada actuación constructiva que suponga una ampliación o nueva edificación, la reciente aprobación del Plan Director por parte de la Institución Oberena permite la redacción del presente Estudio de Detalle, con un carácter global y pensado a medio/largo plazo, de manera que su contenido, alineaciones, volumetría y ordenación, posibiliten todas las futuras actuaciones edificatorias de Oberena para los próximos años.

Por ello, la definición de alineaciones propuestas tienen carácter de máximas, generando una envolvente edificatoria que permita la implantación de futuras ampliaciones y nuevas edificaciones, las cuales pese a haberse definido y formalizado una idea volumétrica de las mismas en el Plan Director, precisarán de futuros proyectos de ejecución que determinarán la geometría definitiva de los mismos, pudiendo variar ligeramente las previsiones iniciales. Es por tanto fundamental que el presente Estudio de Detalle tenga carácter de envolvente máxima a nivel de volumetría, no siendo necesaria la ocupación de la totalidad de la superficie edificable prevista para el cumplimiento de las determinaciones del propio ED.

La legislación urbanística aplicable, a los efectos del Estudio de Detalle pretendido, es el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TRLFOTU). El artículo 63 del citado precepto legal establece que:

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

En el caso que nos ocupa, el documento plantea únicamente las nuevas alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela, como una envolvente máxima edificatoria que posibilite la construcción gradual de las diferentes actuaciones previstas en el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena (documento de carácter privado que se ha tomado como referencia o marco para el desarrollo de las diferentes instalaciones del club).

Tal y como se justifica en el apartado siguiente, la ocupación máxima definida por las alineaciones de la edificación es inferior a la permitida por el planeamiento (55% sobre rasante y 70% bajo rasante), incluso estimando que la superficie construida que realmente se ejecute será muy inferior al parámetro máximo marcado en este ED.

La documentación gráfica incorporada es exclusiva para el Estudio de Detalle planteado, definiendo únicamente la situación y emplazamiento de la parcela, y los planos de estado actual y propuesto para la variación de alineaciones de la edificación en interior de parcela.

Asimismo, las infraestructuras existentes en la urbanización para dotar de servicio a la nueva edificación se consideran suficientes para albergar el incremento edificatorio, al no haber cambio de uso ni incremento significativo de demanda de los diferentes servicios.

Desde un punto de vista urbanístico, el técnico que suscribe entiende que la ordenación planteada es respetuosa con el entorno, no genera impacto visual y dota a la instalación de una nueva imagen, más moderna, cumpliendo las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente para renovar, ampliar y adecuar las edificaciones actuales al objetivo pretendido (establecido en el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena), por lo que se entiende razonable su redacción y tramitación.

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

En el presente Estudio de Detalle se plantean unas alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela para las nuevas edificaciones, en su mayor parte sobre rasante en una planta (PB) o dos plantas (B+1) y parcialmente bajo rasante, con cubierta ajardinada, al norte del balneario, junto a las piscinas exteriores (ver plano 05).

Tal y como se ha indicado en el apartado 03 del presente Estudio de Detalle, el planeamiento vigente determina que la parcela catastral 1673 del polígono 5 se encuentra calificada como equipamiento deportivo, por lo que su ocupación máxima (según lo establecido en el PM) será la siguiente:

- Superficie de parcela: 33.292,40 metros cuadrados (ver cédula parcelaria, Anexo 01)
- Ocupación máxima (Plan Municipal):
 - o Sobre rasante: 18.310,82 metros cuadrados (55% de la parcela)
 - o Bajo rasante: 23.304,68 metros cuadrados (70% de la parcela)

En la actualidad, la ocupación máxima de las edificaciones existentes es de 11.286,27 metros cuadrados construidos, tal y como puede observarse en el plano 02 del presente Estudio de Detalle. Se incorpora como Anexo 04 al ED, un plano de cada una de las edificaciones existentes en el que puede comprobarse la superficie realmente ejecutada e incluida en el cuadro de la ocupación máxima.

El presente Estudio de Detalle establece los siguientes parámetros de ocupación máxima:

- o Sobre rasante: 15.733 metros cuadrados (47,26% de la parcela)
- o Bajo rasante: 16.361 metros cuadrados (49,14% de la parcela)

Pese a que la ocupación máxima establecida en el presente ED es inferior a la permitida por el planeamiento, conviene indicar que el plano 05 establece una alineación máxima de la edificación, a modo de envolvente, superior a las que se planteen en los respectivos proyectos de obras de las diferentes edificaciones. Este método permite una mayor flexibilidad del planeamiento a la hora de diseñar futuros edificios, los cuales se encuentran a día de hoy, en fase de croquis o anteproyecto, por lo que sus dimensiones pueden variar en la redacción del correspondiente proyecto de ejecución. Tal y como se ha indicado previamente, el objeto del presente Estudio de Detalle es posibilitar las diferentes actuaciones que han sido definidas como prioritarias en el Plan Director, evitando de este modo la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle con carácter previo a cada nueva edificación, que se prevé se vayan realizando una detrás de otra, encadenadas temporalmente en un plazo corto de tiempo (próximos cinco años aproximadamente).

La altura máxima de las nuevas edificaciones se plantea en PB o PB+1, en cualquier caso, inferior a la altura máxima de B+2 y 12,00 metros, previstos en el citado artículo 79 de la normativa urbanística.

Asimismo, se deberá destinar al menos un 30% de su superficie a zonas verdes y ajardinamiento, esto es:

- Zonas verdes y ajardinamiento (mínimo): 9.987,72 metros cuadrados

El Estudio de Detalle determina una superficie ajardinada de 14.451,24 metros cuadrados (ver plano A06), que supone un 43,41% de la superficie de parcela.

La construcción prevista bajo rasante dispondrá de cubierta ajardinada por lo que no se reduce la superficie destinada a dicho fin, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la normativa urbanística del P.M.

Pese a que se prevé derribar parcialmente el edificio entre piscinas, no se ha computado dicha superficie en este apartado debido a que se mantienen sus alineaciones, en aras a que el edificio no quede en régimen de fuera de ordenación.

8. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN SU RANGO.

En función de lo establecido en el Art. 49 del TRLFOTU, se señalan a continuación las determinaciones de la ordenación urbanística municipal, indicando su rango (estructurantes y pormenorizadas):

▪ **Determinaciones Estructurantes:**

Son aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Se distinguen las siguientes:

- Clasificación del Suelo: No varía
- Sectores: No varían
- Sistemas Generales: No varían
- Uso Global del Sector: No varía
- Determinaciones en SUS: No es objeto del presente documento puesto que la parcela ya se clasifica como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento vigente.
- Normas de Protección en SNU: No es objeto del presente documento puesto que la parcela ya se clasifica como Suelo Urbano Consolidado en el planeamiento vigente.

▪ **Determinaciones Pormenorizadas:**

Son aquellas que precisan las determinaciones estructurantes hasta el grado suficiente, para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material. Se entenderán como tales, las siguientes:

- Calificación: No varía. Se mantiene el uso de equipamiento deportivo
- Superficie de parcela (33.292,40 metros cuadrados): No varía
- Ocupación máxima:
 - o Sobre rasante (55% de la parcela): 18.310,82 metros cuadrados. No varía
 - o Bajo rasante (70% de la parcela): 23.304,68 metros cuadrados. No varía
- Zonas verdes y ajardinamiento mínimo (30% de la parcela): 9.987,72 metros cuadrados. No varía
- Edificabilidad máxima (ocupación x 3 plantas): No varía
- Alineaciones en interior de parcela: Se definen en la documentación gráfica (objeto del presente ED)
- Rasantes: No varían (se definen en el presente ED)
- Accesibilidad: Los accesos previstos a la instalación se realizarán a nivel, por lo que no presentan problemas de porcentajes de pendiente que impidan su utilización por personas afectadas por algún tipo de minusvalía.

Por tanto, dado que no varía ninguna Determinación Estructurante ni Pormenorizada del planeamiento, se entiende que el objeto del presente documento NO requiere de una modificación del Plan Municipal, de conformidad con lo establecido en el TRLFOTU, siendo adecuado el presente Estudio de Detalle para la ampliación de edificaciones pretendida.

9. PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que incluye las modificaciones de la Ley 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra (TRLFOTU), y según lo previsto en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de Transparencia y del Gobierno Abierto, establece la premisa de que

... la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses

Los Estudios de Detalle se tramitan a modo de desarrollo de planeamiento y, por tanto, la legislación no exige a este tipo de documentos la realización de un proceso de participación, con carácter previa a su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Pamplona.

No obstante lo anterior, tal y como se ha indicado en el apartado de descripción del Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena, se realizó un completo proceso participativo entre los socios y usuarios, con el objetivo de recoger la máxima información posible y conseguir un plan adecuado a las necesidades del socio, tal y como se corrobora con el dato de que dicho documento fue aprobado en asamblea por los socios compromisarios, por unanimidad.

Dentro de dicho proceso participativo previo a la redacción del Plan Director, se realizaron diversas acciones encaminadas a dar publicidad y conocimiento de su contenido a los socios y usuarios, así como sendas jornadas de participación de 2 horas de duración cada una de ellas, en las que se participó y trabajó activamente, por parte de los miembros de la Junta Directiva, equipo redactor del Plan Director y socios participantes.

Se incorpora como Anexo 2, el siguiente documento:

- Conclusiones del proceso de participación

Por tanto, y pese a no ser legalmente exigible desde un punto de vista urbanístico, se entienden cumplidos los objetivos del TRLFOTU en materia de participación ciudadana en los procesos de transformación urbanística de los territorios, aunque sean a pequeña escala, como es el presente Estudio de Detalle que se presenta a trámite, que ordena el desarrollo del citado Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena.

10. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

No se modifican los esquemas de las redes existentes para los diferentes servicios.

El vial de acceso rodado y peatonal a la parcela, dispone actualmente de las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad, con acometidas individuales para la parcela de dichas instalaciones urbanas. Dicho vial dispone asimismo de red de alumbrado público, con luminarias y canalización de gas y telefonía, donde se realizan las acometidas domiciliarias.

Se trata, a todos los efectos, de un solar completamente urbanizado en ejecución de planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 del TRLFOTU, y así se ha clasificado en el PM vigente. Es por ello que queda acreditada la suficiencia de los servicios urbanísticos para la ampliación prevista de las actuales edificaciones (sin exceder de la ocupación y edificabilidad previstas en el planeamiento) y conseguir así la implantación de la ordenación volumétrica contenida en el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena y que se define en el presente ED.

En los preceptivos proyectos de obras y actividad clasificada, se definirán adecuadamente las redes de servicios y su suficiencia, así como las posibles actuaciones sobre las mismas, en el caso de ser necesarias.

11. TRAMITACIÓN

En virtud de lo indicado en el artículo 74 del TRLFOTU se procederá de la manera siguiente:

- 1º) **Aprobación Inicial** por parte del Ayuntamiento de Pamplona.
- 2º) **Exposición al público** durante veinte días, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- 3º) A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo **aprobará definitivamente** con las modificaciones que procedieren.
- 4º) Remisión del documento aprobado definitivamente al departamento del Gobierno de Navarra competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Servicio del Territorio y Paisaje o entidad que la sustituya, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

12. INTERÉS GENERAL.

Del análisis del planeamiento vigente establecido en el punto 3 del presente Estudio de Detalle, así como de la lectura del resto de apartados, se señala la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle para la ampliación edificatoria de las construcciones actuales y conseguir así la ordenación interior e implantación de la propuesta volumétrica definida en el Plan Director de las Instalaciones Deportivas de Oberena,

Por tanto, se solicita la tramitación del presente documento para facilitar la ampliación de las instalaciones actuales e implantación de las nuevas actividades pretendidas así como la idoneidad de la ordenación planteada, que mantiene invariante el uso actual, ordenación general, ocupación, altura máxima y tipología.

13. RELACION DE AFECTADOS

El único afectado directo es el propietario de la parcela catastral 1673 del polígono 5, que es la Institución Oberena, promotora del presente documento y que da su conformidad y visto bueno al contenido del mismo, así como el Ayuntamiento de Pamplona, al que procede su tramitación y aprobación.

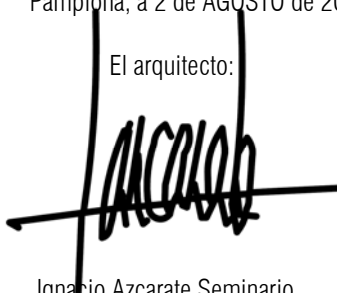
14. CONCLUSIÓN

El presente documento, manteniendo las determinaciones urbanísticas estructurantes y pormenorizadas, y desarrollando nuevas alineaciones en interior de parcela, a nuestro entender, supone una propuesta coherente, adecuada a la normativa y legislación vigente y es un documento centrado en el interés general del Ayuntamiento así como en el legítimo interés particular del propietario de la parcela y promotor del Estudio de Detalle.

El técnico abajo firmante considera justificada la adecuación del presente documento a la legislación y normativa aplicable, por lo que solicita su tramitación.

Pamplona, a 2 de AGOSTO de 2019

El arquitecto:



Ignacio Azcarate Seminario
AdC Arquitectos

1. CÉDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble **CONSULTAR EN PÁGINA WEB**

Municipio **PAMPLONA**

Entidad **PAMPLONA**

Expedida el **18 de agosto de 2019** vía Internet <https://catastro.navarra.es>

Código Seguridad: **T/BKAX2MNBIE**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
5	1673	1	1	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	352,00		VESTUARIOS, COMED
5	1673	1	2	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	2.146,20		PISCINA
5	1673	1	3	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	5.643,90		PAVIMENTO
5	1673	1	4	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	671,10		ALMACEN
5	1673	1	5	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	1.486,00		JARDINERIA
5	1673	1	6	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	285,80		FRONTON
5	1673	1	7	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	223,60		VESTUARIOS, COMED
5	1673	1	8	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	6.552,00		ESTADIOS
5	1673	1	9	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	787,30		SOCIEDAD

(Continúa...)

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



Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. 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.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

(**) En la parcela hay otras unidades inmobiliarias con la misma o distinta titularidad.

Hoja 1 de 2

Lur-Ondasunen eta Ondarearen gaineko Tributuen Zerbitzua • Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales

Carlos III, 4 • 31002 PAMPLONA/IRUÑA • Tfnoa/Tfno. 848 42 73 33 • <https://catastro.navarra.es> • riqterri@navarra.es

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS (continuación)

Código Seguridad: T/BKAX2MNBIE

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO
					Principal	Común	
5	1673	1	10	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 SS	2.021,60		POLIDEPORTIVOS
5	1673	1	11	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	14,80		PORCHE
5	1673	1	13	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 ST	145,20		ALMACEN
5	1673	1	14	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	120,40		CAFETERIA BAR
5	1673	1	15	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 ST	80,40		DEPURADORA DE AG
5	1673	1	16	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1 BJ	564,80		FRONTON
5	1673	2	1	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	2.697,20		PISTAS DEPORTIVAS
5	1673	2	2	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	2.529,40		JARDINERIA
5	1673	2	3	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	3.031,70		PAVIMENTO
5	1673	2	4	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	692,40		FRONTON
5	1673	2	5	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	65,20		ALMACEN
5	1673	2	7	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A SS	755,20		PISCINA
5	1673	2	8	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A ST	540,80		DEPURADORA DE AG
5	1673	2	10	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A SS	143,90		POLIDEPORTIVOS
5	1673	2	11	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	112,90		SOCIEDAD
5	1673	2	12	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A ST	152,50		ALMACEN
5	1673	2	13	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	105,60		VIVIENDA
5	1673	2	14	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A BJ	99,70		OFICINAS
5	1673	2	15	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A 01	99,70		OFICINAS
5	1673	2	16	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-A SS	478,60		PISCINA
5	1673	3	1	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B BJ	620,60		PISTAS DEPORTIVAS
5	1673	3	2	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B BJ	1.370,70		JARDINERIA
5	1673	3	3	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B BJ	696,90		PAVIMENTO
5	1673	3	5	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B BJ	985,40		PISTAS DEPORTIVAS
5	1673	3	6	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B ST	297,40		VESTUARIOS, COMED
5	1673	3	7	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B BJ	1.376,30		POLIDEPORTIVOS
5	1673	3	8	CL SEBASTIAN DE ALBERO, 1-B 01	120,40		ALMACEN

2. CONCLUSIONES DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE OBERENA



RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

Este documento resume los resultados de la FASE II DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA, del PLAN DIRECTOR DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE LA INSTITUCIÓN OBERENA, en Pamplona.

Antecedentes

El proceso de participación se enmarca en el PLAN DIRECTOR DE OBERENA. El Plan Director pretende ser un marco de actuación que guíe las actuaciones a corto, medio y largo plazo del club. Parte del estado actual de las instalaciones y debe definirse en conjunto, para poder asumir tanto actuaciones de pequeña envergadura como de mayor.

El Plan Director cuenta con tres fases: una primera fase de diagnóstico técnico, toma de datos, estudio del estado actual de las instalaciones, grado de utilización de éstas y actividades existentes y previstas; una segunda fase de participación pública, cuyo objetivo es contrastar y complementar el diagnóstico técnico, y realizar propuestas colaborativa y consensuadamente que puedan informar el Plan; y, una tercera fase de desarrollo del Plan, con una planificación a futuro, alternativas de ordenación, propuestas y herramientas de control de cumplimiento del Plan.

En este contexto, los contenidos de la participación están organizados en torno a cuatro ejes: actividades deportivas, sociales, administrativas y servicios soporte a otras actividades. Estos ejes articulan tanto el contraste del diagnóstico, como las propuestas para contribuir al Plan Director.

Descripción del proceso

El objetivo del proceso participativo es triple: INFORMAR sobre el Plan Director, CONTRASTAR el diagnóstico técnico y CONSENSUAR necesidades, oportunidades y propuestas que aporten al Plan.

El proceso ha combinado participación presencial, con dos sesiones públicas, y participación digital, con la plataforma www.participaoberena.org abierta entre el 15 de marzo y el 30 de abril de 2018. Paralelamente, se han realizado acciones de comunicación y convocatoria a la participación, en los boletines semanales de Oberena, mediante carteles y folletos.

El número de participantes presenciales fue de 65 personas y el de participantes digitales, 462. El total, entre ambos canales, se estima en 495 personas, asumiendo que la mitad de quienes participaron presencialmente también lo hicieron digitalmente. El proceso participativo contó con personas socias (un 90% de quienes participaron), secciones deportivas (un 15% de quienes participaron), personas de la junta directiva, personas no socias usuarias de las instalaciones y personas trabajadoras en las instalaciones.



Resultados DIAGNÓSTICO PARTICIPADO

En la etapa de diagnóstico participado, primera sesión presencial y consulta digital, se contrastaron y complementaron las necesidades y oportunidades identificadas previamente en el diagnóstico técnico. De manera complementaria, los anexos recogen las aportaciones de ambos canales.

En resumen, las necesidades y oportunidades priorizadas son las siguientes (en orden de prioridad):

1. Necesidad de ampliar la zona ajardinada perimetral en las piscinas
2. Necesidad de mejorar la accesibilidad de las instalaciones.
3. Oportunidad para un nuevo acceso.
4. Oportunidad para ampliar las instalaciones (utilizando la edificabilidad permitida).
5. Necesidad de re-organizar las diversas instalaciones que se utilizan actualmente por un número reducido de personas y aquellos espacios se encuentran infrautilizados, para poder ser utilizados por más personas.

De la participación digital, se concluye que hay un alto grado de consenso en cuanto a la oportunidad que supone la posibilidad de ampliar las instalaciones y que la centralidad del club social hace que sea el centro neurálgico del club. En el resto de aspectos no hay un consenso elevado, si bien destaca la gran cantidad de personas que se posicionan “a medias” o de manera indiferente (franja amarilla) y la franja de personas totalmente en desacuerdo es generalmente pequeña, nunca mayor del 10%. El anexo recoge muchas aportaciones detalladas de quienes participaron en relación a diversos espacios y actividades de las instalaciones, sobre todo deportivas y sociales.

Resultados PROPUESTAS PARA EL PLAN DIRECTOR

De las necesidades y oportunidades identificadas en la primera sesión presencial y en la primera etapa de participación digital, surgieron 24 propuestas preliminares, las cuales se llevaron a la segunda sesión presencial. En ésta, los grupos de trabajo deliberaron sobre ellas, consensuaron cuáles eran prioritarias y en qué orden lógico deberían acometerse (ya que varias propuestas están encadenadas, afectan unas a otras). Más aún, los grupos de trabajo deliberaron sobre la financiación, mantenimiento y gestión de dichas propuestas.

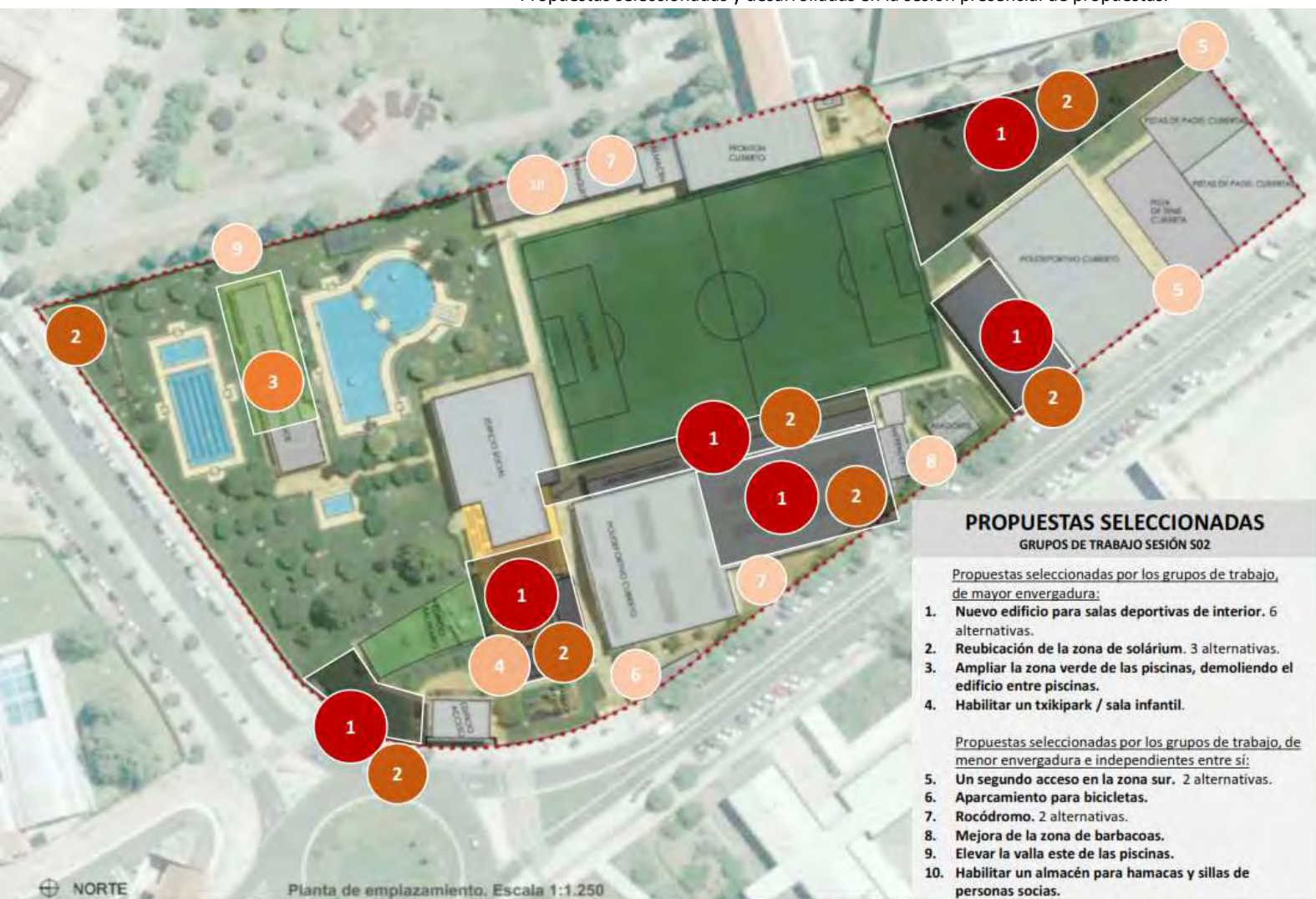
Como resultado de la segunda sesión, surgen varias propuestas de envergadura, prácticamente todas con un hilo conductor similar: parten de la creación de un nuevo edificio para salas deportivas de interior (con seis alternativas para ubicaciones). Éste albergaría los usos deportivos actualmente ubicados en el edificio entre piscinas, así como algunos de los usos deportivos del edificio social. De esta forma, las actividades socio-culturales del edificio entre piscinas podrían reubicarse en el edificio social y, a la vez, permitiría ampliar algunos de los espacios de éste (por ejemplo, la

cafetería). Liberado de usos el edificio entre piscinas, la mayoría de grupos de trabajo apostaron por ampliar la zona verde de las piscinas, demoliendo dicho edificio. Algunos grupos comentaban que podría mantenerse la parte que está sobre la maquinaria (ya que, si no, quedaría un desnivel), y aprovechar así para ubicar ahí aseos y botiquín. La reubicación de la zona de solárium la resolvieron con diferentes alternativas. En paralelo, el txiki park, en fase de proyecto e integrado en la documentación de partida, se mantiene en la mayoría de propuestas, salvo en un caso en que se plantea un edificio mayor que integre también usos deportivos.

Por otro lado, aparecen una serie de propuestas de menor envergadura, independientes entre sí; un segundo acceso, aparcamientos para bicicletas, un rocódromo o nuevas barbacoas.

En cuanto a la financiación de las propuestas de mayor envergadura, estimada en los grupos entre 2 y 3 millones de euros, según las diferentes propuestas, algunos grupos optaron por ampliar el préstamo actual, mientras otros apostaron por una derrama de 4 € / persona socia / mes (para cubrir la obra de 2 millones de euros). Hubo también quienes, además, sugirieron optar a subvenciones europeas (relacionadas con eficiencia energética) o ampliar la captación de socios en invierno, cuando las instalaciones están menos saturadas.

Propuestas seleccionadas y desarrolladas en la sesión presencial de propuestas.





En paralelo, en la plataforma digital se han recogido 51 propuestas. Cabe mencionar que, si bien en la sesión de propuestas los grupos no deliberaron apenas sobre propuestas de usos administrativos o de gestión y funcionamiento del club, en la plataforma digital lo hacen la mitad de las propuestas. Con todo, la propuesta con mayor apoyo es la de *Crear un nuevo edificio con salas para las actividades de la sección de danzas y actividades similares (pilates, zumba, yoga, aeróbic...)*, en principio planteado en la zona frente al balneario, a la izquierda del acceso, aunque en los comentarios surgen alternativas de ubicación.

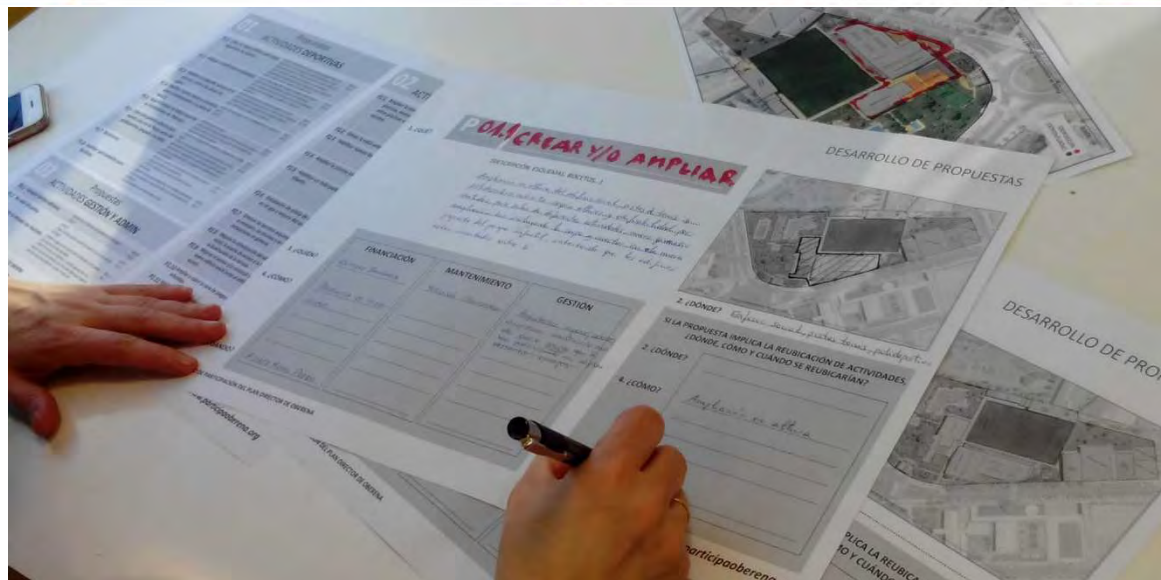
Evaluación y conclusiones

La valoración de las personas participantes presencialmente sobre la utilidad de las sesiones para comprender mejor el Plan Director y sobre si el proceso es recomendable cuenta con el acuerdo de la gran mayoría de quienes participaron (91% y 96%, respectivamente).

Teniendo en cuenta el primer objetivo, de INFORMAR y difundir el proceso de redacción del Plan Director, comunicando y convocando a la participación, la valoración es muy positiva. Entre la comunicación, sobre todo a través de los boletines semanales, y el proyecto en sí, de creación de un plan futuro común, se ha alcanzado una elevada participación tanto presencial como digital.

En cuanto al segundo objetivo, CONTRASTAR el diagnóstico técnico de la Fase I del Plan Director, la valoración es también muy positiva. El proceso ha permitido recoger multitud de matices que complementan el diagnóstico técnico

Por último, en cuanto al tercer objetivo de CONSENSUAR propuestas que aporten el punto de vista colectivo a la Fase III del Plan Director, el proceso recoge numerosas aportaciones a través de las dos sesiones presenciales y de la plataforma digital. Algunas se ajustan al ámbito del Plan y otras cuentan con un grado de detalle o son de un ámbito diferente. Sin embargo, tienen un gran valor a tener en cuenta a la hora de tomar decisiones y acometer actuaciones, obras concretas, o mejoras en el funcionamiento de las instalaciones.



3. PLANEAMIENTO VIGENTE

BOLETÍN Nº 74 - 18 de junio de 2010

PAMPLONA

AEDONA: Modificación de plan municipal de carácter pormenorizado en el artículo 79 de la Normativa Urbanística General (Ocupación de las parcelas deportivas). Aprobación definitiva

El Pleno del excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona, con fecha 21 de mayo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:
PLE 21-may-10 (6/CU).

«Transcurrido el plazo de exposición pública tras la aprobación inicial (PLE de 4-03-2010) del documento de modificación pormenorizada del Plan Municipal de Pamplona en el artículo 79 de la Normativa Urbanística General, sin que sobre el mismo se haya recibido alegación alguna, y de conformidad con el informe del Director del Servicio de Asesoría Jurídica de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 12-02-2010,

Se acuerda:

- 1.º Aprobar definitivamente la "Modificación pormenorizada del Plan Municipal de Pamplona", promovido por la Asociación de Entidades Deportivas y de ocio de Navarra (AEDONA), que permitirá la ampliación de ocupación en parcela y aumento de alturas máximas establecidas para las instalaciones deportivas.
- 2.º Dése traslado del presente acuerdo y de un ejemplar del proyecto aprobado al Gobierno de Navarra y publíquese en el Boletín Oficial de Navarra y Tablón de Anuncios municipal.»

Contra esta resolución cabe interponer optativamente uno de los siguientes recursos:

- Recurso de reposición ante el mismo órgano autor del acto en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de notificación de esta resolución.
- Recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J. de Navarra en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de notificación de esta resolución; o bien,
- Recurso de alzada ante el Tribunal Administrativo de Navarra dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de esta resolución.

TEXTO NORMATIVO

NORMATIVA ACTUAL: ARTÍCULO 79 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

La normativa sobre la que se quiere establecer la modificación, es el artículo 79 de las normas urbanísticas generales del Plan Municipal de Pamplona.

El Plan Municipal de Pamplona se estructura en varios apartados:

-Memoria I: Análisis.

-Memoria II:

- Propuesta.
- Normativa Urbanística General.
- Normativa Urbanística Particular.
- Catálogo.
- Programa de actuación.
- Estudio económico financiero.
- Anexos.
- Planos.

La redacción del artículo 79 de la normativa urbanística general, deriva del análisis y de los objetivos descritos en la propuesta.

Artículo 79. Equipamientos.

(Determinación de carácter pormenorizado).

Las alineaciones de la edificación destinada a equipamientos son libres dentro de la parcela correspondiente. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas $(8+2) < =12$ metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.

Los equipamientos polivalentes, culturales, sanitarios, administrativos y religiosos pueden ocupar la totalidad de las parcelas que les corresponden.

La ocupación máxima de parcela en el caso de los equipamientos docentes será del 60%.

Los equipamientos asistenciales con espacio libre privado tendrán una ocupación máxima del 50% de parcela. El resto de asistenciales compactos podrán tener una ocupación total de la parcela.

En los equipamientos deportivos, el límite de ocupación máxima será del 40% de la parcela si ésta es menor de 25.000 m², y en parcelas mayores de 25.000 m² la ocupación será la suma del 40% de los primeros 25.000 m² y del 25% para el resto de superficie.

En las parcelas destinadas a equipamiento deportivo, un 33% de su superficie como mínimo será ajardinada y arbolada. La altura máxima de la edificación será de $(PB + 1) < =12$ m.

A efectos de ocupación y ajardinamiento, la superficie de parcela de los equipamientos deportivos incluirá los sistemas generales que utilicen.

Los polideportivos de barrio, frontones y otros pequeños equipamientos deportivos municipales no tendrán limitación de ocupación.

Los solares de equipamiento ya existentes que tengan condiciones definidas por el planeamiento o reparcelación del que provienen, cumplirán dichas condiciones.

Las necesidades de aparcamiento propias de cada uso dotacional se resolverán dentro de la parcela.

Nueva redacción del artículo 79 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal.

(Determinación de carácter pormenorizado).

Las alineaciones de la edificación destinada a equipamientos son libres dentro de la parcela correspondiente. La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos alturas $(8+2) < =12$ metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.

Los equipamientos polivalentes, culturales, sanitarios, administrativos y religiosos podrán ocupar la totalidad de las parcelas que les corresponden.

La ocupación máxima de parcela en el caso de los equipamientos docentes será del 60%.

Los equipamientos asistenciales con espacio libre privado tendrán una ocupación máxima del 50% de parcela. El resto de asistenciales compactos podrán tener una ocupación total de la parcela.

En los equipamientos deportivos la ocupación será:

-Sobre rasante: un máximo del 55% de la parcela. A efectos de este computo quedan excluidos:

- Los patios que tengan definidas alineaciones o aquellos en los que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

-Bajo rasante: como máximo un 70% de parcela. Las actuaciones contra terreno o aterrazadas cuyo perímetro edificado sobre rasante no supere el 50%, tendrán esta consideración.

Justificadamente podrán disponerse mayores alturas por necesidades propias del uso deportivo. En las parcelas destinadas a equipamiento deportivo, un 30% de superficie como mínimo se destinará a zonas verdes y ajardinamiento pudiendo disponerse sobre la cubierta de edificación que se encuentre bajo rasante o contra terreno.

A efectos de ocupación y ajardinamiento, la superficie de parcela de los equipamientos deportivos incluirá los sistemas generales que utilicen.

En los equipamientos deportivos, mediante Estudio de Detalle, podrá modificarse los parámetros de ocupación y número de plantas, siempre y cuando el ámbito de estudio sea la totalidad de la instalación, se justifique su conveniencia formal en relación con el espacio público y no suponga incrementos de edificabilidad, deduciéndose ésta de la ocupación y alturas máximas permitidas.

Los polideportivos de barrio, frontones y otros pequeños equipamientos deportivos no tendrán limitación de ocupación.

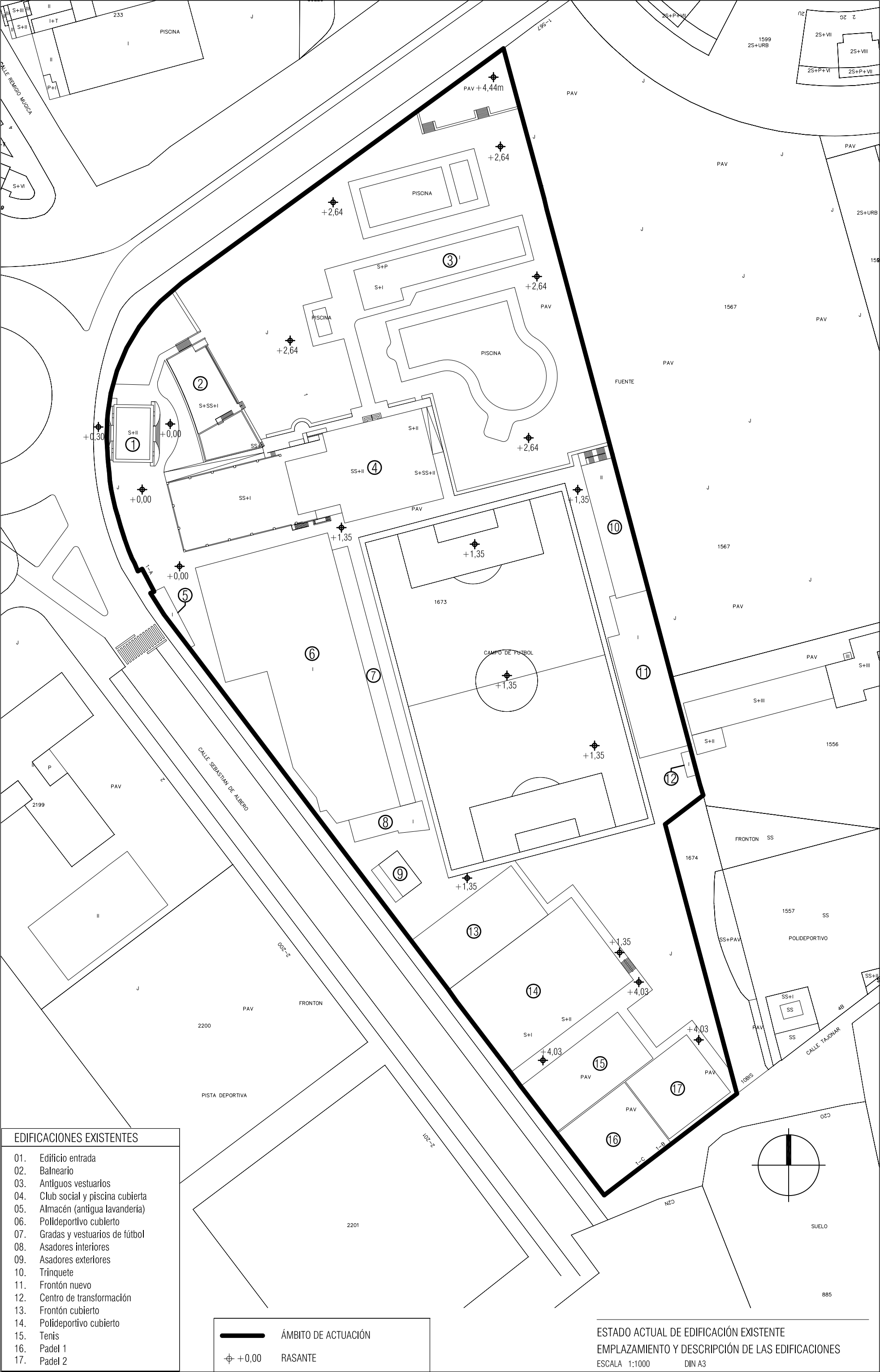
Los solares de equipamiento ya existentes que tengan condiciones definidas por el planeamiento o reparcelación del que provienen, cumplirán dichas condiciones.

Las necesidades de aparcamiento propias de cada uso dotacional se resolverán dentro de la parcela.

Pamplona, 26 de mayo de 2010.-La Alcaldesa, María Yolanda Barcina Angulo.

Código del anuncio: L1009390

4. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

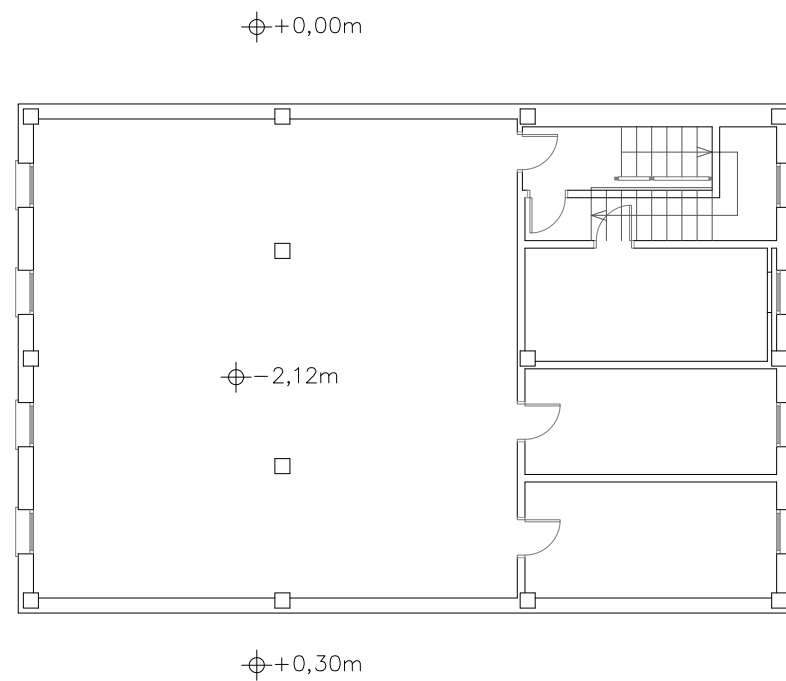


EDIFICACIONES EXISTENTES

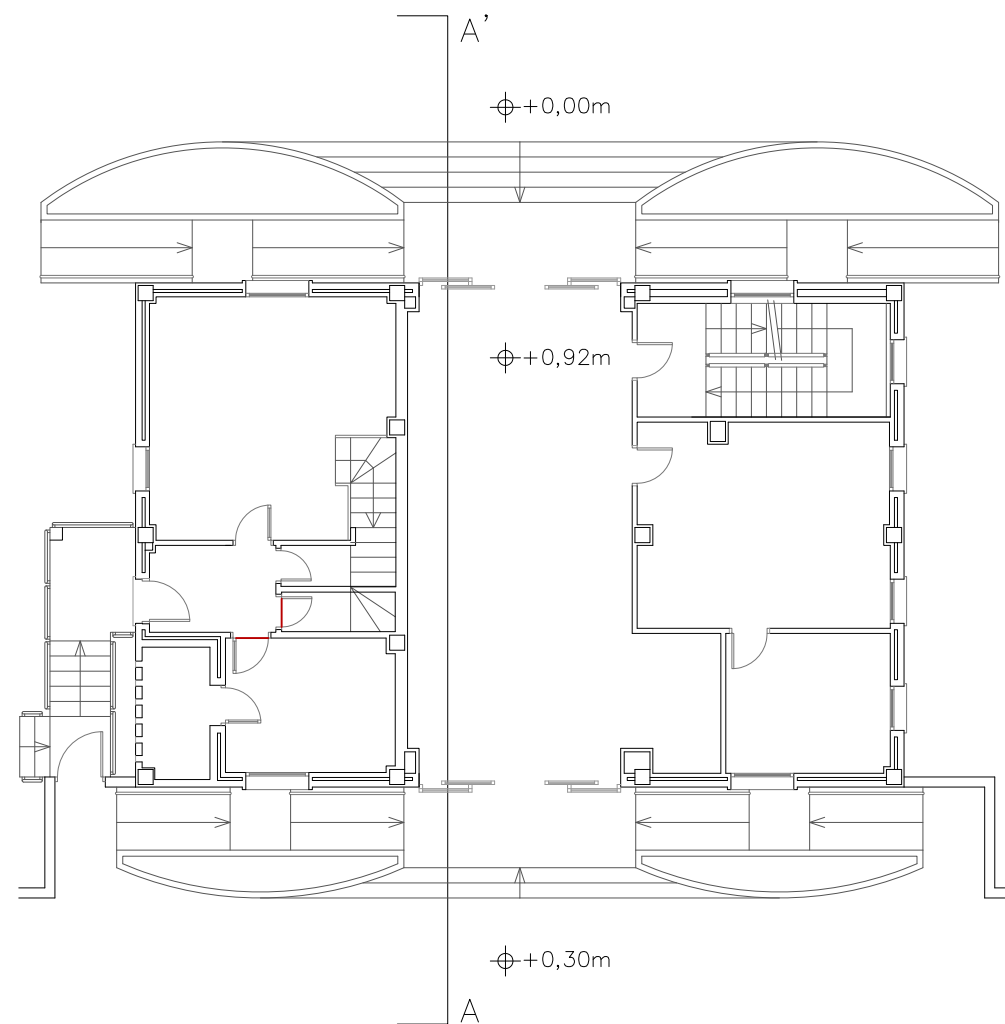
- 01. Edificio entrada
- 02. Bañeario
- 03. Antiguos vestuarios
- 04. Club social y piscina cubierta
- 05. Almacén (antigua lavandería)
- 06. Polideportivo cubierto
- 07. Gradas y vestuarios de fútbol
- 08. Asadores interiores
- 09. Asadores exteriores
- 10. Trinquete
- 11. Frontón nuevo
- 12. Centro de transformación
- 13. Frontón cubierto
- 14. Polideportivo cubierto
- 15. Tenis
- 16. Padel 1
- 17. Padel 2

— ÁMBITO DE ACTUACIÓN
⊕ +0,00 RASANTE

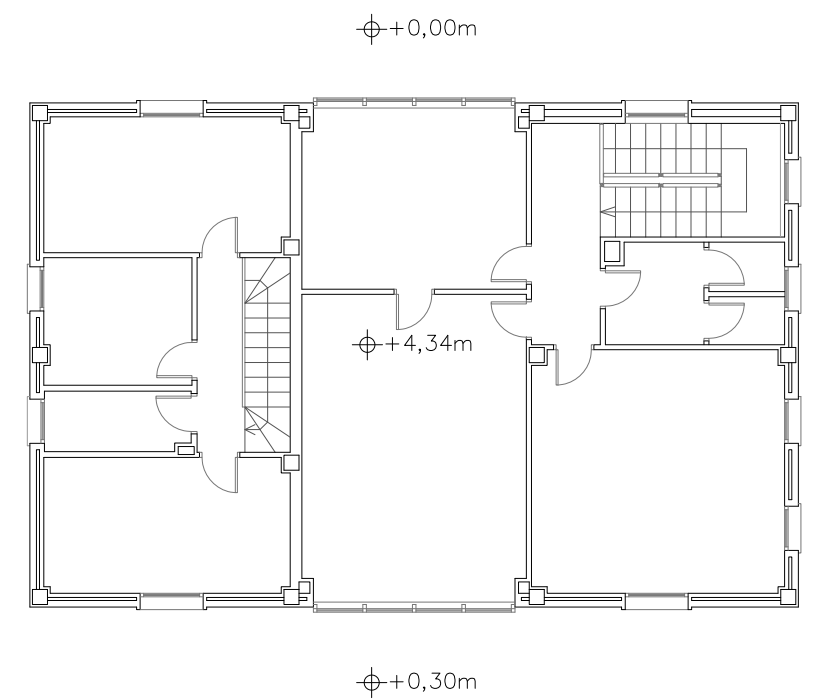
ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE
EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES
ESCALA 1:1000 DIN A3



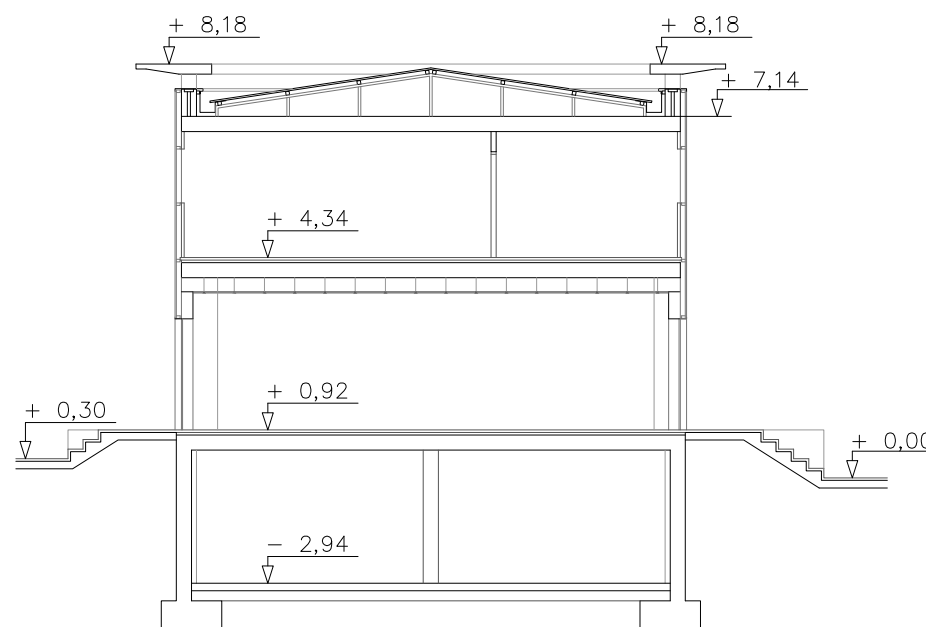
PLANTA NIVEL -2,12m
SUPERFICIE 152.50m²



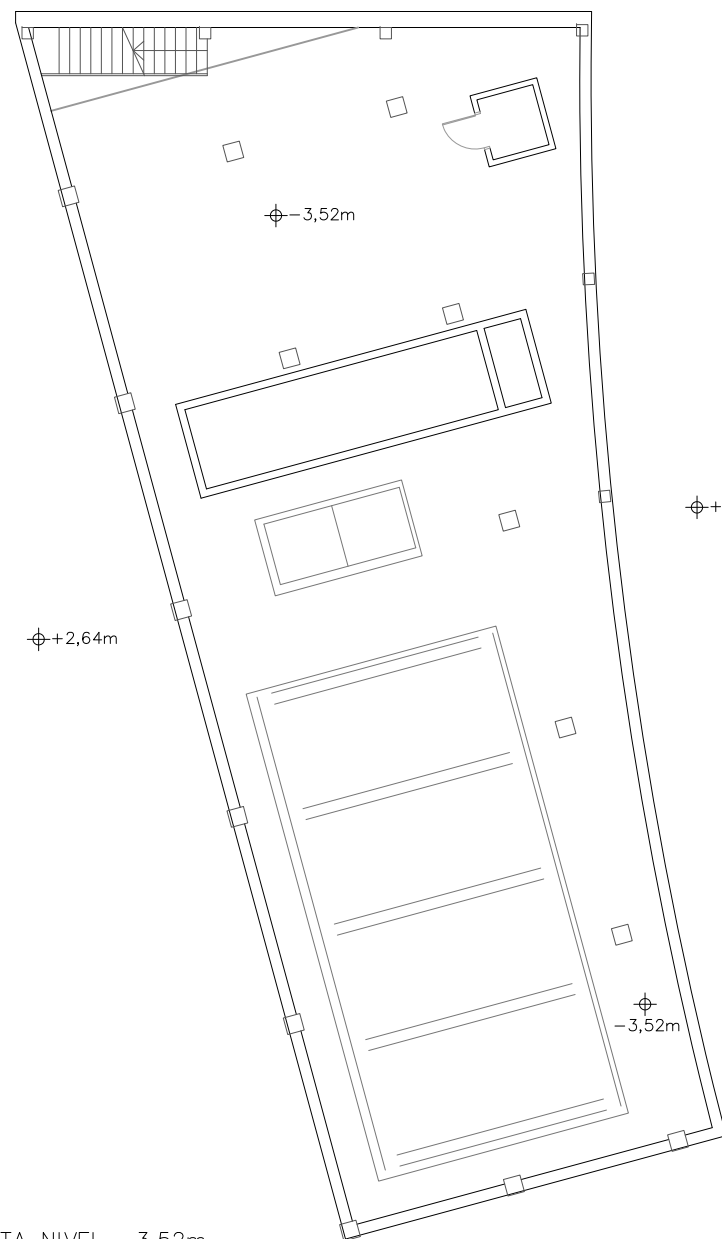
PLANTA NIVEL +0,92m
SUPERFICIE 152.50m²



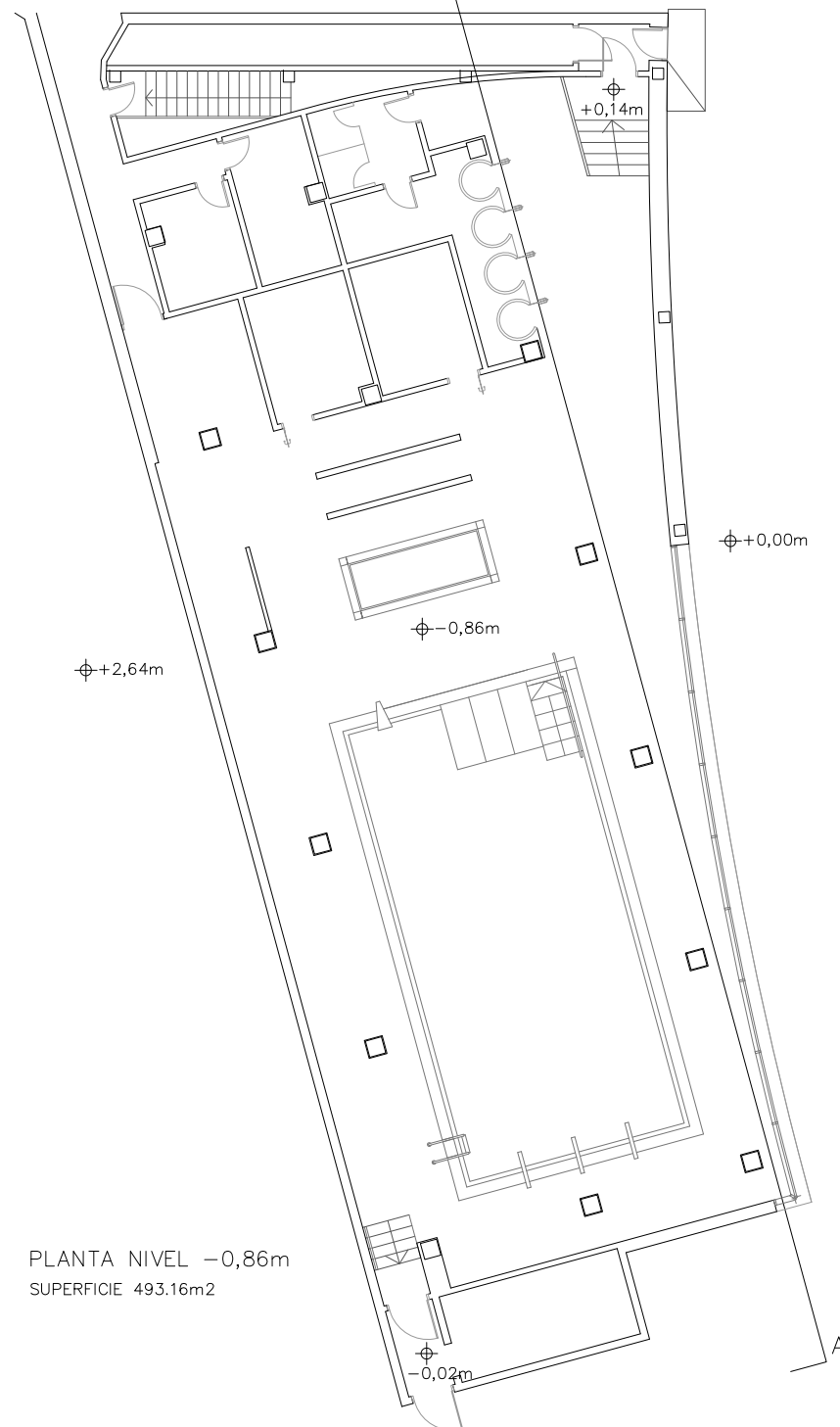
PLANTA NIVEL +4,34m
SUPERFICIE 152.50m²



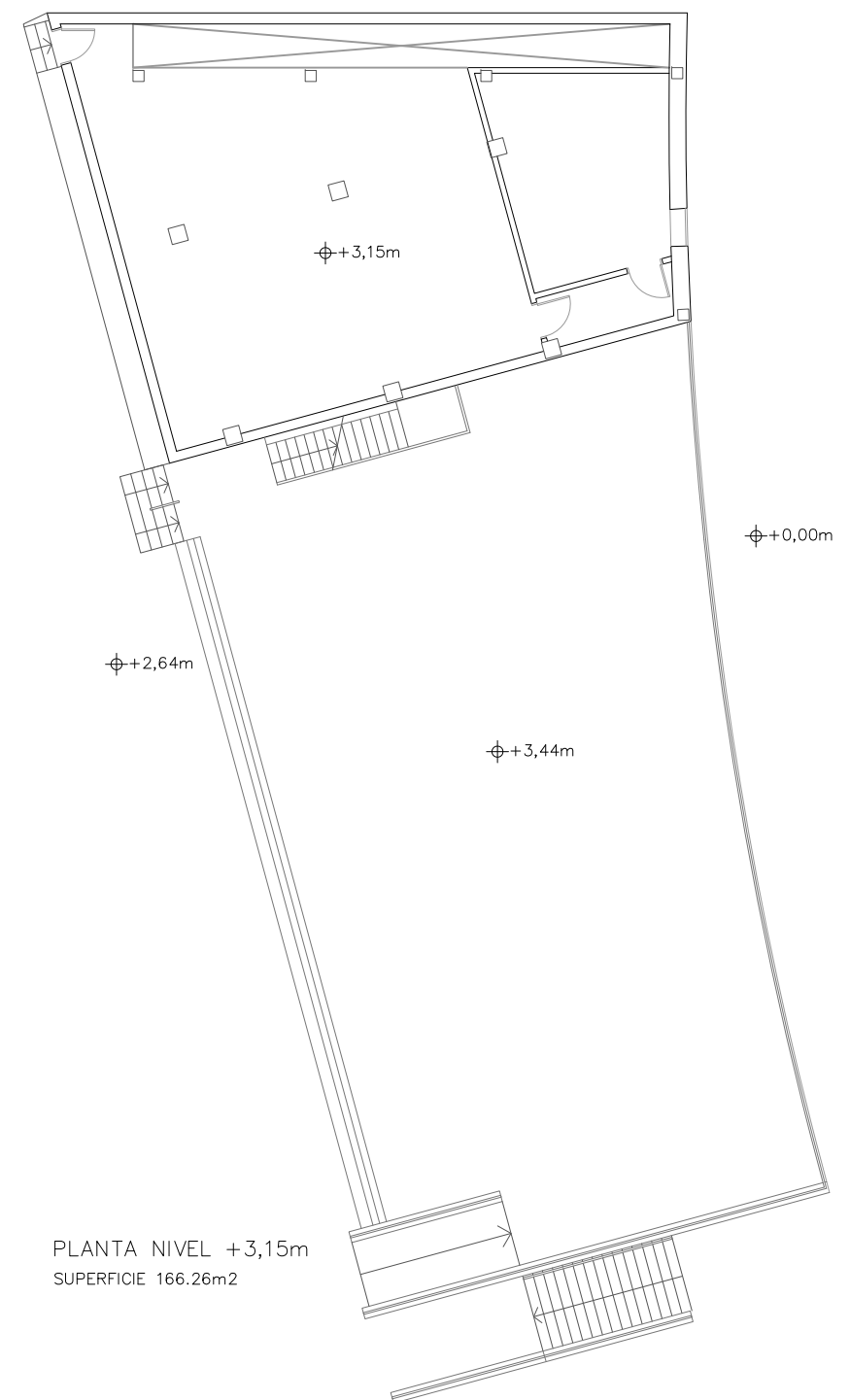
SECCIÓN A-A'



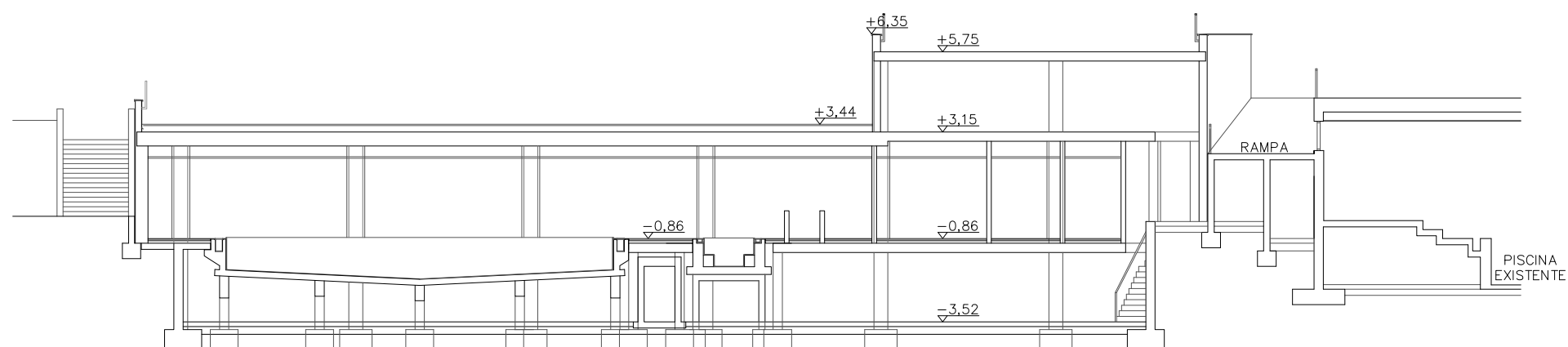
PLANTA NIVEL -3,52m
SUPERFICIE 383.22m²



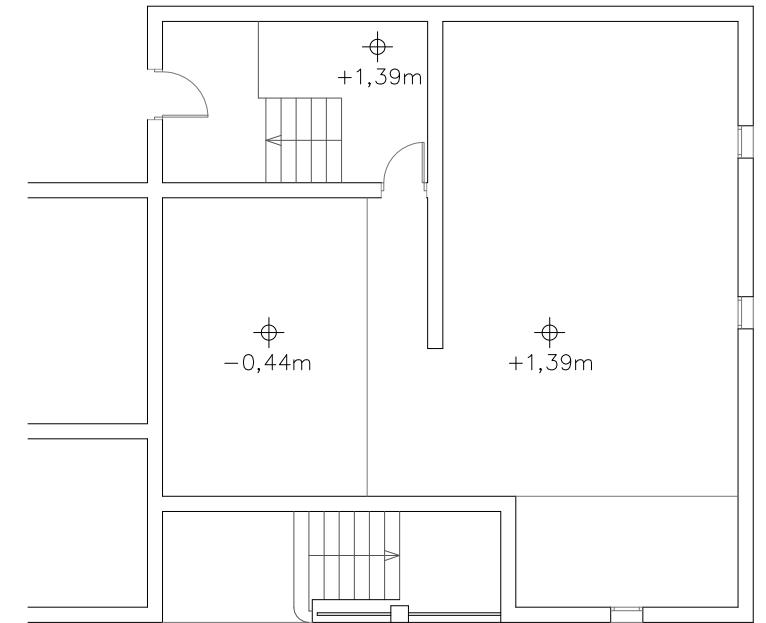
PLANTA NIVEL -0,86m
SUPERFICIE 493.16m²



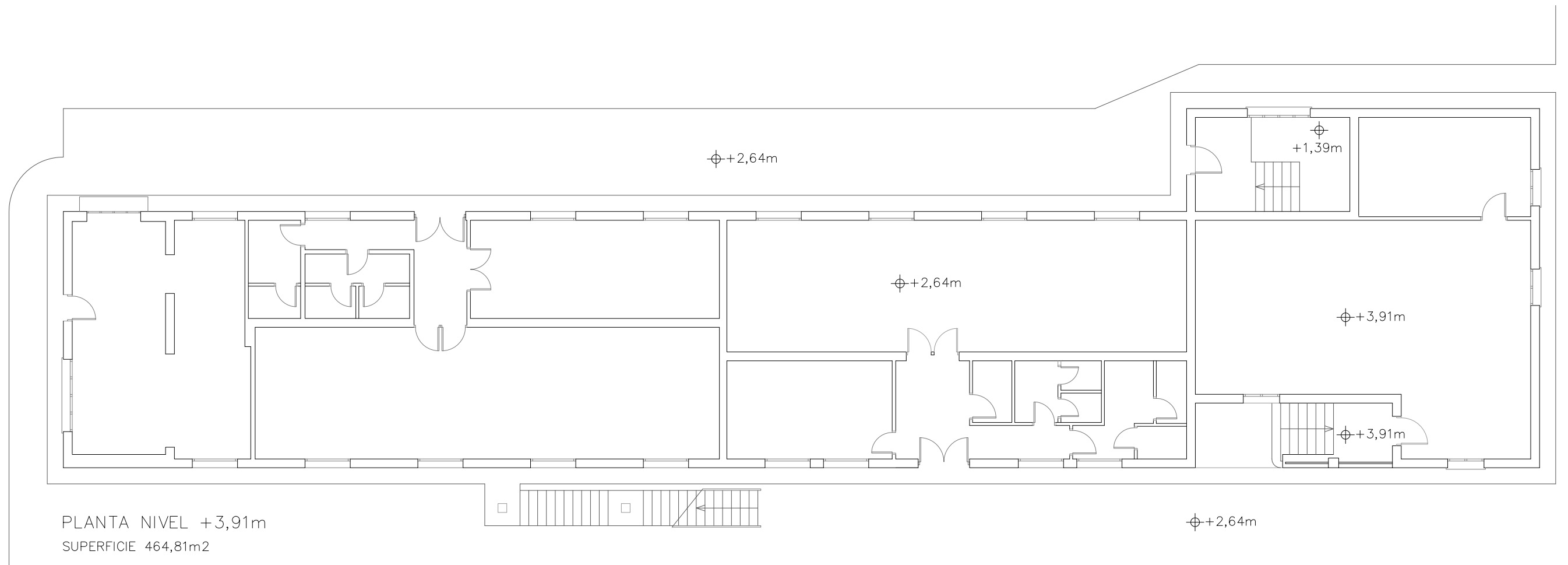
PLANTA NIVEL +3,15m
SUPERFICIE 166.26m²



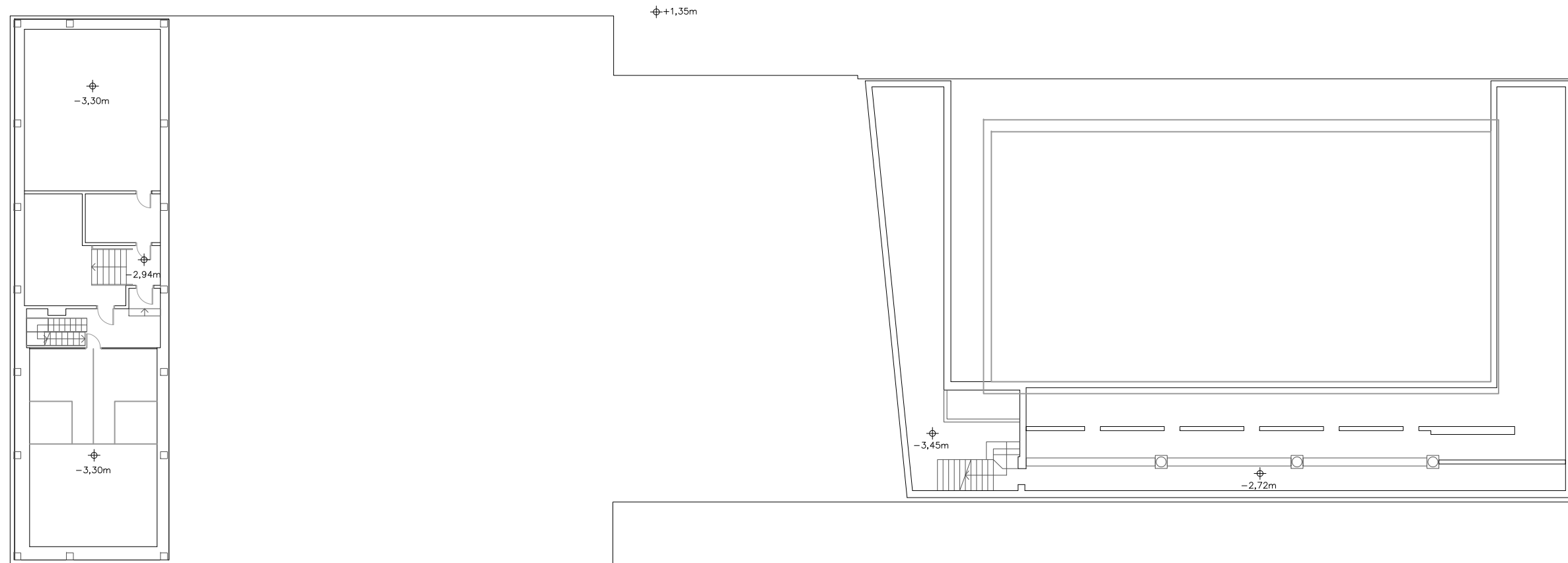
SECCIÓN A-A'



PLANTA NIVEL +1,39m ϕ +2,64m
SUPERFICIE 131.46m²

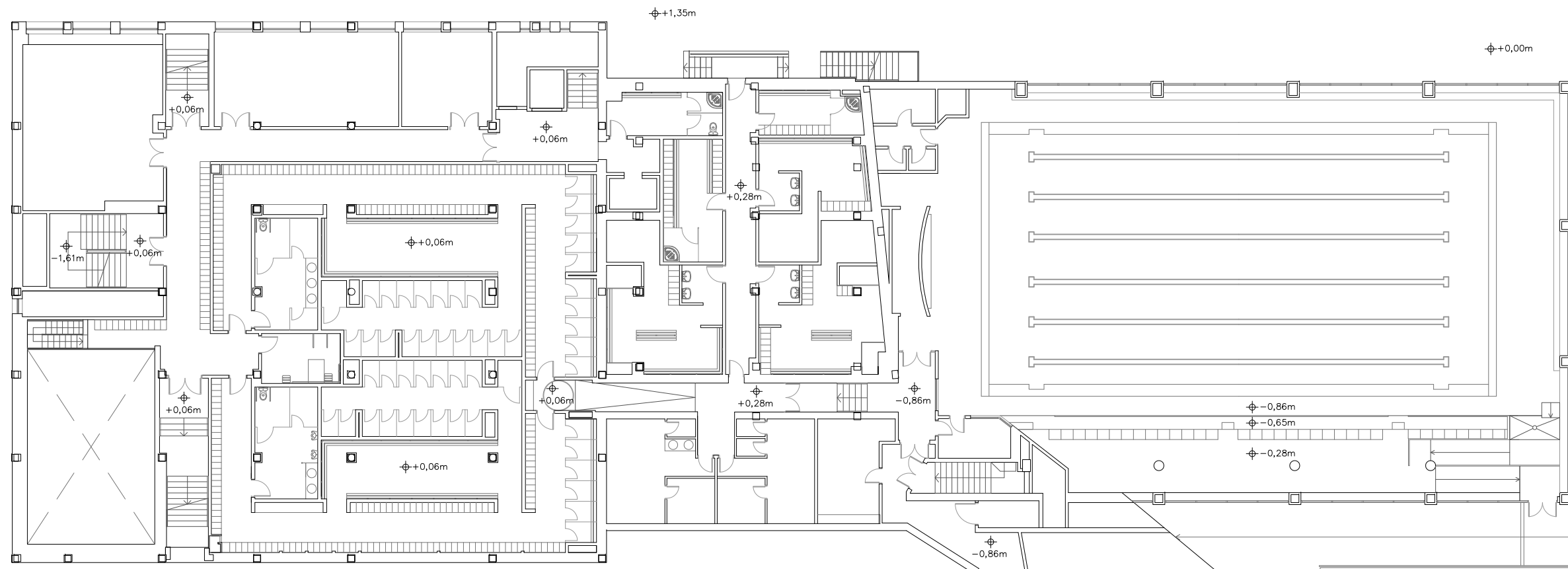


PLANTA NIVEL +3,91m
SUPERFICIE 464,81m²



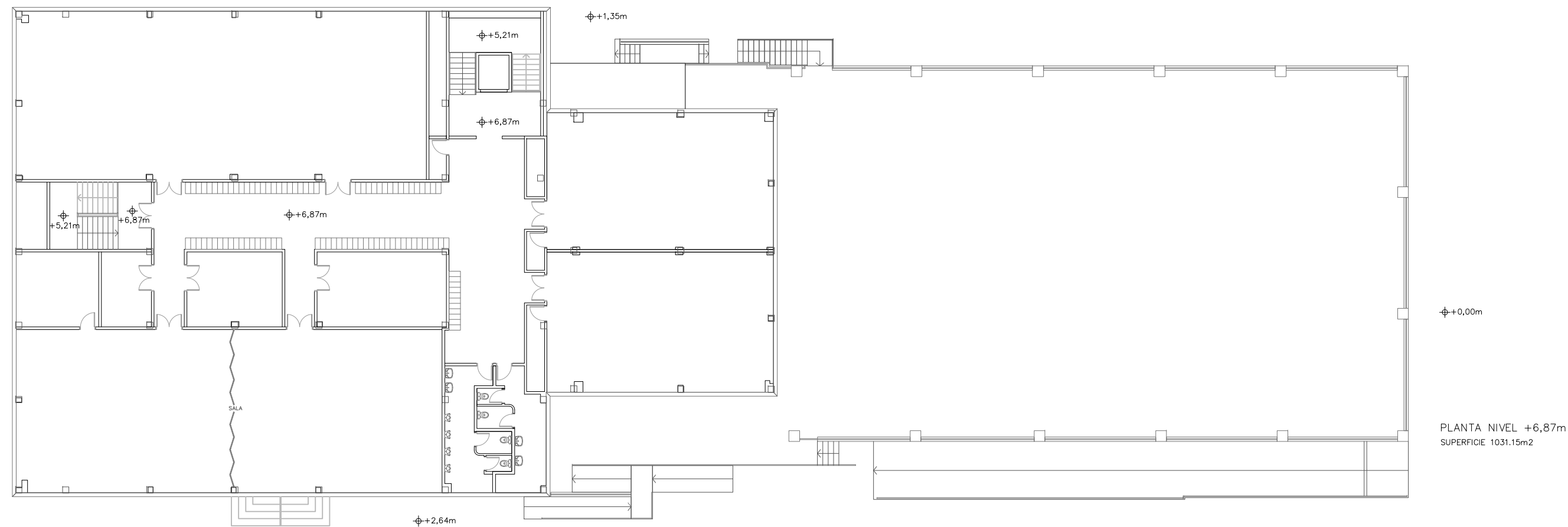
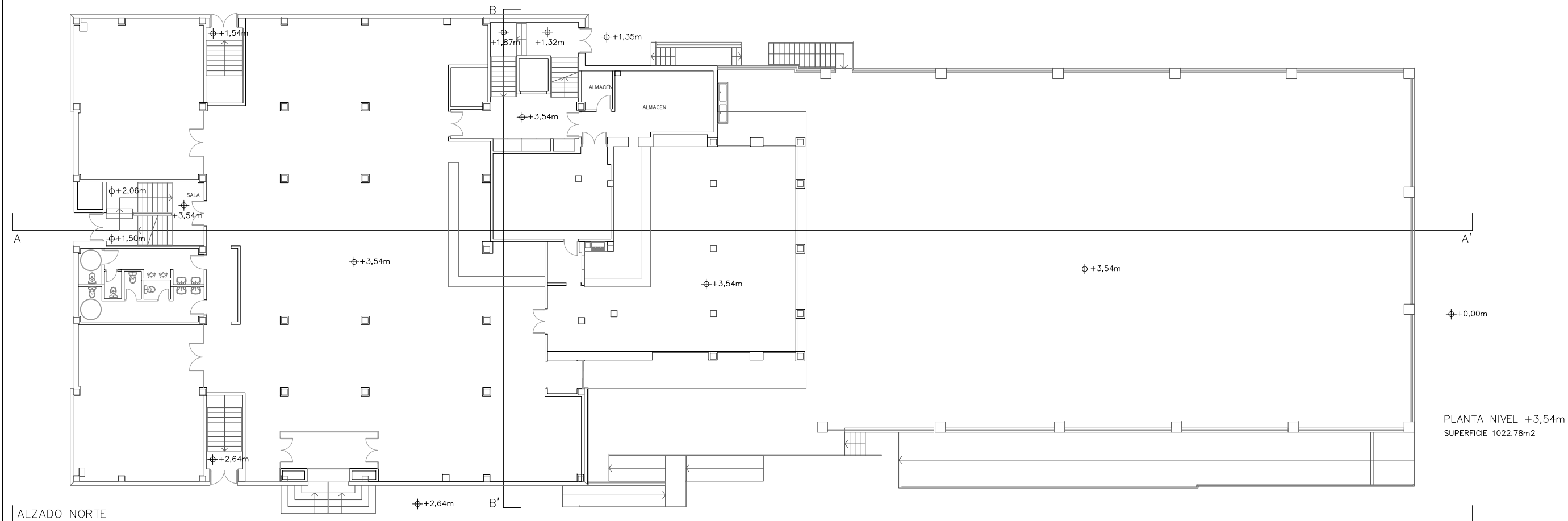
±0.00m

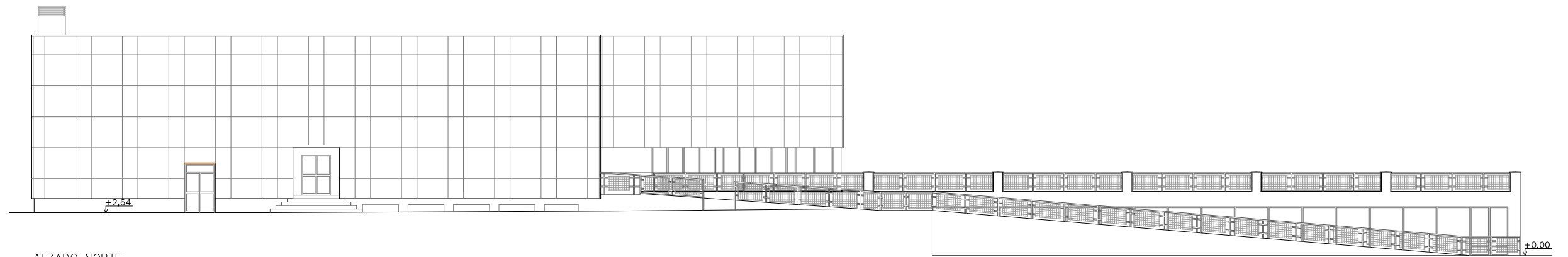
PLANTA NIVEL -2.94m/-2.72m
SUPERFICIE 924.35m²



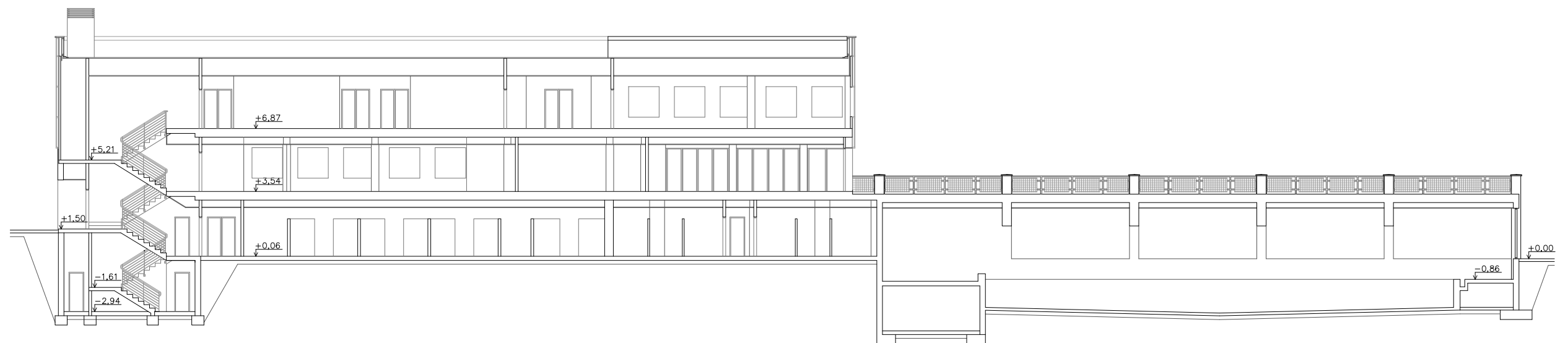
±0.00m

PLANTA NIVEL +0.06m/-0.86m
SUPERFICIE 1868.03m²

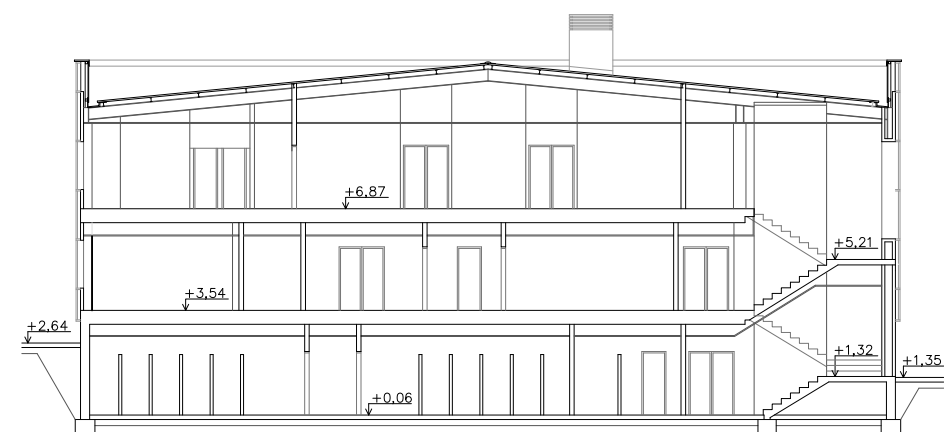




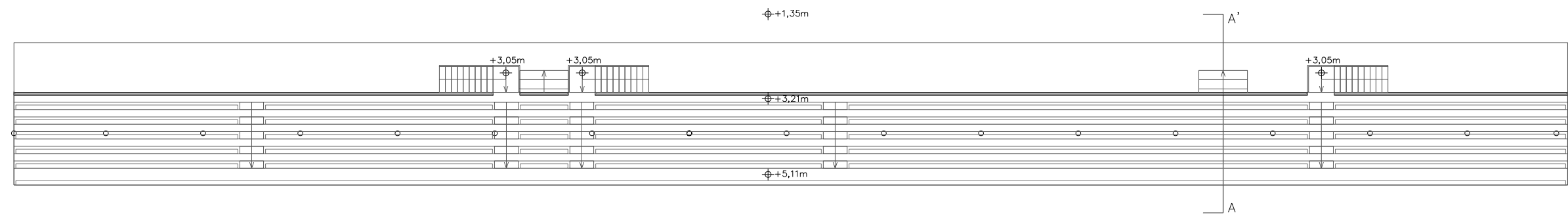
ALZADO NORTE



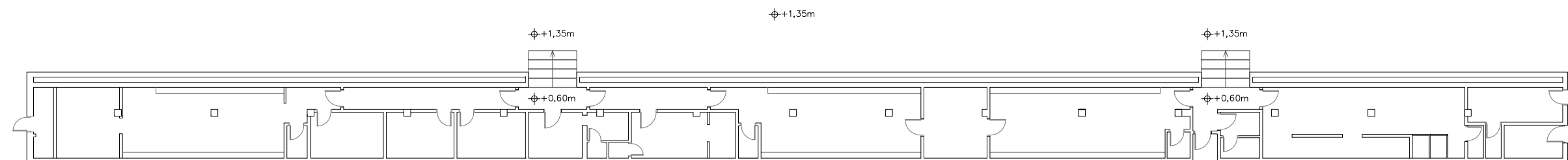
SECCIÓN A-A'



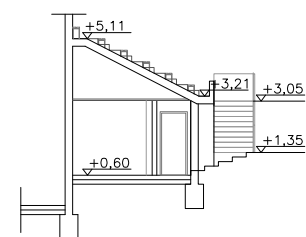
SECCIÓN B-B'



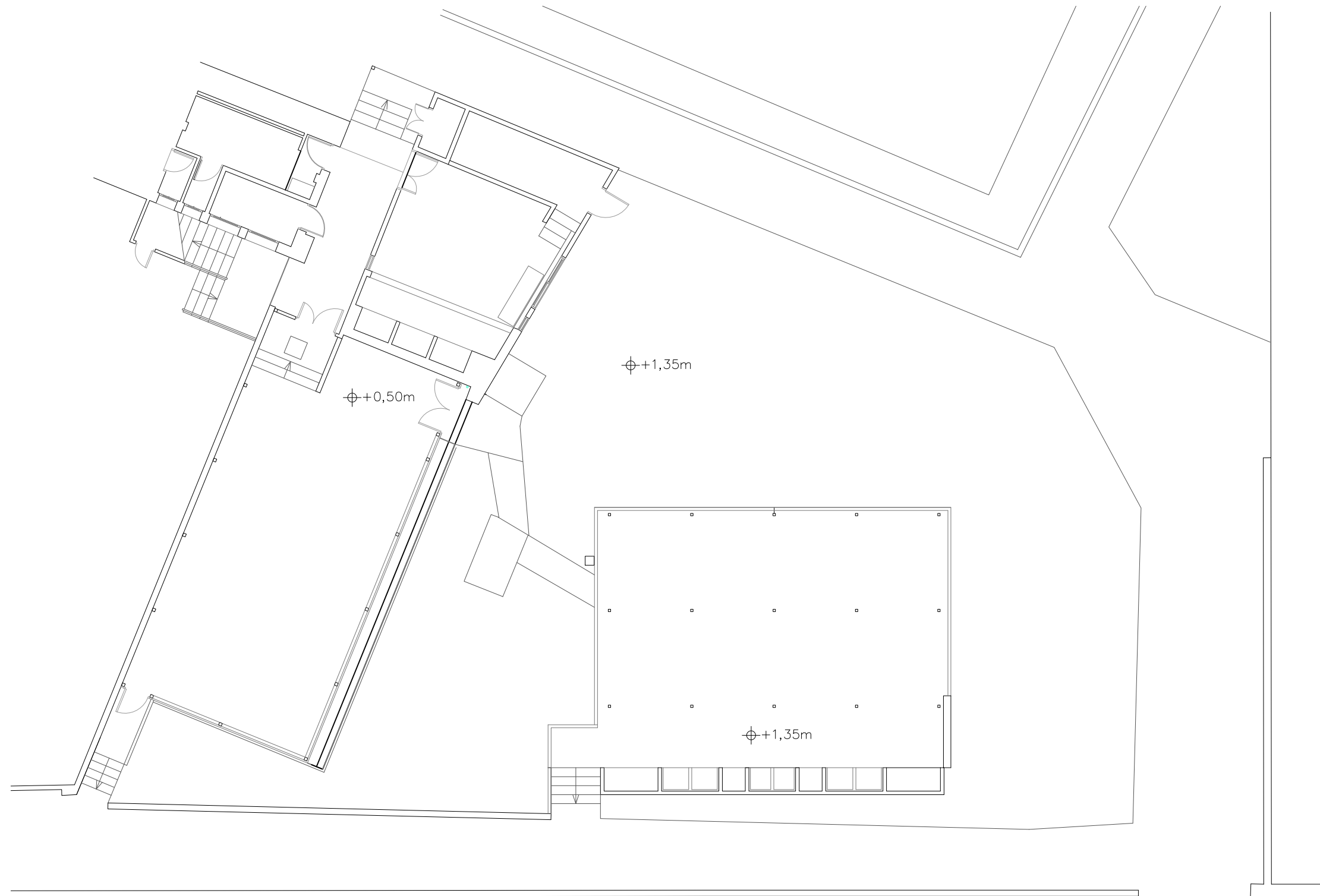
PLANTA NIVEL +3,21m/+5,11m
SUPERFICIE 365,62m²



PLANTA NIVEL +0,60m
SUPERFICIE VESTUARIO 361,70m²
SUPERFICIE POLIDEPORTIVO 2688,68m²

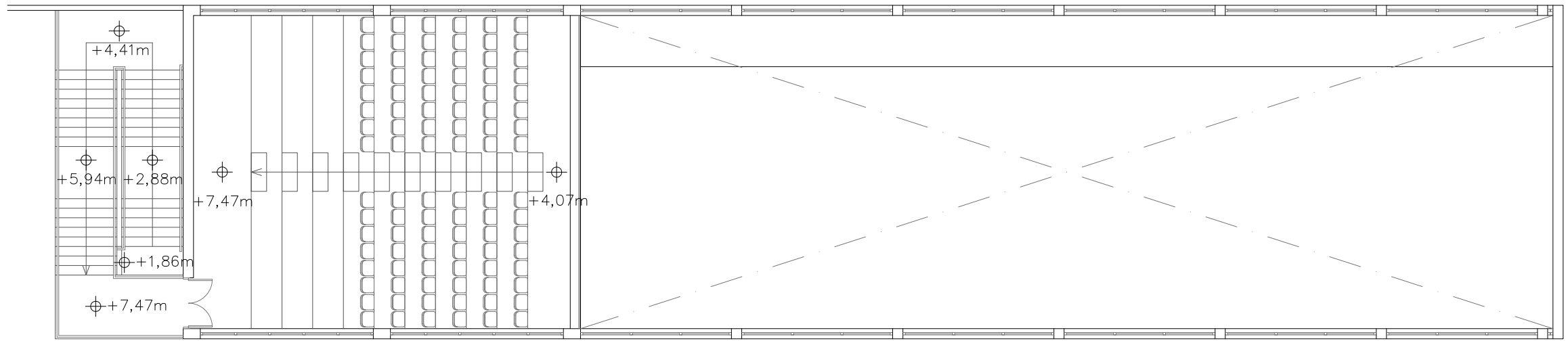


SECCIÓN A-A'



PLANTA NIVEL +0,50m
ASADOR INTERIOR: SUPERFICIE 164.03m2

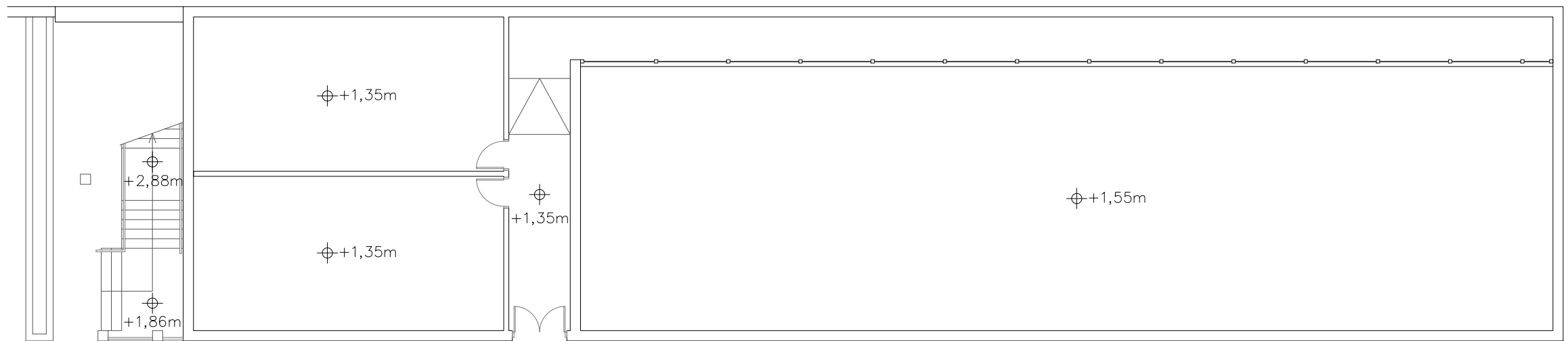
PLANTA NIVEL +1,35m
ASADOR EXTERIOR: SUPERFICIE 114.12m2



PLANTA NIVEL +7,47m
SUPERFICIE 431,61m²

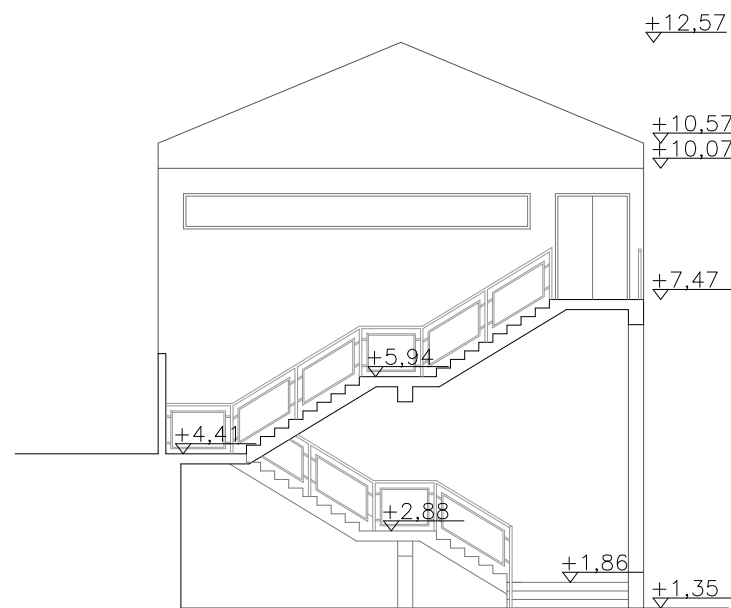
⊕+1,69

ALZADO NORTE

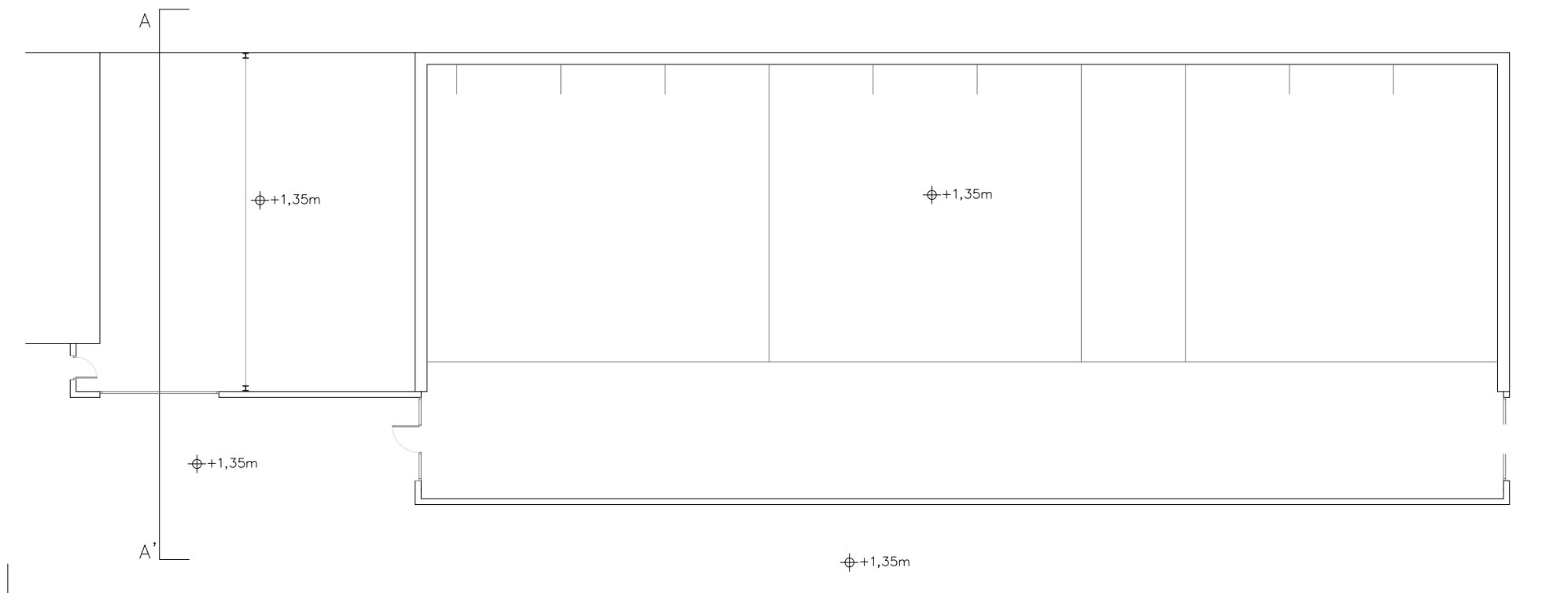


PLANTA NIVEL +1,35m
SUPERFICIE 431,61m²

⊕+1,35m

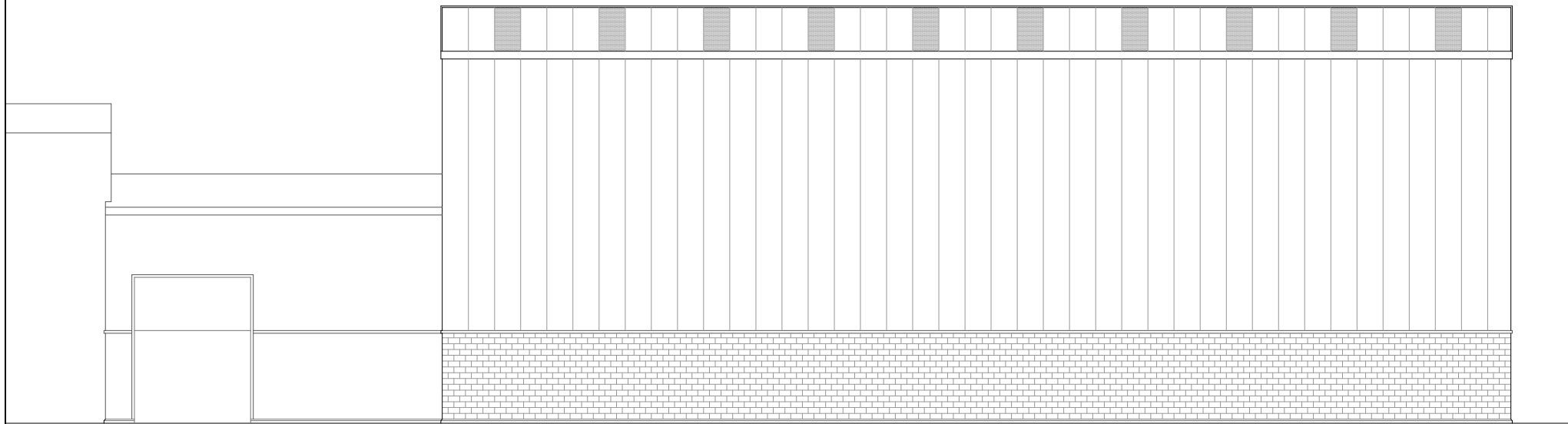


ALZADO NORTE

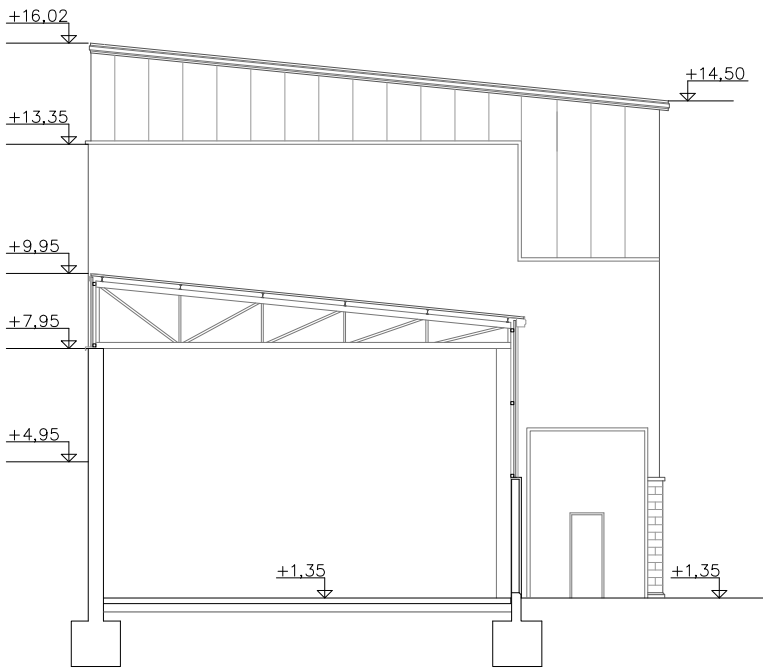


ALZADO OESTE

PLANTA NIVEL +1,35m
SUPERFICIE 741,15m²

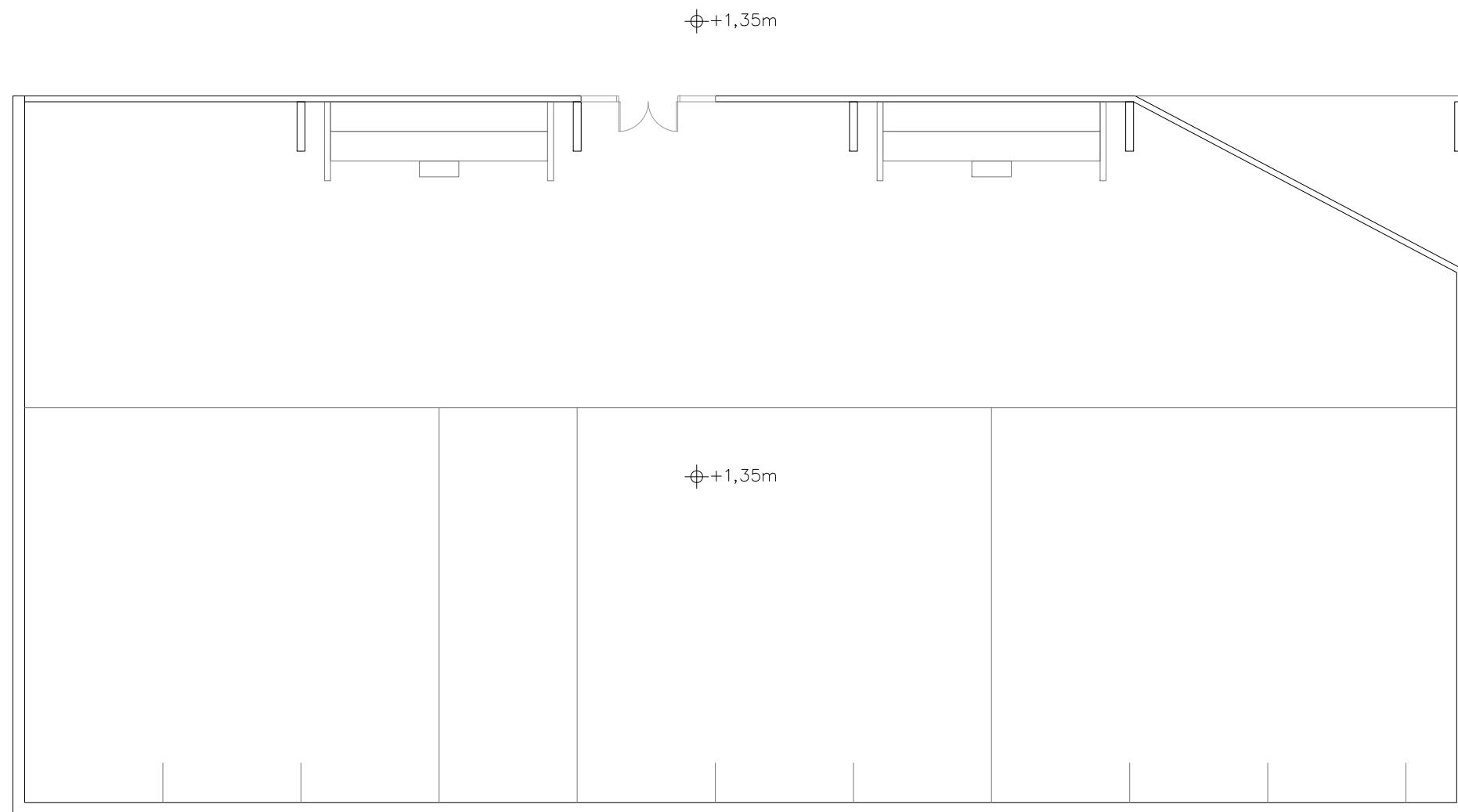


ALZADO OESTE



SECCIÓN A-A'

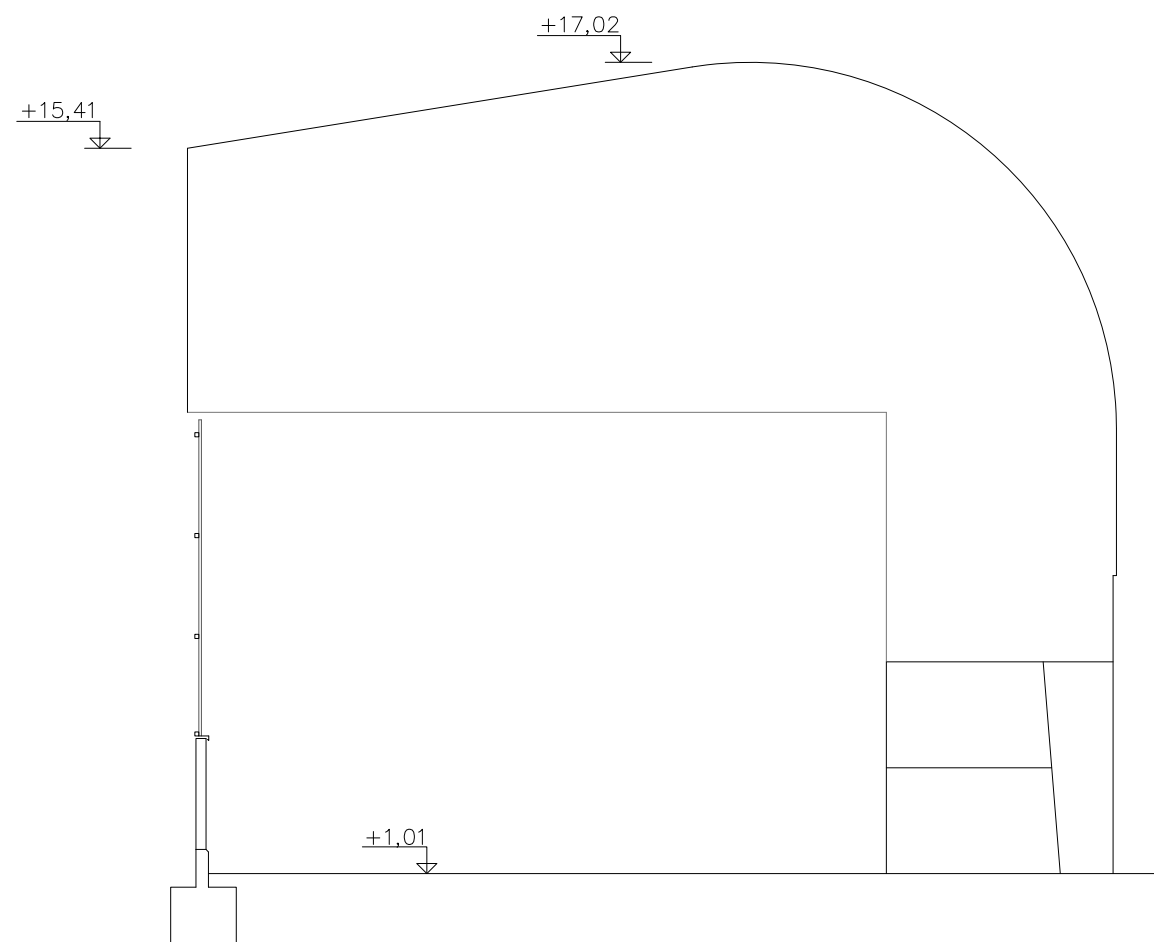
ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE
11. FRONTÓN NUEVO
ESCALA 1:200 DIN A3



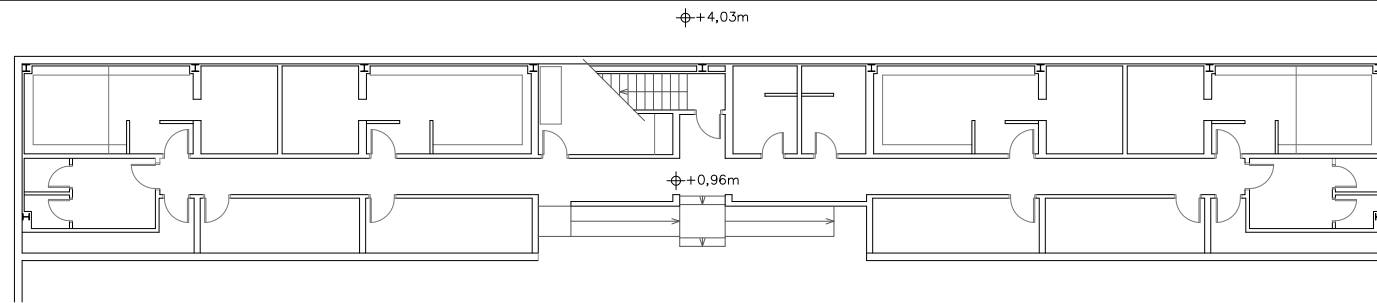
⊕+1,35m

PLANTA NIVEL +1,35m
SUPERFICIE 694,83m²

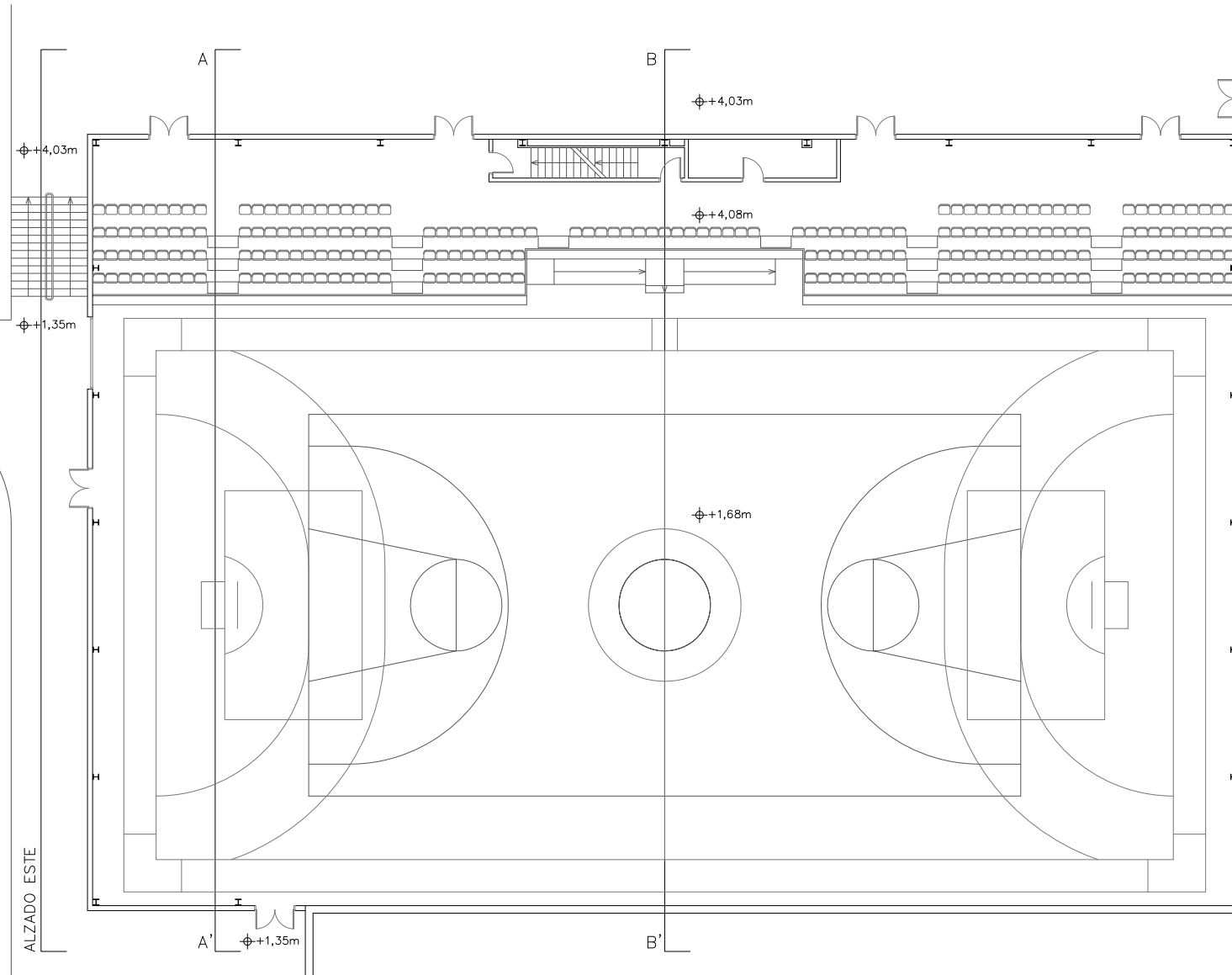
ALZADO ESTE



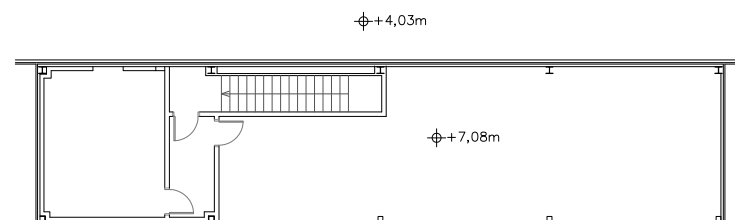
ALZADO ESTE



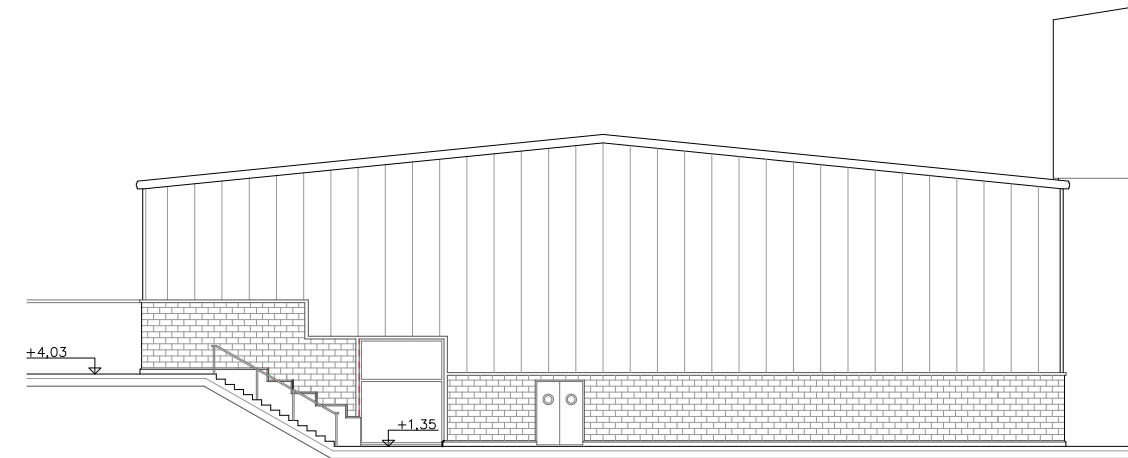
PLANTA NIVEL +0,96m
SUPERFICIE 307.18m²



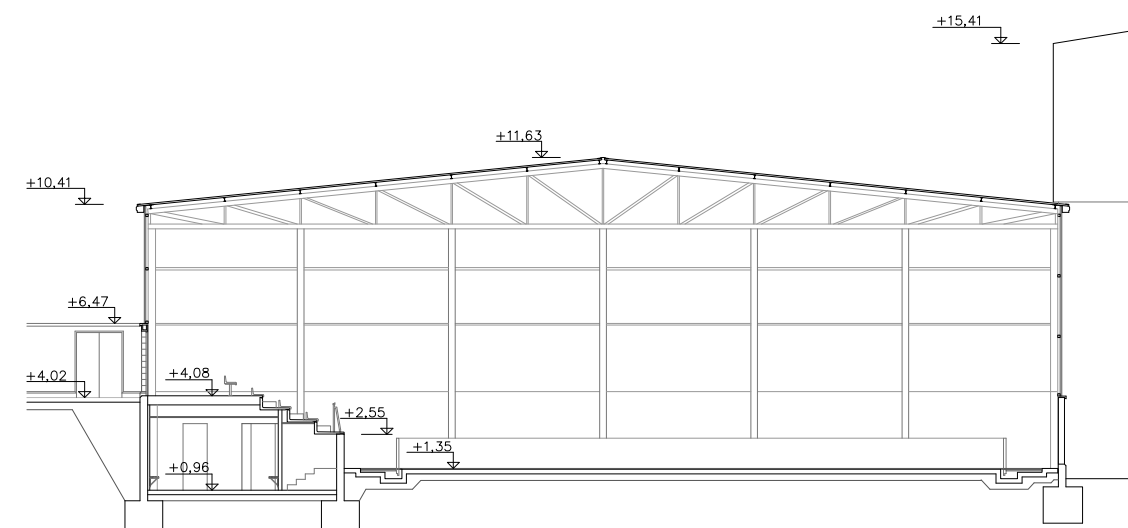
PLANTA NIVEL +1,68m
SUPERFICIE 1384,66m²



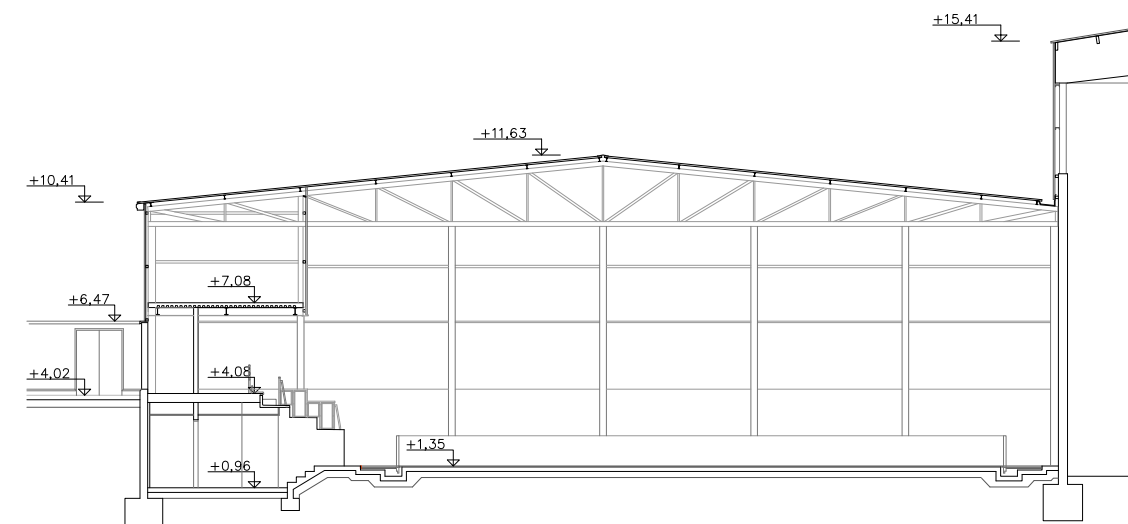
PLANTA NIVEL +7,08m
SUPERFICIE 124.49m²



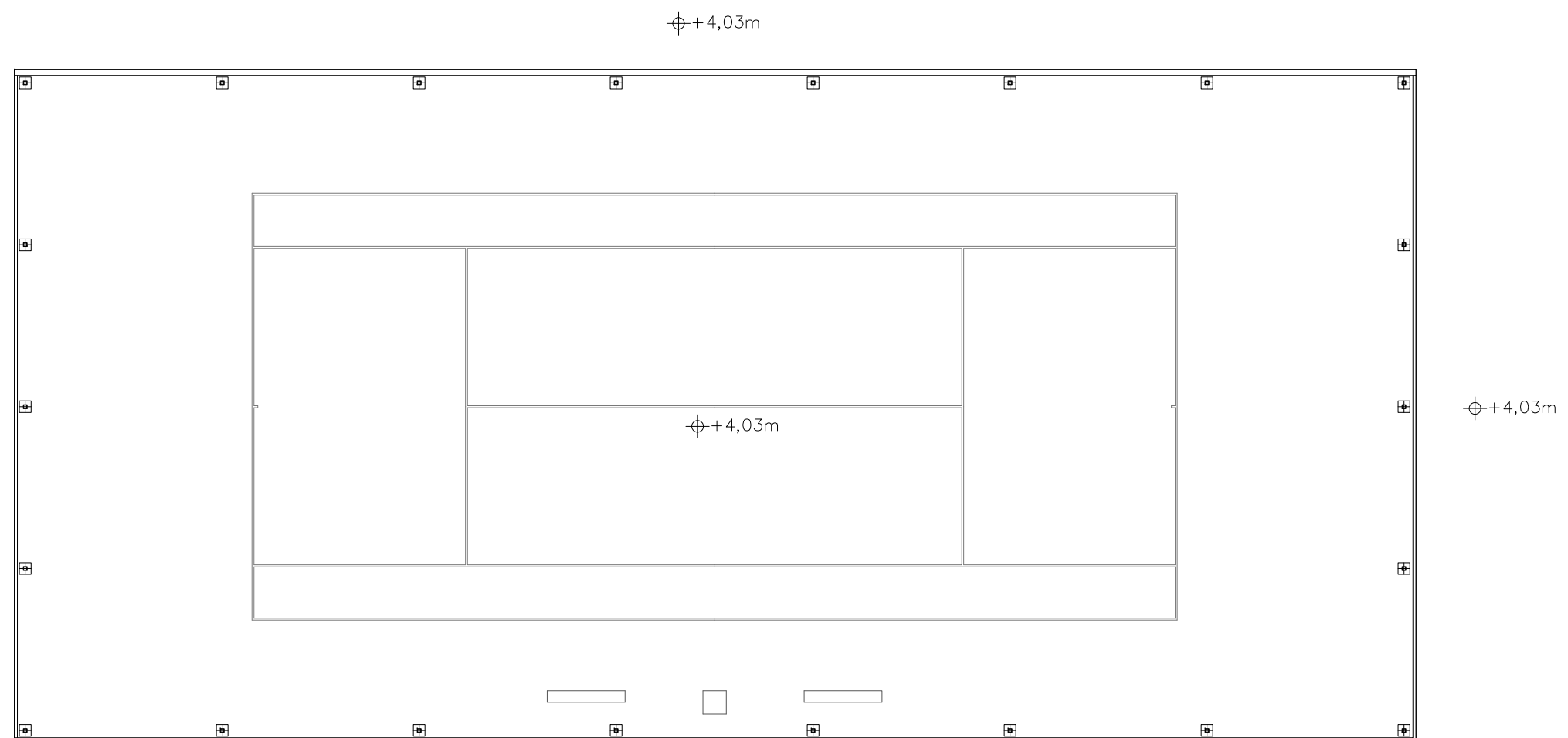
ALZADO ESTE



SECCIÓN A-A'

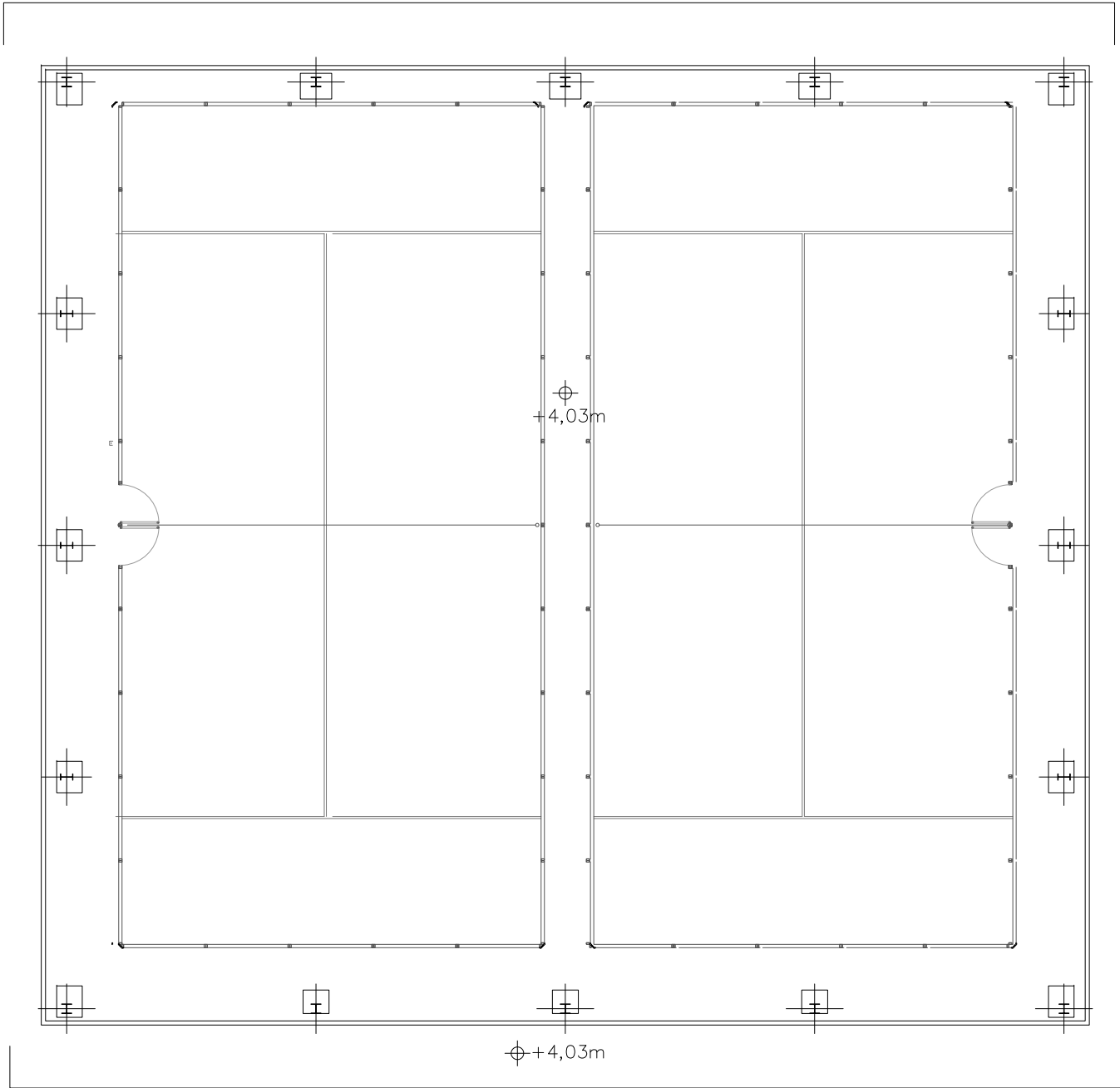


SECCIÓN B-B'



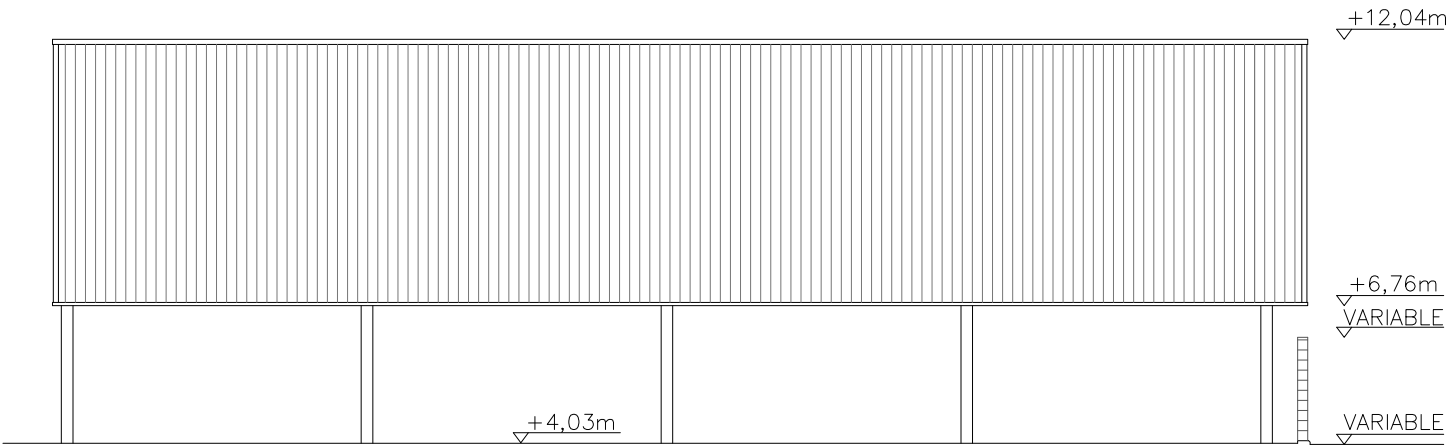
PLANTA NIVEL +4,03m
 SUPERFICIE 621.17m²

ALZADO NORTE

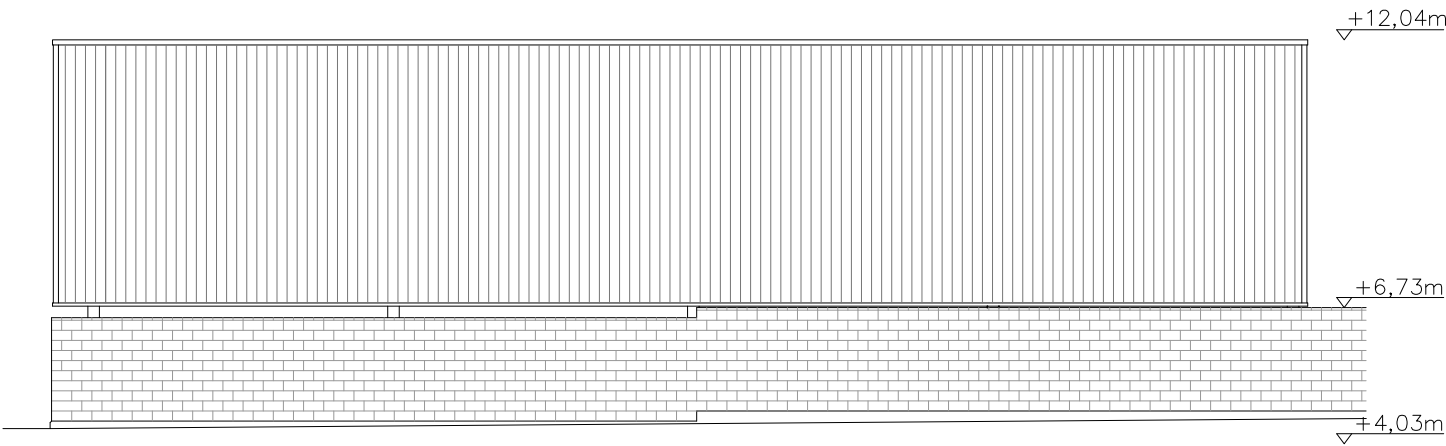


ALZADO SUR

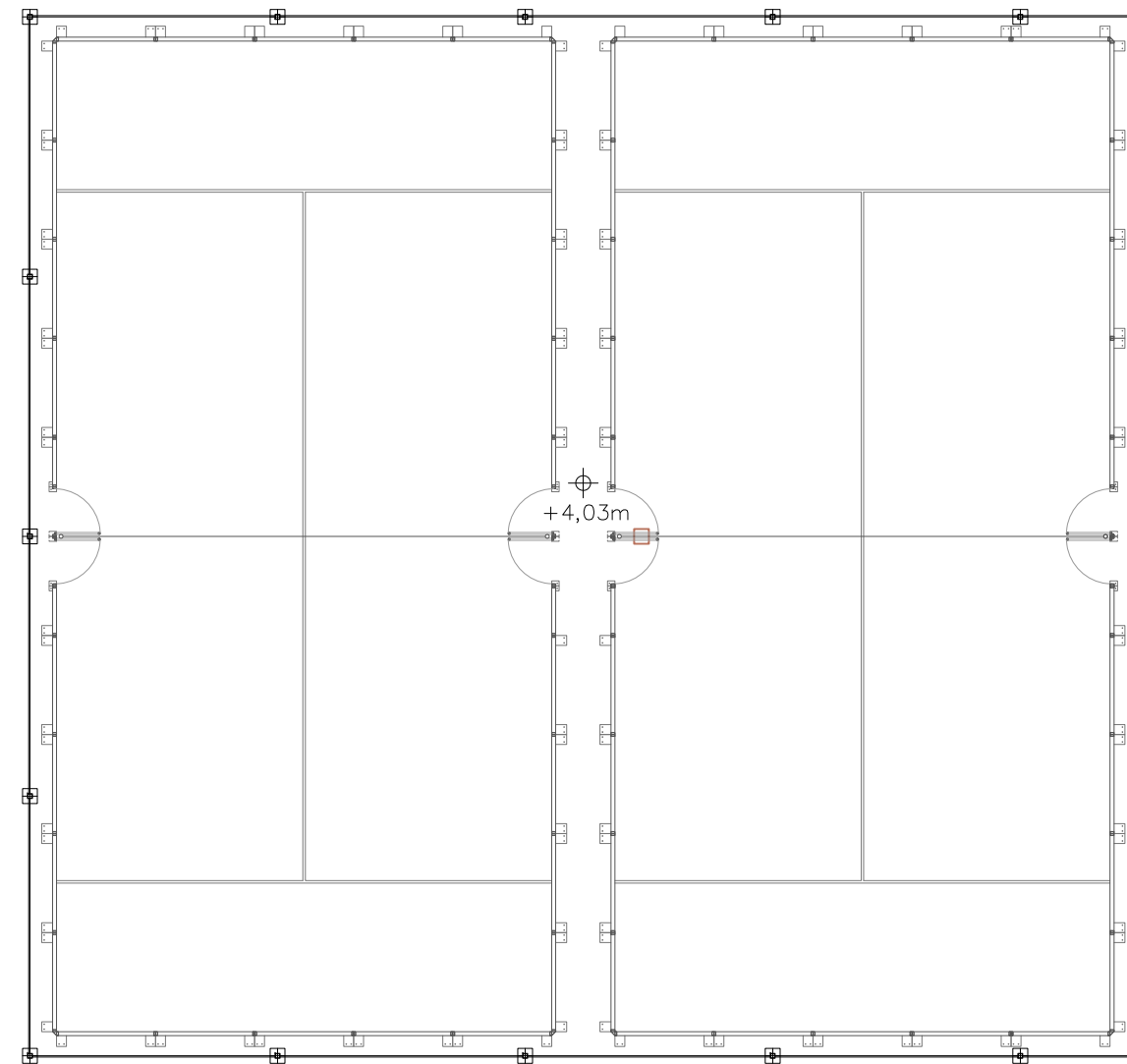
PLANTA NIVEL +4,03m
SUPERFICIE 572.28m2



ALZADO NORTE



ALZADO SUR

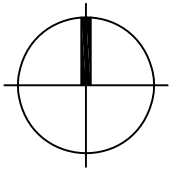


PLANTA NIVEL +4,03m
SUPERFICIE 470.98m²

⊕+4,03m



Estudio de detalle	
UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UI XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA	
situación	
CALLE SEBASTIÁN DE ALBERO, 1, PAMPLONA, NAVARRA	fecha
promotor	agosto 19
INSTITUCIÓN OBERENA	nº proyecto
plano de	1911
PLANTA SITUACIÓN	nº plano



01. Edificio entrada
02. Balneario
03. Antiguos vestuarios
04. Club social y piscina cubierta
05. Almacén (antigua lavandería)
06. Polideportivo cubierto
07. Gradas y vestuarios de fútbol
08. Asadores interiores
09. Asadores exteriores
10. Trínquete
11. Frontón nuevo
12. Centro de transformación
13. Frontón cubierto
14. Polideportivo cubierto
15. Tenis
16. Padel 1
17. Padel 2

Estudio de detalle	
UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UI XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA	
situación	fecha
CALLE SEBASTIÁN DE ALBERO, 1, PAMPLONA, NAVARRA	agosto 19
promotor	nº proyecto
INSTITUCIÓN OBERENA	1911
plano de	nº plano
EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES	

A02_{neral}

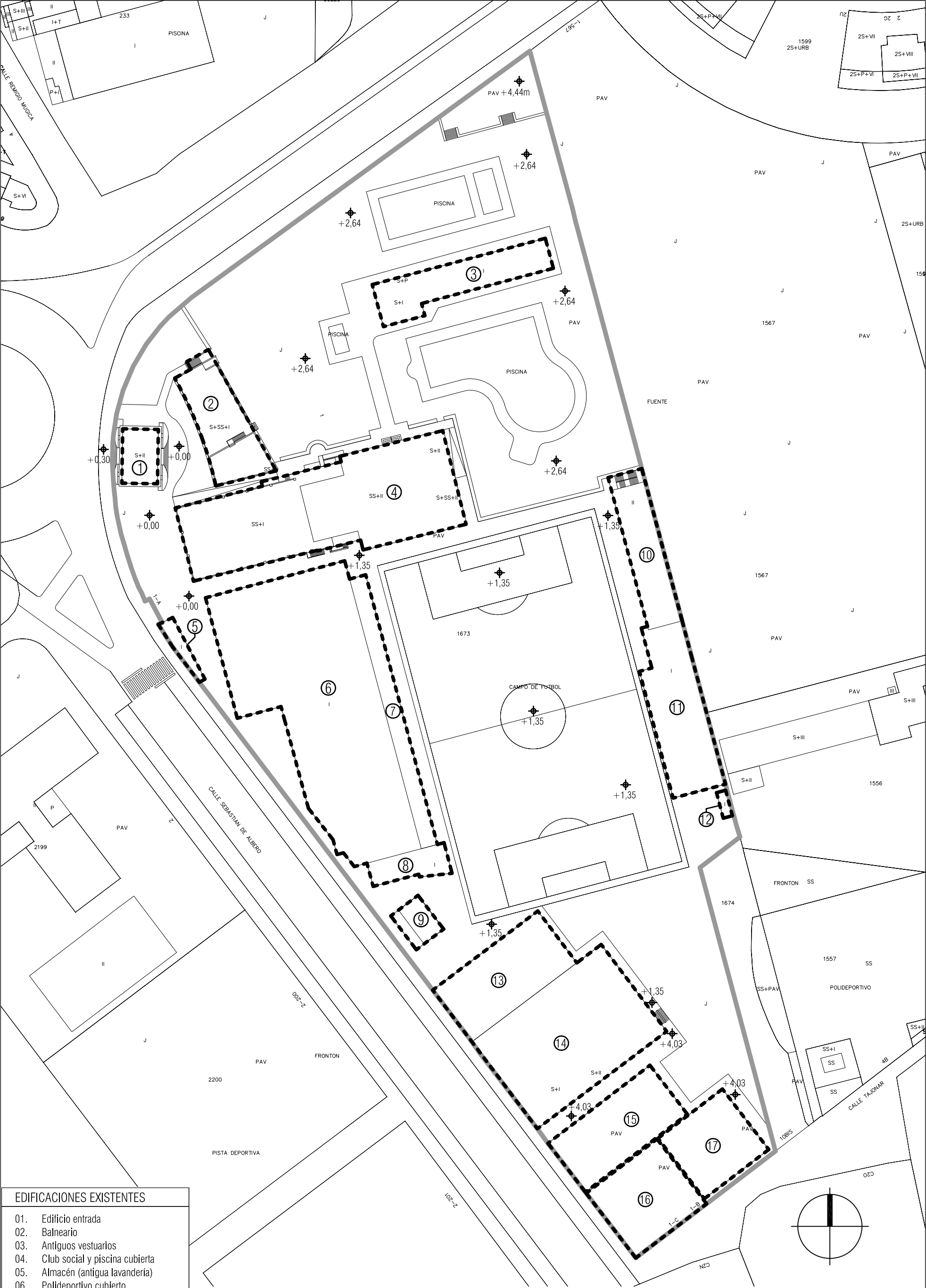
escala
1:1000 DIN A3
modifica a
XXXX

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, A.C. ARQUITECTOS S. DE RL. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR. QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN, UNILATERAL.



UNIDADES EXISTENTES		
	UNIDAD Z-3	(19.389 m2)
	UNIDAD GZ-4	(13.906 m2)

Estudio de detalle	
UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UI XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA	
situación	fecha
CALLE SEBASTIÁN DE ALBERO, 1, PAMPLONA, NAVARRA	agosto 19
promotor	nº proyecto
INSTITUCIÓN OBERENA	1911
plano de	nº plano
PLANEAMIENTO VIGENTE	



EDIFICACIONES EXISTENTES	
01.	Edificio entrada
02.	Bañeario
03.	Antiguos vestuarios
04.	Club social y piscina cubierta
05.	Almacén (antigua lavandería)
06.	Polideportivo cubierto
07.	Gradas y vestuarios de fútbol
08.	Asadores interiores
09.	Asadores exteriores
10.	Trinquete
11.	Frontón nuevo
12.	Centro de transformación
13.	Frontón cubierto
14.	Polideportivo cubierto
15.	Tenis
16.	Padel 1
17.	Padel 2

	ÁMBITO DE ACTUACIÓN
	ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN INTERIOR DE PARCELA
	+ 0,00 RASANTE

Estudio de detalle	
UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UI XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA	
situación CALLE SEBASTIÁN DE ALBERO, 1, PAMPLONA, NAVARRA	
promotor INSTITUCIÓN OBERENA	
plano de ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES Y RASANTES	
fecha agosto 19	
nº proyecto 1911	
nº plano	
A04	
escala 1:1000 DIN A3	
modifica a	
XXXX	

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, ALC. ARQUITECTURA EXPRESA DE SU AUTOR Quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral.



EDIFICACIONES EXISTENTES	
01.	Edificio entrada
02.	Bañeario
03.	Antiguos vestuarios
04.	Club social y piscina cubierta
05.	Almacén (antigua lavandería)
06.	Polideportivo cubierto
07.	Gradas y vestuarios de fútbol
08.	Asadores interiores
09.	Asadores exteriores
10.	Trinquete
11.	Frontón nuevo
12.	Centro de transformación
13.	Frontón cubierto
14.	Polideportivo cubierto
15.	Tenis
16.	Padel 1
17.	Padel 2

	ZONAS AJARDINADAS A SUPRIMIR
	ZONAS AJARDINADAS A MANTENER

Z.A.1	(713,70 m2)
Z.A.2	(317,34 m2)
Z.A.3	(557,70 m2)
Z.A.4	(5312,10 m2)
Z.A.5	(6552,00 m2)
Z.A.6	(1712,10 m2)

Estudio de detalle

UNIDADES Z-3 Y GZ-4 DE LA UI XIX DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

situación

CALLE SEBASTIÁN DE ALBERO, 1, PAMPLONA, NAVARRA

promotor

INSTITUCIÓN OBERENA

plano de

ZONA AJARDINADA

fecha

agosto 19

nº proyecto

1911

nº plano

AdC

ARQUITECTOS

C/Pedro Arana 3, 1º D.I.10, 31006 Pamplona. T:948 361 861. F:948 361 844. Web: www.adcarquitectos.es

escala

1:1000 DIN A3

modifica a

1911_Oberena general

A06

XXXX

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR ARQUITECTURA Y GESTIÓN, ADICIONANDO LA PRESENTACIÓN DE SU AUTORA QUEBANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL.

NORMATIVA URBANÍSTICA

En el presente Estudio de Detalle se desarrollan algunas determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, que son:

- Alineaciones máximas de la edificación en interior de parcela
 - o Se definen las alineaciones actuales y las nuevas alineaciones propuestas en los planos A04 y A05 del presente Estudio de Detalle, que tienen carácter vinculante y normativo.
- Altura máxima de las edificaciones:
 - o Se mantiene invariante, esto es, 12 metros, medidos hasta el arranque de estructura de cubierta.
- Número de plantas:
 - o para las edificaciones existentes, se mantiene la prevista en la normativa actual, esto es, B+2.
 - o para las nuevas edificaciones, la altura máxima se establece en dos plantas (B+1)
- Ocupación máxima:
 - o Sobre rasante: 15.733 metros cuadrados (47,26% de la superficie de parcela)
 - o Bajo rasante: 16.361 metros cuadrados (49,14% de la superficie de parcela)
 - o La definición gráfica de la ocupación se establece en el plano A05 que tiene carácter vinculante y normativo.
- Superficie mínima de zonas verdes y ajardinamiento:
 - o Zonas verdes y ajardinamiento (mínimo): 14.451,24 metros cuadrados que supone un 43,41% de la superficie de parcela.
 - o La definición gráfica de la superficie de zonas verdes se establece en el plano A06 que tiene carácter vinculante y normativo.
 - o La construcción prevista bajo rasante dentro de la superficie definida como zona verde en el citado plano A06 dispondrá de cubierta ajardinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la normativa urbanística del P.M.