



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA VIGENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL
EN EL ÁMBITO DE LA ZNO-1 / U.I. XXIII UPNA/SADAR.
UNIDAD MORFOLÓGICA UM-3.
AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA.**

SOLICITUD REDUCCIÓN RATIO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. ANTECEDENTES:

1.1. Promotor:

El promotor de la presente solicitud es INTERHOUSING ARMENDARIZ S.L. con CIF número B-87940656 y sede en la calle Velázquez nº10, 2º izquierda, Madrid (28001); representada por D. Alberto López Balbás con D.N.I. nº 20.216.625 Q.

1.2. Propiedad:

INTERHOUSING ARMENDARIZ S.L. es propietaria de la parcela 361 del polígono 5 de Pamplona (UM.3-P1 Norte), situada en la calle Sadar 59-P1N, dentro de la unidad morfológica UM-3 de la Zona ZNO-1/U.I.XXIII del Plan Municipal de Pamplona.

La Referencia Catastral provisional del bien inmueble es 310000000002358535PF.

1.3. Autores:

La redacción del presente documento corresponde a los arquitectos D. Luis Tabuenca Gonzalez, colegiado nº 582 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N., D. Fermin Saralegui Reta, colegiado nº 1.708 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N., y D. Mikel Chalezquer Menendez, colegiado nº 2.213 en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N.

La dirección del estudio que comparten los tres es calle La Ermita 7, bajo en Mendillorri (Pamplona).



2. OBJETO DE LA SOLICITUD:

Este documento solicita una modificación puntual de la vigente modificación del plan municipal de Pamplona en el ámbito ZNO-1/U.I. XXIII-UPNA/SADAR para establecer en la unidad morfológica UM-3 un nuevo ratio de plazas de aparcamiento para el uso residencial comunitario, asistencial y dotación pública, diferente del establecido con carácter general para el resto de los usos permitidos.

2.1. Antecedentes:

Modificación del Plan Municipal

La **Orden Foral 215/2008 de 30 de julio**, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente el expediente de **modificación del Plan Municipal de Pamplona**, en la AN O-1 de la UI-XXIII, promovido por Club Atlético Osasuna.

El punto “5.3.1 Ficha UM-3” de dicha modificación fija los Usos Pormenorizados en:

- *“Residencial eventual/Asistencial*
- *Oficinas/comercial*
- *En plantas sótanos: garajes-aparcamientos, instalaciones-locales de servicio.”*

Su “*artículo 22: Condiciones de aparcamiento*” indica:

- *“El número de plazas de aparcamiento en esta unidad morfológica se cubrirá mediante la realización de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.”*

Posteriormente, se redactó un Estudio de Detalle para desarrollar las determinaciones urbanísticas que la modificación del Plan General Municipal establecía para la Unidad Morfológica UM-3; definiendo las alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes de la citada zona. Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente el 5 de febrero de 2009.

Ampliación de Usos de en la UM-3.

A la vista de que fueron pasando los años y que el desarrollo comercial/hotelero previsto inicialmente no conseguía salir adelante, el C.A. Osasuna, propietario mayoritario de la UM3, solicitó al Ayuntamiento de Pamplona que permitiera, mediante una modificación pormenorizada, incorporar a los usos terciarios ya establecidos el uso Residencial Comunitario (residencias de estudiantes y de mayores), por entender que se trataba de un uso perfectamente compatible y adecuado a la zona en la que se encuentra localizada esta unidad.

Finalmente, el 13 de abril de 2018, el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente la modificación pormenorizada del Plan Municipal en la ZNO-1 de la U.I. XXIII-UPNA/Sadar, apartado 5.3.1 “Ficha UM-3” de la Normativa Particular del Plan Municipal, añadiendo a los usos pormenorizados previstos (residencial eventual / asistencial / oficinas / comercial) el **uso residencial comunitario** como uso pormenorizado de la unidad UM-3.



2.2. Justificación de la propuesta:

La propuesta que se formula ahora pretende **modificar el Artículo 22** de la Normativa Urbanística de la Modificación puntual del Plan Municipal de Pamplona, ZNO-1/U.I.XXIII sobre las condiciones de aparcamiento de esta unidad morfológica, **pasando del ratio de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos establecido para toda la UM3 sin distinción del uso al que se destinen las distintas parcelas que la componen, a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el caso de que los usos solicitados para la parcela sean Residencial Comunitario, Asistencial y Residencial Eventual.**

En aplicación del nuevo uso pormenorizado “residencial comunitario” aprobado por el Ayuntamiento para la parcela UM-3, se ha obtenido licencia de obra para la construcción de una residencia de estudiantes en la parcela “UM-3 P1 Norte” y de una residencia de mayores en la “UM3 P1 Sur”.

La Normativa Urbanística fija un ratio de plazas de aparcamiento único para todos los usos admitidos en la UM-3. Es evidente que el número de plazas necesarias en una edificación destinada al uso residencial comunitario, ya sea de estudiantes o de mayores, es muy inferior a la necesaria para los usos comercial y oficinas por los siguientes motivos:

- En los usos comercial y oficinas necesitan ratios de plazas holgados, ya que los ocupantes del edificio habitan dentro o fuera del casco urbano siendo habitual desplazarse en vehículo hasta el edificio. En el caso del uso comercial, los clientes acudirán en vehículo privado para llevarse los productos adquiridos.
- En cambio, el arquetipo de habitante de una residencia universitaria es un chico o chica joven, en sus primeros años universitarios y en un elevado porcentaje sin carnet de conducir o coche en propiedad.
- El edificio proyectado se encuentra en la **calle del Sadar esquina con la Carretera de la Morea**, frente al campus de Arrosadía de la Universidad Pública de Navarra (UPNA) y a 100 m de las instalaciones de la Universidad Nacional de Educación a Distancia (UNED). La escasa distancia que separa la residencia de ambas Universidades reduce considerablemente la necesidad del uso del automóvil en la actividad diaria de los estudiantes.
- El Ayuntamiento de Pamplona está potenciando el uso de métodos de transporte alternativos al vehículo privado, tales como la red de transporte público, la red de carriles-bici, acera-bici y ciclo-calles, adecuados para el espíritu deportivo y la disponibilidad económica de los estudiantes. Estas políticas municipales, reducen la necesidad del uso del automóvil en la relación de los estudiantes con el resto del entorno urbano.
- La red de Autobuses Interurbanos y conexiones ferroviarias que comunican Pamplona con las ciudades y pueblos cercanos, así como los nuevos servicios de uso compartido de vehículos privados, reducen la dependencia del uso del automóvil para el transporte de los residentes hasta sus localidades de origen.
- Se prevé un máximo de cinco trabajadores en la residencia de estudiantes, siendo razonable considerar que parte de ellos acudan a trabajar en transporte público.
- En el caso del residente tipo de la residencia de mayores, es más evidente si cabe la escasa necesidad de plazas de aparcamiento dada la situación de invalidez para la conducción de vehículos de casi todos ellos.



- Aunque el ratio de trabajadores por residente es mayor en la residencia de mayores que en la de estudiantes, el número mínimo de plazas de aparcamiento que marca la Normativa Urbanística General del PM es muy superior a la plantilla completa del personal adscrito al centro, sin contar que probablemente una gran parte de ellos utilice el transporte público dada la proximidad de las paradas del autobús urbano.

En cuanto a los usos pormenorizado “residencial eventual y asistencial”, también incluidos en los usos permitidos para la UM-3, algunas de las circunstancias esgrimidas en referencia al ratio necesario de plazas de aparcamiento son similares a las ya mencionadas para el uso residencial comunitario, a las que podríamos añadir las siguientes:

- En el caso de edificio con uso residencial eventual (hoteles, hostales o pensiones) una gran cantidad de sus usuarios utilizan o transporte público o servicio de Taxis.
- Es también muy habitual que los usuarios de este tipo de alojamientos, ubicados en zonas alejadas del centro de la ciudad, acudan en grupos organizados que viajan en autobuses de servicio discrecional. En el caso particular de la UM3 que nos ocupa, su ubicación estratégica colindante al Navarra Arena y al Estadio del Sadar hace más probable todavía que acudan este tipo de grupos organizados.
- En el caso de edificio con uso asistencial, se da el mismo caso que el de residencial comunitario con uso residencia de mayores; la situación de invalidez para la conducción de vehículos de muchos de los usuarios hace que utilicen preferentemente el transporte público.

Por otra parte, el apartado C del artículo 31 “Garajes” de la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona dice lo siguiente:

- ***“En las dotaciones públicas o privadas solamente se pueden instalar garajes en la planta de sótano bajo la edificación siempre que la instalación del garaje no impida la actividad dotacional de acuerdo con su normativa. En todo caso se justificará la necesidad o conveniencia del aparcamiento así como su correcto funcionamiento respecto al tráfico de la zona. La exigencia de previsión del número de plazas de aparcamiento no será de aplicación a las dotaciones, salvo que la Normativa Urbanística Particular prevea lo contrario.”***

Dado que el uso Residencial Comunitario es un uso dotacional privado, está claro que el Plan Municipal no exige en estos casos un ratio mínimo de plazas de garaje, dejándolo en manos de lo que establezca la normativa urbanística particular.

Por todos los motivos expuestos, el porcentaje actual de 1,5 plazas/100 m² construidos implica un número de plazas de garaje excesivo para el uso residencial comunitario, asistencial y residencial eventual, **solicitándose su reducción a 1 plaza/100 m² construidos para los usos residencial comunitario, asistencial y residencial eventual en todo el ámbito de la parcela UM-3.**

Así mismo, dado que la parcela UM3-P2 es de propiedad municipal y en previsión de que en un futuro pudiera destinarse a dotación pública, se pretende recoger que esta exigencia mínima de plazas de aparcamiento **no será de aplicación para dotaciones públicas.**



3. NORMATIVA:

La normativa se limita a establecer una nueva redacción del artículo 22 de la Normativa de la Modificación del Plan Municipal vigente:

3.1. Redacción actual del artículo 22 de la Normativa de la Modificación del Plan municipal Vigente

Artículo 22. Condiciones de aparcamiento:

- *El número de plazas de aparcamiento en esta unidad morfológica se cubrirá mediante la realización de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos.*

3.2. Nueva redacción del artículo 22 de la Normativa de la Modificación del Plan municipal Vigente

Artículo 22. Condiciones de aparcamiento:

- *El número de plazas de aparcamiento en esta unidad morfológica se cubrirá mediante la realización de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en los usos Residencial comunitario/asistencial y Residencial eventual, y 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de los usos admitidos.*
- *Para dotaciones públicas, no hay exigencia de plazas de aparcamiento.*

4. OTRAS CONSIDERACIONES:

4.1. Viabilidad económico-financiera y sostenibilidad económica de la modificación:

La presente modificación no afecta a la viabilidad económico-financiera de la zona ZNO-1/U.I. XXIII-UPNA/SADAR delimitada en el Plan Municipal, dado que los suelos afectados por la modificación ya están urbanizados.

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.

4.2. Influencia sobre el modelo territorial.

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



4.3. Evaluación ambiental.

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, la presente modificación no está sujeta a evaluación ambiental, porque afecta a un espacio de reducido ámbito territorial.

No puede causar efectos significativos en el medio ambiente: no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma.

5. FIRMAS:

Con todo lo aquí expuesto, creemos descrita las intenciones para la nueva redacción del artículo 22 de la Normativa de la Modificación del Plan Municipal Vigente.

Pamplona, 29 de Enero de 2020.

Luis Tabuenca, arquitecto

Fermín Saralegui, arquitecto

Mikel Chalezquer, arquitecto