

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL ÁREA DE REPARTO ARS-3 "ARROSADÍA LEZKAIRU" DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA, PARCELAS DE USO TERCIARIO.

mayo 2020

EQUIPO REDACTOR:

FRANCISCO M. ZUASTI ELIZONDO, ARQUITECTO

JOAQUÍN VILLANUEVA RODRÍGUEZ, ABOGADO

INDICE

MEMORIA

1.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

2.- ANTECEDENTES

3.- OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Propuesta 1: Nuevos usos compatibles y equivalentes

Propuesta 2: Aparcamientos interiores, garajes

5.- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO

6.- OTRAS CONSIDERACIONES

6.1.- Viabilidad económica-financiera y sostenibilidad económica de la Modificación

6.2.- Influencia sobre el modelo territorial

6.3.- Evaluación Ambiental

6.4.- Normativa Sectorial

MODIFICACIÓN NORMATIVA

Artículo 23 Normativa Urbanística

Artículo 27 Normativa Urbanística

Artículo 41 Normativa Urbanística

MEMORIA

1- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

Los promotores de este expediente son las mercantiles INTERCENTROS BALLE SOL S.A., propietaria de las parcelas L.10.1 y L.10.2, y CORESTATE CAPITAL ADVISORS GMBH, SUCURSAL EN ESPAÑA, como autorizada de la sociedad AKIRA REAL ESTATE, S.L., propietaria de las parcelas L.6.3 y L.6.4, todas ellas pertenecientes al Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 "Arrosadía Lezkairu".

2- ANTECEDENTES

Planeamiento en vigor afecto al caso.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Municipal en vigor con carácter estructurante y de aquellos aspectos pormenorizados no contemplados en el planeamiento de desarrollo que también son de aplicación, el planeamiento aplicable es el Plan Parcial de los sectores I/SI, IV/SI, XVI/SI y de los sistemas generales adscritos, integrados en el Área de Reparto ARS-3, el cual fue aprobado definitivamente el 19 de enero de 2006 por Acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el BON nº 29 de 8 de marzo de 2006.

Con fecha 4 de marzo de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente el documento de Modificación del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 (Lezkairu), promovida por las mercantiles Adania Residencial, S.L., Apisa, Domeño, Domus, Erro y Eugui y otros, acuerdo que fue publicado en el BON nº 47 de 2010, cuyo Texto Refundido refunde las determinaciones del Plan Parcial y las modificaciones habidas hasta esa fecha.

Aunque ha habido otras modificaciones del Plan Parcial desde la modificación de 2010, al no afectar a las unidades básicas afectadas por esta modificación, no se incluyen en estos antecedentes.

3- OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación afecta exclusivamente a las unidades básicas calificadas con uso de terciario (comercial/oficinas) que forman parte del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3.

Es preciso señalar que los aspectos que pretenden modificarse son todos ellos de carácter pormenorizado, y que todas las cuestiones básicas de ordenación, de carácter estructurante, permanecen invariables, por cuanto únicamente afecta al régimen de usos y a la ratio de plazas de aparcamiento.

Estas unidades básicas destinadas a usos terciarios vienen identificadas en el artículo 48 de la normativa urbanística y son concretamente la L1, L6, L10, L22, L31, constituyendo un total de 22 parcelas.

Se propone la modificación puntual del texto normativo del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 (Lezkairu), en sus artículos 23, 27 y 41, relativos al régimen de usos y a los aparcamientos interiores.

Si bien el grado de desarrollo dentro del ámbito del Plan Parcial, en lo que a edificación residencial se refiere, se encuentra muy avanzado, es preciso recalcar que hasta la fecha no se ha promovido ni una sola de estas parcelas destinadas a usos terciarios, salvo la gasolinera Aralar, y que fue de propiedad municipal.

Y ello se debe a que el producto inmobiliario que en ellas se puede desarrollar en atención a las previsiones normativas vigentes, por sus limitaciones de uso y la baja demanda del mercado del uso terciario (oficinas) carece de atractivo económico alguno, lo cual hace inviable completamente su ejecución, penalizando de una manera importante a aquellos propietarios que, habiendo resultado adjudicatarios de las mismas en la reparcelación, y que han venido abonando las cargas de urbanización como el resto de propietarios, se ven impedidos de sacar un rendimiento a sus inversiones.

Conforme a las reglas de compatibilidad de usos del Plan Municipal, aunque las unidades básicas y las parcelas destinadas a oficinas y uso comercial resultan compatibles con los usos Dotacionales, no lo son con la totalidad de usos incluidos dentro del dotacional (artículo 27.c) de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal). Concretamente no lo son con el uso de residencia comunitaria ni el asistencial, ya que en el planeamiento municipal a escala general se intenta evitar la aparición de usos dotacionales "residenciales" en ámbitos cuyo uso predominante no sea el de "vivienda".

Este hecho dificulta, al efectuar el planeamiento de desarrollo, la implantación de estos servicios en unidades básicas destinadas a tales usos pero incluidas en ámbitos cuyo uso característico es radicalmente diferente, tal y como ocurre en el Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3, en el que el uso global es el de residencial, a pesar de que determinadas unidades básicas tengan atribuido un uso terciario.

Es por ello por lo que surge la necesidad de ampliar el abanico de usos admisibles para estas parcelas, dentro de una lógica, sobre todo teniendo en cuenta la demanda de suelo surgida para albergar usos como el asistencial y el de residencia comunitaria, destinada al alojamiento de ancianos, estudiantes o religiosos, cuando a día de hoy son usos prohibidos en la parcelas que nos ocupan.

Tanto el uso de residencia comunitaria como el asistencial disfrutan de un gran calado social al ser de gran interés para la sociedad y el municipio, toda vez que resuelve una clara y patente necesidad social.

De hecho, ya se han llevado a cabo modificaciones similares en diversos planeamientos de desarrollo dentro del término municipal de Pamplona, como en el caso de la Modificación del Plan Parcial de Rochapea Polígonos P9-A, P9-E, A2 y A3, Bloques 6, 7 y 14 pertenecientes al polígono P9-A; modificación del Plan General en el ámbito del Santo Angel; modificación del Plan Municipal en el ámbito ZNO-1/U.I. XXIII-UPNA/SADAR ...

Parece obvio, pensando en los usuarios de las residencias comunitarias, que la ubicación de estos usos en el centro de la ciudad, en barrios jóvenes, resulta ser más idónea que su instalación en polígonos industriales alejados de los espacios en donde puedan desarrollar su vida diaria.

Por todo ello resulta posible defender que la modificación del plan responde a un interés público, ni más ni menos que el bienestar de las personas mayores que utilicen estos servicios. Además, la estructura del barrio de Lezkairu no se vería afectada por la autorización de estos usos, motivo por el cual se propone ampliar los usos permitidos en dichas unidades básicas a fin de que en las parcelas que las configuran puedan albergarse, además, usos de Residencia Comunitaria y Asistencial, respetando el resto de las condiciones de ordenación fijadas por el Plan Parcial.

Por otro lado, se ha podido comprobar que las determinaciones relativas al número de aparcamientos que se han de prever en el desarrollo de estas parcelas pueden llegar a ser excesivas a la vista de la demanda que pueda provenir del uso que desee implantarse. Además, esta obligación de ejecutar un alto número de plazas de aparcamiento puede afectar, si no impedir, a la rentabilidad de la promoción.

A su vez, en el apartado a) del artículo 41 de la Normativa del Plan Parcial, que es donde se regula el estándar de aparcamientos exigibles, se dice que en las unidades básicas que nos ocupan "se aplicará la normativa general del Plan Municipal, esto es, 1 plaza por cada 75 m2 construidos".

Por los motivos anteriores, se plantea una modificación del Plan Parcial que aclara definitivamente este punto. A su vez, de la misma manera que en las unidades básicas residenciales el Plan Parcial establece el mecanismo para que no deban realizarse más de dos plantas de sótano destinadas íntegramente a aparcamientos y trasteros, parece razonable extender esta idea a las parcelas de uso terciario.

4- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- **Propuesta 1: Nuevos usos compatibles y equivalentes:**

El régimen de compatibilidad y equivalencia de usos del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 "Arrosadía-Lezkairu" viene establecido en los artículos 23, 26 y 27 de su normativa urbanística.

El tenor literal de los mismos es el siguiente:

Artículo 23. Compatibilidad y equivalencia de usos.

Se estará a lo dispuesto en el Régimen y Tablas de Compatibilidades de usos, establecido por el Plan Municipal, en el artículo 28 de su Normativa Urbanística General.

Artículo 26. Usos pormenorizados y tipología.

Los usos pormenorizados se determinan para cada una de las Unidades Básicas y Parcelas definidas en la Ordenación, en coherencia con las previsiones y términos establecidos en el Plan Municipal, precisándose, además, en relación con el uso Residencial, las parcelas que se destinan expresamente a viviendas V.P.O.

Por lo que se refiere a tipologías, se distinguen únicamente dos tipos edificatorios [bloque y manzana], aun cuando ésta se ofrezca en soluciones abiertas, conformadas por cuerpos de edificación aislados.

Artículo 27. Usos compatibles y equivalentes.

Como se establece en el artículo 23 de esta Normativa, salvo determinación particular expresa, se estará a lo dispuesto en la Normativa que resulte de aplicación, establecida en el Plan Municipal, que en el artículo 28 de su Normativa General regula la compatibilidad de los Usos Pormenorizados respecto de los Usos Globales, la compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los Usos Pormenorizados de Unidad Básica y la Compatibilidad de los Usos Detallados respecto de los Usos Pormenorizados de Parcela.

Dado que en la redacción actual de la Normativa Urbanística del Plan Parcial no se recoge salvedad alguna, en atención de los precitados artículos 23 y 27, resulta de aplicación directa las tablas de compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los usos pormenorizados de unidad básica y de compatibilidad de los usos detallados respecto de los usos pormenorizados de la parcela, ambas dos reflejadas en el artículo 28 de la Normativa Urbanística del Plan Municipal de Pamplona en su redacción de septiembre de 2014.

TABLA Nº 2:DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE PARCELA RESPECTO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE UNIDAD BASICA (determinación de carácter pormenorizado).

USO PORMENORIZADO DE UNIDAD BASICA USO PORMENORIZADO DE PARCELA	RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIAL	COMERCIAL	OFICINAS
RESIDENCIAL COLECTIVO CON LOCALES EN PB	1	4	4	4	4
RESIDENCIAL COLECTIVO TODAS LAS PLANTAS	1	4	4	4	4
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1	1	4	4	4
RESIDENCIA COMUNITARIA Y ASISTENCIAL	1	1	4	4	4
RESIDENCIA EVENTUAL	1	1	3	1	1
INDUSTRIAL <PB+2	4	4	1	3	3
TALLER O ALMACEN: <PB+2	3	4	1	3	3
COMERCIAL	1	1	3	1	3
OFICINAS	3	3	3	1	1
BAR Y/O RESTAURANTE:	3	3(+)	3	1	3
DISCOTECAS, SALAS BAILE:	4	4	3	3	3
DOTACIONES:	1	1	1	1	1

TABLA Nº 3:DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DETALLADOS RESPECTO DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE PARCELA. (determinación de carácter pormenorizado).

USO PORMENORIZADO DE PARCELA USO DETALLADO	RESIDENCIAL COLECTIVO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INDUSTRIA L	COMERCIA L	OFICINAS
VIVIENDA: Colectiva PE	1	4	4	4	4
Colectiva PB	1 (**)	4	4	4	4
Unifamiliar	4	1	4	4	4
RESIDENCIA PB		4	4	4	4
COMUNITARIA: P1ª	1	4	4	4	4
RESIDENCIA PB	1	4	4	1	1
EVENTUAL: P1ª	1	4	4	1	1
TALLER O En PB <1.000 m²	1	4	1	1	1
ALMACÉN: En PB con sótano <1.000 m²	1	4	1	1	1
COMERCIO: En PB	1	4	4	1	1
En PB con sótano y/o con plantas elevadas	1	4	4	1	1
Comercio anexo a vivienda <100 m²	4	1	-	-	-
OFICINA: En PB	1	4	4	1	1
En PB con sótano	1	4	4	1	1
En PB con 1ª	1	4	4	1	1
En PB con sótano y con 1ª	1	4	4	1	1
En 1ª	1	4	4	1	1
Oficina anexo a vivienda habitual <100 m²	1	1	-	-	-
BAR Y/O En PB <1.000 m²	1	4	4	1	1
RESTAURANTE: En PB con sótano < 1.000 m²	1	4	4	1	1
RESTAURANTE: En PB con 1ª < 1.000 m²	1	4	4	1	1
En PB con sótano y con 1ª < 1.000 m²	1	4	4	1	1
DISCOTECAS, SALAS En PB < 1.000 m²	4	4	4	1	1
BAILE: En PB con sótano < 1.000 m²	4	4	4	1	1
DOTACIONES: En PB	1	4	1	1	1
En PB con sótano	1	4	1	1	1
En PB con 1ª	1	4	1	1	1
En PB con sótano y con 1ª	1	4	1	1	1
GARAJE VINCULADO En sótano	2	2	2	2	2
AL USO DETALLADO: En PB	1(*)	2	2	4	4
GARAJE DE GUARDA: En sótano	1	4	1	1	1
En PB	1(*)	4	1	4	4

Criterio de compatibilidad: 1= PERMITIDO; 2=NECESARIO; 3=TOLERADO (25%); 4=PROHIBIDO

A la vista de las tablas reproducidas se puede concluir que en la actualidad los usos de residencia comunitaria y el asistencial, se encuentran prohibidos en las unidades básicas y parcelas para las que el planeamiento prevé un uso terciario (comercial/oficinas), motivo por el cual se plantea la presente modificación de los artículos 23 y 27 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, en sentido de transformar el uso de residencia comunitaria y el asistencial, pasando de uso prohibido a uso permitido, con el objeto de proporcionar unas nuevas posibilidades de desarrollo.

- Propuesta 2: Aparcamientos interiores, garajes.

El artículo 41.a) de la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 "Arrosadía Lezkairu" es el encargado de regular la ratio de plazas de aparcamiento que hay que prever para las unidades destinadas a uso terciario (comercial/oficinas).

El tenor literal del artículo 41.a) es el siguiente:

Artículo 41. Aparcamientos interiores. Garajes.

En todas las Unidades delimitadas en la ordenación, –salvo las destinadas a uso dotacional público–, resultará obligada la construcción de plazas interiores de aparcamiento, en la siguiente cuantía:

a) En las unidades destinadas exclusivamente a uso comercial u oficinas, se aplicará la normativa general del Plan Municipal, esto es, 1 plaza por cada 75 m² construidos.

Si se interpretara que es de aplicación el estándar de 1 plaza por cada 75 m² construidos, esta sería excesiva para según que usos o destinos de las parcelas y puede llegar a ser, a su vez, un obstáculo que complique la rentabilidad y en consecuencia la viabilidad de las parcelas.

Esta ratio para usos terciarios resulta ser mucho más gravosa que la prevista en el mismo artículo 41 para los usos residenciales, cuando se establece que la ratio será de 1,5 plazas por vivienda construida (superficie estándar de 110 m² construidos) y 1 plaza por cada 100 m² destinados a un uso diferente al residencial. Ratio residencial que puede ser reducida a 1,3 plazas por vivienda en el supuesto de que se tenga que construir más de dos plantas de sótano, por cuanto se considera que se daría el supuesto de imposibilidad técnica de cumplir con lo dispuesto.

Argumento éste de la imposibilidad técnica/económica que resulta ser igualmente válido para las parcelas de terciario.

Por todo ello, se propone la modificación del artículo 41.a) de la normativa en el sentido de establecer la exigencia, de una plaza por cada 100 m² construidos, con el límite máximo de dos plantas de sótano, debiendo quedar justificadas el número de plazas para el conjunto del garaje mancomunado.

Esta modificación será de aplicación a todas las unidades básicas L1, L6, L10, L22, L31, independientemente si el uso que se desarrolla es el de comercial, oficinas, asistencial y residencia comunitaria, por ejemplo, así como cualquiera de los usos permitidos según las tablas de compatibilidad.

Este límite de dos plantas máximo de sótano no sería de aplicación si el motivo por el que no pudiera cumplirse la ratio de una plaza por cada 100 m² construidos fuera el que se ha destinado todo o parte de estos sótanos a un uso diferente al de plaza de aparcamiento y cuartos de instalaciones propias del edificio; circunstancia que en caso de concurrir conllevaría la obligación de construir un tercer sótano.

Esta reducción de la ratio de plazas de aparcamiento no parece exagerada sobre todo si tenemos en cuenta que existen determinados usos compatibles con el terciario que según la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona ni siquiera necesitarían de una previsión del número de plazas de aparcamiento.

Más concretamente nos referimos a las dotaciones públicas y privadas, entre las cuales se podría incluir el uso asistencial y el de residencia comunitaria.

Establece el artículo 31.C) de la Normativa Urbanística General que, para las dotaciones públicas o privadas, no será de aplicación la exigencia de previsión del número de plazas de aparcamiento salvo que la Normativa Urbanística Particular prevea lo contrario.

De hecho, el propio artículo 27.c) del mismo cuerpo legal establece que son dotaciones el uso sanitario, asistencial, docente, cultural, deportivo, recreativo, administrativo, religioso, RESIDENCIA COMUNITARIA, mercado.

Parecería excesivo exigir a todos estos usos previstos como dotaciones una plaza por cada 75 m² cuadrados construidos.

5- JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO

Tanto las determinaciones relativas a los usos pormenorizados de las parcelas y de las unidades básicas, a la compatibilidad de los usos detallados respecto de los pormenorizados de parcela, como la ratio de plazas de aparcamiento en las unidades básicas/parcelas destinadas a usos exclusivo terciario (comercial/oficinas), son consideradas por el Plan Municipal de Pamplona como determinaciones de carácter pormenorizado, las cuales pueden ser objeto de modificación mediante la tramitación de un Plan Parcial (modificación del "Plan Parcial de Lezkairu", en nuestro caso)

En este sentido, establece el artículo 60 del Decreto Foral Legislativo 1/20017 que "los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento urbanístico que tienen como objeto establecer en un sector de suelo urbanizable la ordenación pormenorizada o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal, en su caso".

Como ya se ha indicado, el propio artículo 27 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial, relativo a los usos compatibles y equivalentes, ya establece que "salvo determinación particular expresa" se estará a la normativa del Plan Municipal, es decir, prevé la posibilidad de establecer unas determinaciones diferentes a las del propio Plan.

Asimismo, el artículo 31 de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona considera que las determinaciones correspondientes a los "garajes", salvo las referidas a su superficie que se consideran determinaciones de carácter general, tienen un carácter pormenorizado, motivo por el cual pueden ser igualmente modificadas para un ámbito concreto mediante la tramitación de un plan parcial (modificación del "Plan Parcial de Lezkairu", en nuestro caso)

Artículo 31.B.3: "Parcela con uso exclusivo "Comercial" u "Oficinas": se ubicarán en la planta de sótano. Se ejecutará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos salvo que en la Normativa Urbanística Particular se prevea una mayor exigencia".

En consecuencia, se considera que la tramitación de una modificación del Plan Parcial del Área de Reparto ARS-3 "ARROSADÍA-LEZKAIRU" es el sistema idóneo para conseguir estos objetivos.

6- OTRAS CONSIDERACIONES.

6.1 Viabilidad económico-financiera y sostenibilidad económica de la modificación.

La presente modificación no afecta a la viabilidad económico-financiera del sector I/S-1, IV/S-1, XVI/S-1, XIX/S-1 y Sistemas Generales adscritos IV/GSA-1, IV/ GSA-2, V/GSA-2, VII/GSA-1, VII/GSA-2, VII/GSA-3, XI/GSA-1, XI/GSA-2, XI/GSA-3, XI/GSA-4, XII/GSA-1, XV/GSA-1, XVI/GSA-1 y XVI/GSA-2 (Área de Reparto ARS-3) según denominación del Plan Municipal de Pamplona, dado que los suelos afectados por la modificación ya están prácticamente finalizados en su urbanización, toda vez que los usos que los que se pretende dar cabida son sustancialmente iguales al uso de residencia eventual ya permitido. A efectos prácticos la diferencia es mínima; únicamente la duración prevista de las estancias, más breves en el uso residencia eventual que en los usos asistenciales o de residencia comunitaria.

Además, con esta modificación lo que se pretende es dar más opciones de uso a las parcelas lo que redundará en una mayor viabilidad de las mismas. Como ya se ha indicado, a día de hoy no existe edificada ni una sola de las parcelas previstas para usos terciarios en este Plan Parcial.

Asimismo, la modificación planteada no afecta la sostenibilidad económica de la Hacienda Local por no derivarse de ella ninguna alteración con incidencia en la presentación de servicios públicos; tampoco afecta al suelo productivo.

De hecho, el abrir el abanico de usos, y en consecuencia el interés de los promotores por desarrollar las parcelas, va a permitir al Ayuntamiento la recaudación de los impuestos típicos de estos desarrollos que de otra manera no se devengarían en las circunstancias actuales, tales como ICIO, tasas de licencias, contribuciones territoriales de los edificios... Nadie está interesado en edificar un edificio de 8 alturas destinado íntegramente a terciario.

Si bien es cierto que la reducción de la ratio de plazas de aparcamiento puede afectar a los importes recaudados por los impuestos y tasas anteriormente referidos, no lo es menos que su impacto va a ser muy reducido, por no decir inapreciable, si se tiene en cuenta la globalidad del Plan Parcial. Además, se entiende de justicia que a este respecto se le dé a los usos terciarios un trato lo más parecido posible a los residenciales, tal y como ya se ha explicado.

En cuanto a los costes que se puedan derivar para el Ayuntamiento como consecuencia de esta modificación debemos entender son inexistentes.

Por un lado la urbanización del Plan Parcial no se ve alterada, por lo que los costos de mantenimiento están ya previstos en el estudio de viabilidad económica del propio Plan Parcial.

La modificación no va a generar la necesidad de dotación de nuevas infraestructuras, ni servicios públicos, ni nuevas líneas de autobús, ni nuevos servicios de recogida de basura...

Por otro lado, y como ya se ha indicado, en la actualidad en estas parcelas destinadas a uso terciario sería posible, por estar permitido, la instalación del uso de residencial eventual, uso sustancialmente igual al uso asistencial y al uso de residencia comunitaria, por lo que se considera que no se va a producir un encarecimiento de los servicios que por parte del Ayuntamiento se dé a estas parcelas. Está ya previsto en el estudio de viabilidad del propio Plan Parcial.

6.2 Influencia sobre el modelo territorial.

La pequeña entidad del cambio planteado, parcelas muy concretas, no supone ninguna clase de incidencia ni sobre el modelo territorial ni sobre la Ordenación general propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana.

6.3 Documento ambiental Estratégico.

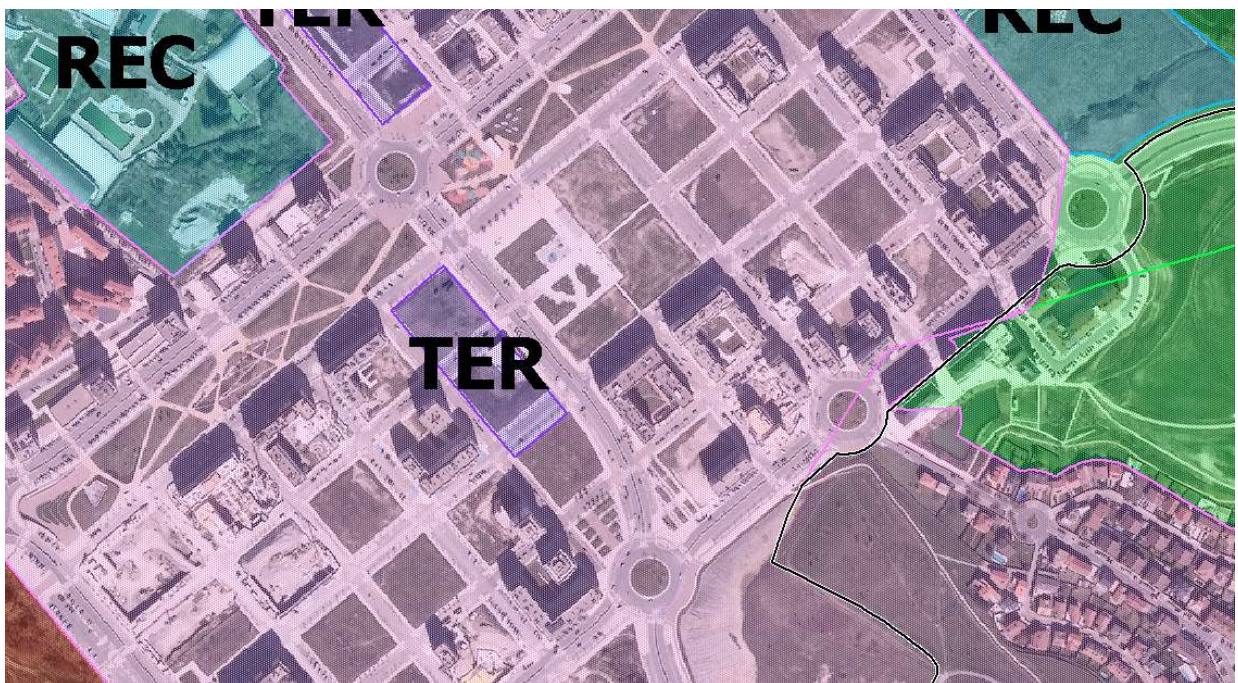
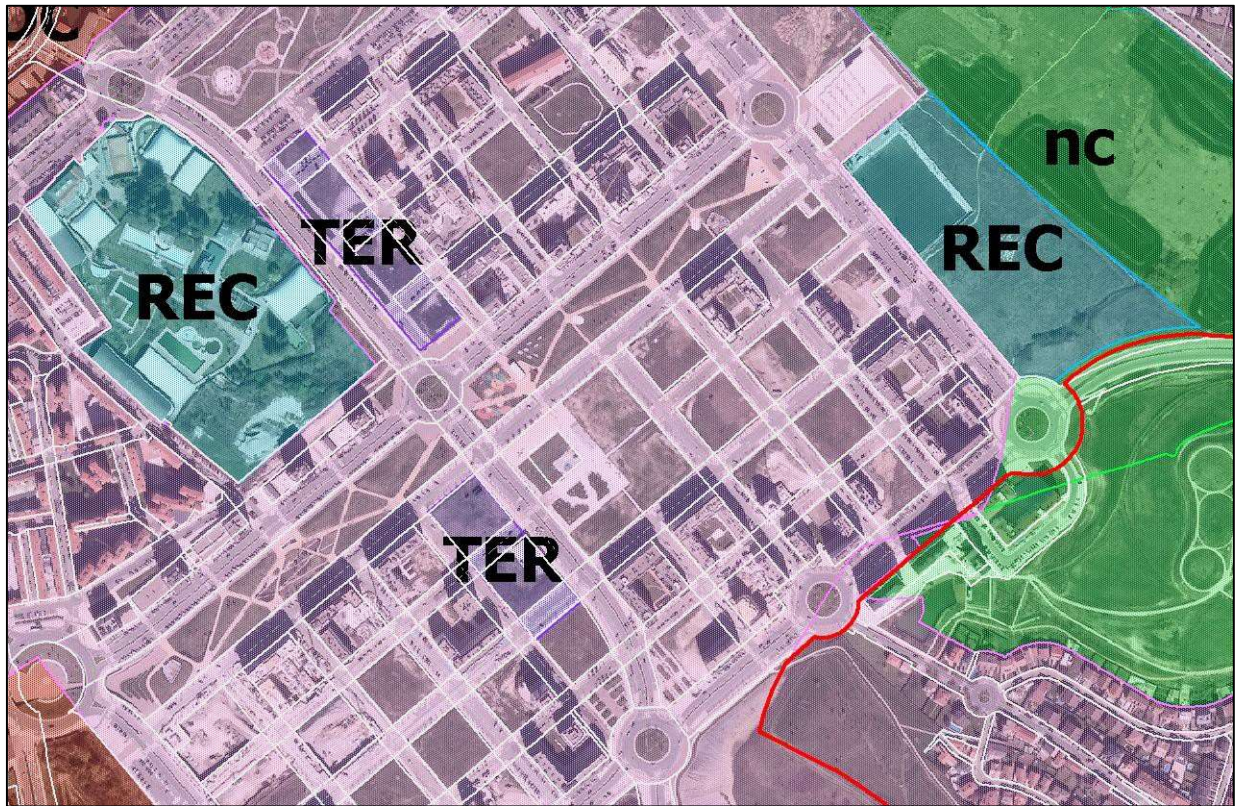
De conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental, se trata de una modificación menor del PP, por lo que es objeto de **evaluación ambiental estratégica simplificada**.

A partir de los objetivos planteados para realizar la modificación del Plan Parcial, la propuesta no conlleva afecciones ambientales en cuanto que se trata de un ámbito que cuenta con una urbanización prácticamente finalizada y que no conlleva más intervención que la prevista en el propio Plan Parcial.

En relación a las afecciones acústicas, concretamente la L1, L6, L10, L22, L31, constituyendo un total de 22 parcelas. se incluye en el ámbito de los Mapas Estratégicos de la Aglomeración Urbana de Pamplona, y figura como área acústica "Terciario" tipo d).

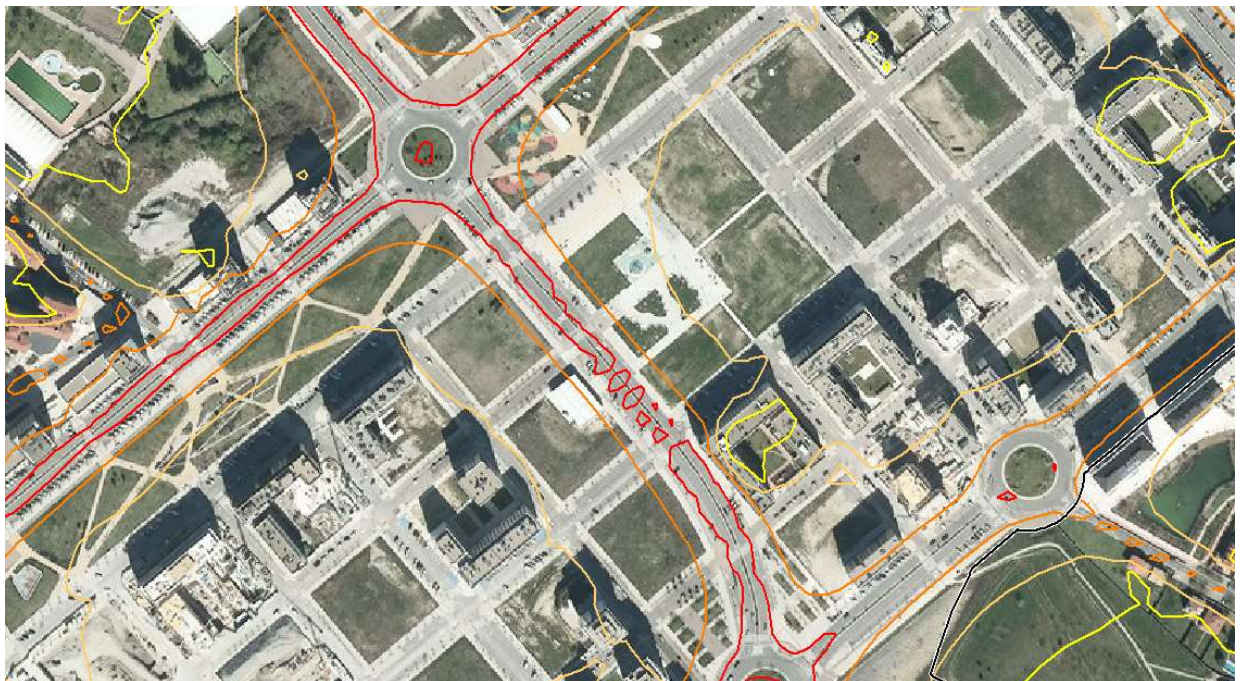
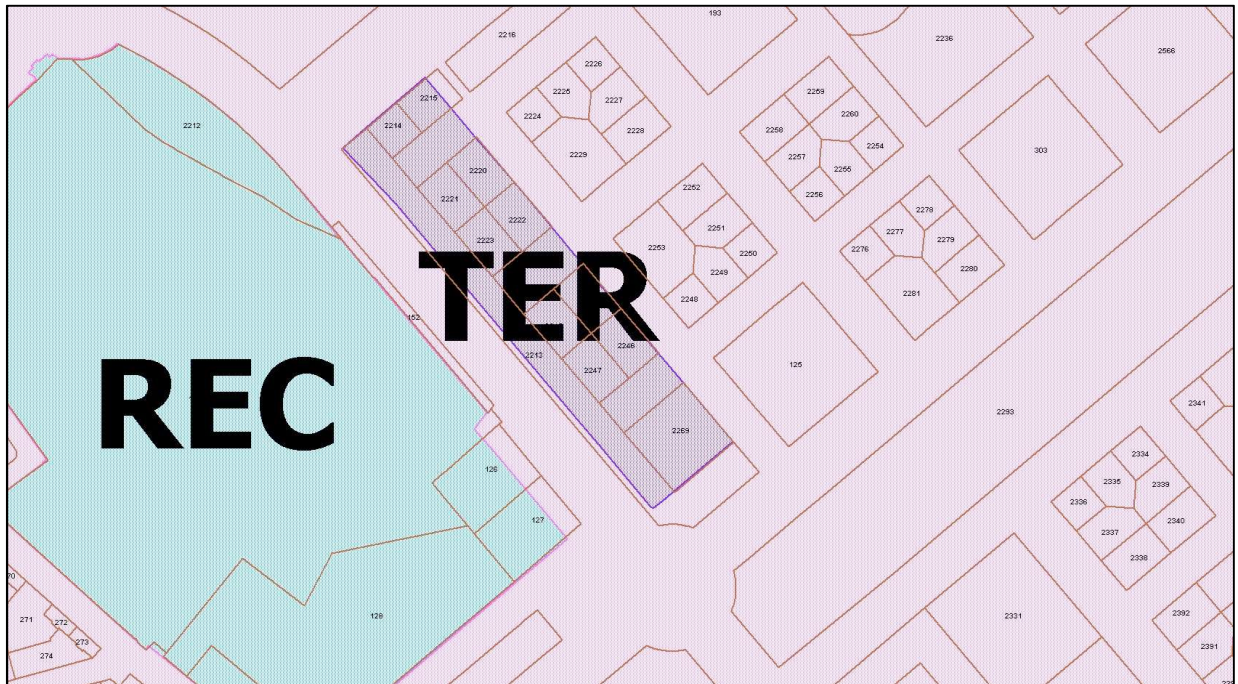
Sin embargo, en base al uso final al que se va a destinar se considerará un "área acústica terciaria" que pudiera tratarse tipo e) uso sanitario, en ese supuesto si deberá realizarse un estudio de corrección incorporando medidas de planificación acústica, prioritariamente preventivas, que permitan compatibilizar el desarrollo urbano con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Por lo tanto la Modificación del PP no supone un cambio en la Zonificación acústica.

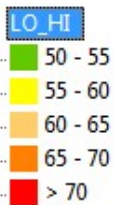


Zonificación acústica vigente aprobada mediante
RESOLUCIÓN 296E/2019, de 27 de mayo, de la Directora General de Medio Ambiente y
Ordenación del Territorio.

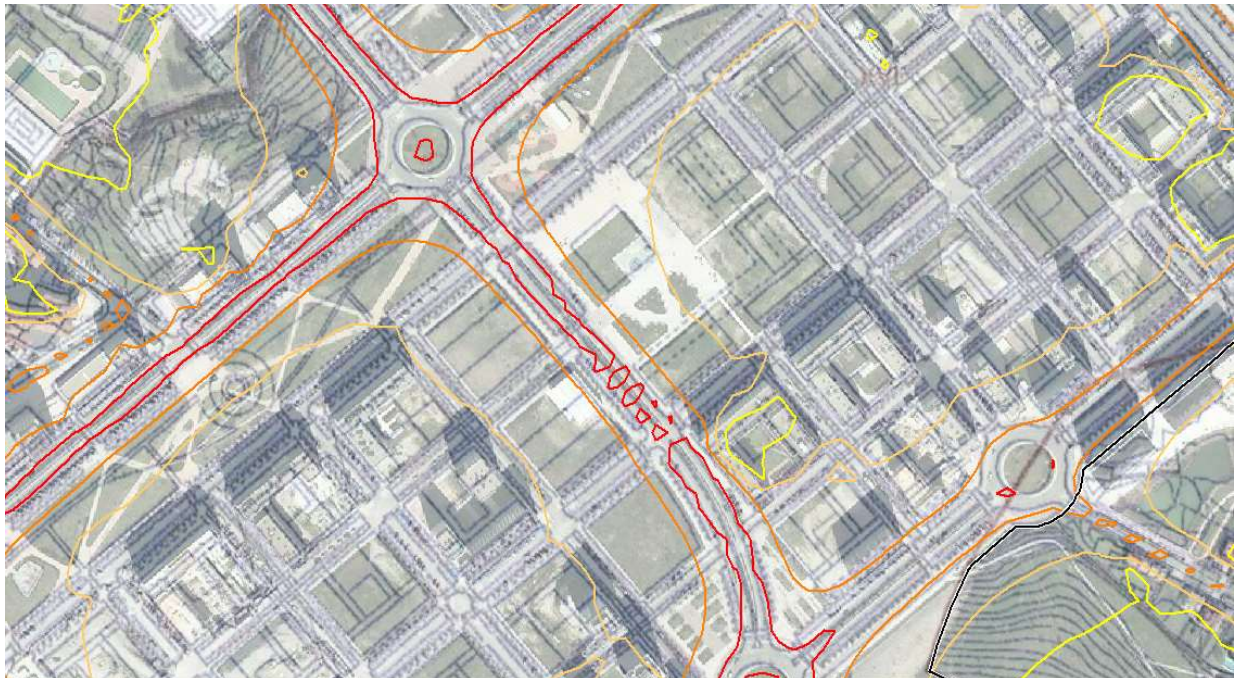
https://www.navarra.es/home_es/Temas/Medio+Ambiente/Ruido/Zonificacion+Acustica.htm



Análisis afecciones acústicas: **Periodo nocturno**

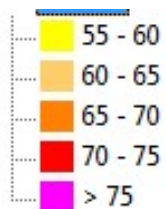
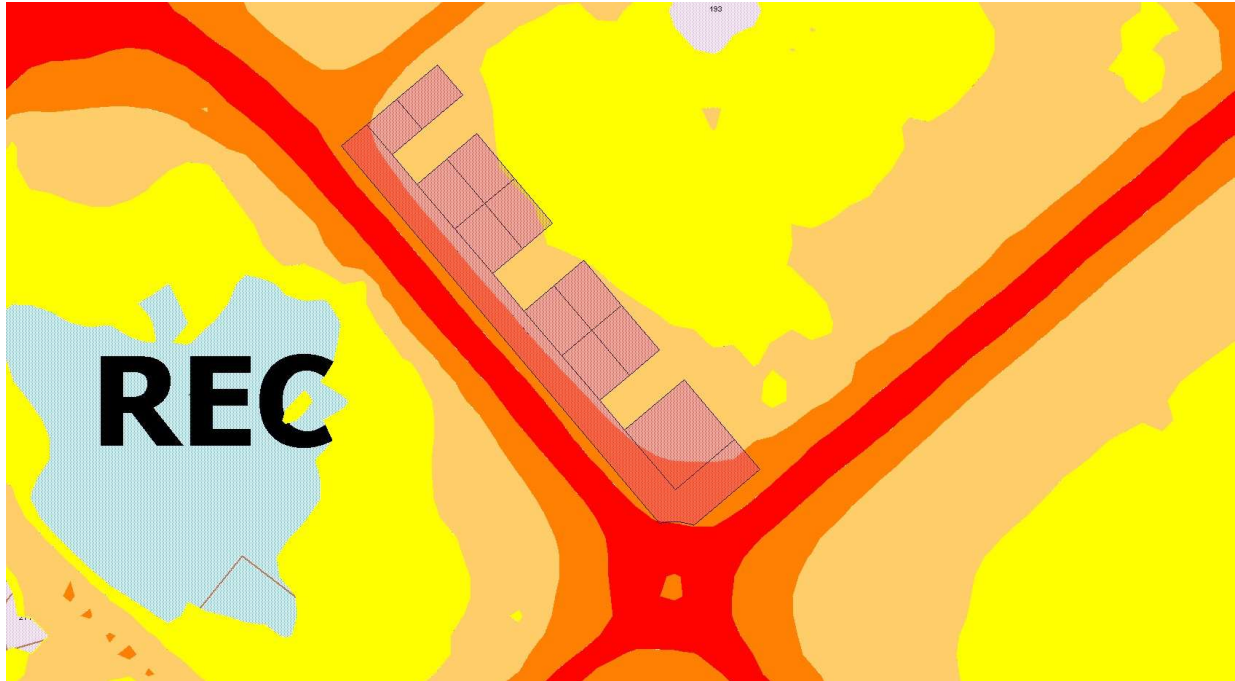


En las manzanas L.22 Y L.31:



En periodo nocturno, el ámbito se encuentra entre los 50 y 55 decibelios **en las manzanas L.1, L.6 y L.10, y entre los 60 y los 65 decibelios las manzanas L.22 y L.31, motivo por el** que en estas parcelas dependiendo del uso que se solicite en la licencia se tendrían que incorporar medidas de protección acústica que minimicen el problema.

Análisis afecciones acústicas: **Periodo diurno**



En las manzanas L.22 Y L.31:



En periodo diurno, el ámbito se encuentra entre los 60 y 65 decibelios en **las manzanas L.1, L.6, L.10, L.22 y L.31, y entre los 60 y los 65 decibelios las manzanas motivo por el** que en estas parcelas dependiendo del uso que se solicite en la licencia se tendrían que incorporar medidas de protección acústica que minimicen el problema.

Marco Normativo y Competencias

Directiva 2002/49/CEE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a **zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas**

Zonificación acústica

Uso residencial, industrial, recreativo, terciario, sanitario, sistemas generales, espacios naturales

Objetivos de calidad

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a **la evaluación y gestión del ruido ambiental**.

Mapas Estratégicos de ruido

Planes de Acción

Los objetivos de calidad acústica a cumplir son:

	L_d	L_e	L_n
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

Áreas Acústicas	Valores Límite (dB)			Descripción
	L _d	L _e	L _n	
Uso Residencial	65	65	65	Se incluyen tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
Uso Industrial	75	75	65	Se incluyen todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.
Predominio de usos Recreativo y Espectáculos	73	73	63	Se incluyen los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
Actividades Terciarias	70	70	65	Se incluyen los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto publicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
Usos Sanitarios, Docente y Cultural	60	60	50	Se incluyen las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como "campus" universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural, etc.
Infraestructuras de transporte	-	-	-	Se incluyen en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
Espacios naturales con protección especial	-	-	-	Se incluyen los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger. Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

Se puede afirmar sin riesgo a la equivocación que la calidad acústica es la adecuación al uso que se ha definido.

6.4 Normativa Sectorial

Cumplimiento de la legislación sobre:

- LEY FORAL 17/2019, DE 4 DE ABRIL, DE IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES

En la citada Ley en su Capítulo IV, Territorio sostenible par el Desarrollo de la vida, en su artículo 55, Políticas de ordenación Territorial, urbanismo y Medio Ambiente.

Artículo 55. Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente.

- 1. Los poderes públicos de la Comunidad Foral de Navarra arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentaran la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Asimismo, dichas políticas deberán tener en cuenta las necesidades de los mujeres y hombres, tanto en el ámbito productivo como reproductivo y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.*
- 2. En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.*
- 3. Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.*

Dado que se trata de una Modificación de un Plan Parcial para una ampliación de uso en el ámbito del uso terciario, consideramos que no altera el Planeamiento en vigor y que ya venía contemplado en el Plan Parcial en uso en la actualidad.

Conforme a lo previsto en la Disposición Final Segunda de la L.F. 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, "El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22". Habida cuenta de que no ha entrado en vigor lo dispuesto por la Disposición Final Segunda trascrita, ni se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella anunciado, no es preciso acompañar a la presente modificación pormenorizada de informe de impacto de género.

No obstante; la MPM favorece la igualdad entre hombres y mujeres e integra la perspectiva de género, ya que su principal propuesta es incluir en un Sector de uso mayoritario residencial colectivo, nuevos usos de Residencia Colectiva y Asistencial

(Residencias de Ancianos y Estudiantes), generando una mixtura de usos deseada. El lenguaje utilizado en este documento es inclusivo.

- ARTÍCULO 53.2 DEL DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, de 26 de julio.

Establece el artículo que "los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos".

En el caso que nos ocupa, se debe entender que la propuesta planteada no afecta a la movilidad generada, ni a las cuestiones que señala el mismo.

Tal y como ya se ha indicado en varias ocasiones, en estas parcelas cuyo uso pormenorizado es el de "Comercial" y "Oficinas" ya se encuentra permitido el uso de "Residencia Eventual", el cual es sustancialmente idéntico a los pretendidos usos de "Residencial Comunitaria" y "Asistencial". Ello conlleva, en consecuencia, que la movilidad que se pueda generar con los nuevos usos pretendidos sea la misma que la ya prevista en el propio Plan Parcial.

- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, ARTÍCULO 7 DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, de 26 de julio.

Establece este artículo 7 que "los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento".

En este caso se plantea una modificación que únicamente afecta a los usos que se pueden instalar en las parcelas de terciario, en nada afecta a la urbanización ya existente, por lo cual debemos considerar que no es necesario el proceso de participación ciudadana por cuanto no estamos ante el supuesto previsto en este artículo 7, toda vez que no se trata de una actuación de nueva urbanización.

MODIFICACIÓN NORMATIVA

Nueva redacción del artículo 23 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 23. Compatibilidad y equivalencia de usos.

Se estará a lo dispuesto en el Régimen y Tablas de Compatibilidades de usos, establecido por el Plan Municipal, en el artículo 28 de su Normativa Urbanística General, salvo lo dispuesto en el artículo 27 de la presente normativa del Plan Parcial.

Nueva redacción del artículo 27 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 27. Usos compatibles y equivalentes.

Como se establece en el artículo 23 de esta Normativa, salvo determinación particular expresa, se estará a lo dispuesto en la Normativa que resulte de aplicación, establecida en el Plan Municipal, que en el artículo 28 de su Normativa General regula la compatibilidad de los Usos Pormenorizados respecto de los Usos Globales, la compatibilidad de los usos pormenorizados de parcela respecto de los Usos Pormenorizados de Unidad Básica y la Compatibilidad de los Usos Detallados respecto de los Usos Pormenorizados de Parcela.

Se establecen las siguientes diferencias expresas:

EN RELACIÓN CON LA TABLA 2 DEL ARTÍCULO 28 DE LA N.U.G. DEL PLAN MUNICIPAL:

-Los usos pormenorizados de parcela "Residencia Comunitaria" y "Asistencial" son usos permitidos en las unidades básicas destinadas a uso "Comercial" o a "Oficinas"

EN RELACIÓN CON LA TABLA 3 DEL ARTÍCULO 28 DE LA N.U.G. DEL PLAN MUNICIPAL:

- Los usos detallados de parcela "Residencia Comunitaria" y "Asistencial" son usos permitidos en las parcelas destinadas a uso pormenorizado de "Comercial" y "Oficinas", tanto en planta baja como en elevadas, pudiendo coexistir con otros usos compatibles.

Nueva redacción del artículo 41 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial:

Artículo 41. Aparcamientos interiores. Garajes.

En todas las Unidades delimitadas en la ordenación, –salvo las destinadas a uso dotacional público–, resultará obligada la construcción de plazas interiores de aparcamiento, en la siguiente cuantía:

- a) En las unidades destinadas exclusivamente a uso comercial y oficinas, así como en el resto de los usos permitidos según el régimen de compatibilidad de usos establecido, 1 plaza por cada 100 m² construidos. En todo caso, cuando no sea posible cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento establecida en dos plantas de sótano, se entenderá cumplida dicha obligación con la construcción de cuantas plazas de aparcamiento sean posibles en dos plantas de sótano destinadas íntegramente a

aparcamiento e instalaciones del edificio (sala de calderas, dependencias para la recogida selectiva y similares, exclusivamente).

- b) En el resto de unidades, 1,5 plazas por vivienda construida y 1 plaza por cada 100 m² construidos destinados a usos distintos al residencial.

Cuando técnicamente no fuera posible cumplir lo previsto en el apartado b) –y se entiende por tal imposibilidad cuando sea necesario construir más de dos plantas de sótano para ello– se permitirá solucionar la necesidad de plazas de aparcamiento de la siguiente manera:

En dos plantas de sótano se podrán prever los trasteros necesarios (como máximo uno por vivienda y de una superficie media de 7 m²) y el mayor número técnicamente posible de plazas de aparcamiento, que en ningún caso podrá ser inferior al previsto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, es decir, 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y otra por cada 100 m² de uso distinto del residencial.

Con objeto de hacer posible la obtención de las plazas derivadas de la aplicación de tales parámetros, en determinadas parcelas se permite la construcción de sótanos bajo parte de los espacios libres privados previstos en su interior, así como, en su caso, bajo espacios de uso público, supuesto en que se establece una servidumbre de uso público sobre la parte correspondiente de la parcela privada y, la condición de que la cota superior del forjado/techo del aparcamiento se sitúe a una profundidad no inferior a 1,00 m en relación con rasantes exteriores, excepción bajo espacios destinados a porches.

En las fichas de Normativa Particular se define gráficamente la ocupación máxima de sótano para cada una de las Unidades y Parcelas delimitadas en la ordenación.

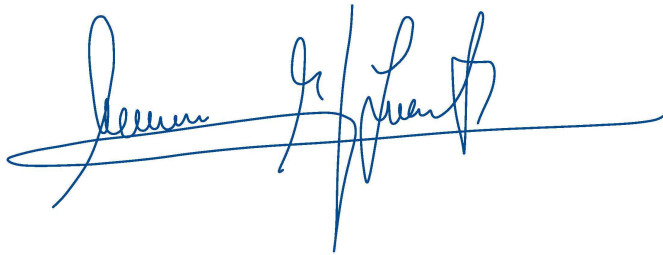
En relación con dicha determinación, la máxima ocupación de sótano grafiada se entiende referida únicamente al primer nivel de sótano, pudiendo ocuparse toda la superficie de la unidad en niveles inferiores. Además, y cuando sea necesario para alcanzar el número de plazas de aparcamiento exigidas por el plan parcial, también se permitirá la ocupación de toda la primera planta de sótano, siempre que se garantice la existencia de espacios superficiales para la plantación de especies arbóreas de porte medio.

Los garajes de sótano serán mancomunados para cada una de las unidades básicas y, por lo mismo, objeto de un proyecto de actividad clasificada unitario que se redactará al tiempo que el primer proyecto de edificación que se desarrolle en la Unidad.

Los accesos rodados al garaje se ubicarán en los pasajes de dominio y uso privado, previstos, en su caso, bajo la edificación o entre cuerpos edificables cuya separación no exceda de 10 m o a través de la edificación en cualquier de los frentes de la parcela, siempre que sea posible en aquellos que recaigan a calle de tráfico rodado.

El Equipo Redactor:

Pamplona-Villava, Mayo de 2020



Francisco Manuel Zuasti Elizondo
Arquitecto colegiado en COAVN 882



Joaquín Villanueva Rodríguez
Abogado colegiado en MICAP