

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

OCTUBRE 2021

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VALLO I DANIEL

Índice de documentos

1. DOCUMENTO TÉCNICO

Documentación escrita

I – Memoria

II – Normativa

III – Estudio de Movilidad Generada

IV – Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica

V – Conclusiones Valoradas del Proceso de Participación Ciudadana

Anexos

Anexo I – Planos

Anexo II – Proceso de Participación Ciudadana

Anexo III – Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

(Este documento se presenta de manera independiente con la firma de la tecnico competente)

Anexo IV – Planos de Servidumbres Aeronáuticas

Anexo V – Determinación Coeficientes de Homogeneización

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

I - MEMORIA

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VALLO I DANIEL

I - MEMORIA

ÍNDICE

1.- INFORMACIÓN GENERAL	2
1.1.- OBJETO	2
1.2.- PROMOTOR	2
1.3.- EQUIPO REDACTOR	2
1.4.- ANTECEDENTES	2
1.5.- INFORMACIÓN PREVIA	3
1.6.- DESARROLLO ANTERIOR	5
2.- MARCO LEGAL	6
3.- MARCO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO	6
3.1.- AFECCIONES DE PLANEAMIENTO	6
3.2.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE	7
3.3.- SERVICIOS SUMINISTRADOS POR LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA	8
4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	9
4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	9
4.2.- ESCALA PERIURBANA	10
4.3.- ESCALA INTERMEDIA	11
4.4.- ESCALA CERCANA	11
5.- CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES	13
5.1.- PARCELAS EXISTENTES	13
5.2.- SUPERFICIES GLOBALES	13
5.3.- EDIFICABILIDAD PARCELAS PRIVADAS	13
5.4.- EDIFICABILIDAD PARCELAS PÚBLICAS	14
6.- CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	14
6.1.- USOS ASIGNADOS	14
6.2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	15
7.- JUSTIFICACIÓN DE CESIONES Y ESTÁNDARES DE RESERVA	16
7.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS (ART. 55 TRLFOTU) ..	16
7.2.- MOVILIDAD SOSTENIBLE	16
7.3.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CONFORME A LA LEY FORAL 12/2018	17
8.- PERSPECTIVA DE GÉNERO	18
9.- PLAN DE ETAPAS	20
10.- SERVIDUMBRES AÉREAS	20
11.- LEY DE AGUAS	21

1.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1.- OBJETO

El presente expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) del Plan Municipal de Pamplona, ámbito coincidente con el área de reparto ARS4, cuya superficie es de 59.463 m².

Este Plan Parcial, de conformidad con el art. 60 TRLFOTU, es el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo que establece la ordenación pormenorizada del Sector.

Este documento contiene la justificación de la actuación, así como la expresión de todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización; así como Estudio de Movilidad Generada, conclusiones del Proceso de Participación; Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica y Documento Ambiental Estratégico.

1.2.- PROMOTOR

Los promotores del documento son los propietarios de suelo del sector XIX/S-2, EL SARIO S.L. y JAMYDA PATRIMONIO S.L., con NIF B-31758287 y E-31.834.419 respectivamente y con domicilio en Avenida Carlos III nº 13-15 4ºA de Pamplona (Navarra).

1.3.- EQUIPO REDACTOR

Vaillo + Irigaray y Asociados S.L.P.:
Antonio Vaillo Daniel, Arquitecto
Juan Luis Irigaray Huarte, Arquitecto

C/Etxesakan 5, Edificio Bidekoa, Oficina B531180 Pamplona Navarra
T 948 29 00 54 F 948 29 03 03 mail: estudio@vailloirigaray.com www.vailloirigaray.com

Consultores:

Jesús María Ramírez, deUrban abogados, Doctor en Derecho, abogado
Inmaculada Aragón, deUrban abogados, Licenciada en Derecho, abogado
Rosa Sola, Ambere, Bióloga
Javier Espinosa, Humaro, Sociólogo

1.4.- ANTECEDENTES

El objeto es desarrollar el Planeamiento Vigente mediante con el Plan Parcial del ámbito del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) del Plan Municipal de Pamplona, ámbito coincidente con el del Área de Reparto ARS-4.

El contrato se produce como consecuencia del decaimiento del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Meseta de Cordovilla (anulado por sentencia 597/2011, de 7 de diciembre de 2011, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, confirmada por el Tribunal Supremo), plan que sirvió de base para redacción y aprobación del Plan Parcial (y su posterior modificación), del Proyecto de Reparcelación (y su posterior modificación) y del Proyecto de Urbanización que permitieron al Ayuntamiento de Pamplona urbanizar una gran parte del ámbito del Sector S-2.

Por otro lado, la sentencia de apelación 468/2017, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra de lo Contencioso-administrativo, en relación con la sentencia 168/2015 de la Sala 3 del Juzgado Contencioso-administrativo, declaró la nulidad del "Plan Parcial de 18-2-2011 del Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área de reparto ARS4", así como el Proyecto de reparcelación de la citada área de reparto. La anulación de estos instrumentos se produjo ya que se apreció falta de cobertura jerárquica de los mismos al haberse anulado el PSIS. Como consecuencia de todo ello, y para poder desarrollar el ámbito, es necesario que el planeamiento en vigor sea adaptado a las actuales circunstancias, planeamiento que no es otro que el Texto Refundido de la Homologación del Plan Municipal a la Ley Foral 35/2002.

Por este motivo, en el presente Plan Parcial se definen los dos estados actuales en los que se encuentra el ámbito. Por un lado, el estado físico del lugar, encontrándose urbanizado prácticamente en su totalidad según lo definido en el Plan Parcial del año 2011 del Sector 2 de la unidad integrada XIX. Por otro lado, el estado jurídico del ámbito que, dada la nulidad del Plan Parcial del año 2011, se encuentra sin el perceptivo instrumento de ordenación pormenorizada.

1.5.- INFORMACIÓN PREVIA

a) Límites del ámbito

La delimitación del ámbito de actuación coincide en su parte norte con el río Sadar, en el sur con el límite del término municipal entre Pamplona y Cordovilla (Galar), en la parte este con la avenida de Zaragoza y la parte oeste con la avenida de Navarra.

Superficie sector XIX/S-2 según levantamiento topográfico actual	61.185 m ²
Superficie sector XIX/S-2 según Normativa de la Modificación Estructurante del Plan Municipal	59.463 m ²

El ajuste de la delimitación del sector no supone una diferencia de superficie superior al 3 por ciento del ámbito establecido por la normativa de la Modificación Estructurante del Plan Municipal, cumpliendo con lo establecido en el artículo 60.30 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.

El ámbito de actuación aparece definido gráficamente en la Modificación Estructurante del Plan Municipal Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS-4.

b) Información catastral

Según el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en fecha 22 de enero de 2013, los datos de superficie de las parcelas son los siguientes:

Parcelas con derecho a aprovechamiento	Superficie total	Superficie en el ámbito
Parcela 2501	607,00 m ²	607,00 m ²
Parcela 2502	6.206,91 m ²	6.206,91 m ²
Parcela 2503	18.755,30 m ²	18.755,30 m ²
Parcela 2505	29.350,43 m ²	27.837,90 m ²
Parcela 2506	228,86 m ²	228,86 m ²
Parcela 2507	511,48 m ²	511,48 m ²
Parcela 2508	386,97 m ²	375,20 m ²
Superficie total con aprovechamiento dentro del sector XIX/S-2		54.522,65 m ²

Las parcelas están grafiadas dentro de los planos de la documentación gráfica. Estos valores tendrán validez en el documento de Reparcelación y podrán ser objeto de ajuste en la definición de aquél.

El Proyecto de Reparcelación del ámbito fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona, de fecha 22 de enero de 2013.

A consecuencia de la declaración de nulidad del Plan sectorial de incidencia Supramunicipal para el desarrollo del Área Residencial de vivienda protegida en términos de Cordovilla (Galar) y Pamplona, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, en sentencia de 8 de noviembre de 2017, declaró la nulidad de la reparcelación, en tanto en cuanto constituía un acto de desarrollo del PSIS, que encontraba en aquél su cobertura formal, por lo que anulado el PSIS, el Proyecto de Reparcelación carecía de soporte normativo.

Según los datos del Proyecto de Reparcelación, corregidos en lo que respecta a la titularidad de la parcela catastral 2501, ya vez que la jurisdicción civil ha declarado que el dominio de tal parcela corresponde a los hermanos Oroz Asiain, los titulares de las parcelas son los siguientes:

PARCELAS CATASTRALES	TITULAR
2505 (parte)	Ayuntamiento Pamplona
2501	Angel, Jose María y Elena Oroz Asiain
2502	
2503	Elsario, S.L. (56,51%) y Jamyda Patrimonio, S.L. (43,49%)
2506	Liciano Ongay Olleta casado con María Aldunate Jaime
2507	Lorenzo Aldave Aguinaga (nuda propiedad) Evaristo Aldave Solchaga y Gregoria Aguinaga Equisoaina (usufructuarios)
2508 (parte)	25% Ines Gaztelu Elio, 12,50% Rafael Elio Gaztelu, 12,50% Antonio Los Arcos Galbete casado con María Rosario Montemayor Bustamante, 25% Jose Luis Los Arcos y Elio, 5% Alfonso Alzugaray Los Arcos, 5% María Ines Alzugaray Los Arcos, 5% María Inmaculada Alzugaray Los Arcos, 5% María Luisa Alzugaray Los Arcos, 5% María Teresa Alzugaray Los Arcos

a) Topografía

El ámbito es sensiblemente horizontal, excepto en su encuentro con el río Sadar, donde desciende sensiblemente y el talud que eleva el vial de la Avenida de Navarra.

b) Conexiones

Actualmente se encuentra urbanizada la zona, habiéndose prolongado la calle Sadar hasta la Avenida de Navarra. Todavía no existe conexión rodada desde la Avenida de Zaragoza lo que establece un claro límite físico en el ámbito.

c) Entorno urbano

El enclave se sitúa en el encuentro entre dos ejes urbanos muy claros, entre:

1. Los accesos al centro de la ciudad por el sur y su conexión con importantes viales urbanos, como son la Avenida de Zaragoza y la Avenida de Navarra. Actualmente está en el límite entre un entorno urbano residencial y el comienzo del tejido industrial, comercial de Cordovilla.

2.- Discurso del río Sadar entre los dos Campus universitarios y tangente al parque fluvial Orfeón Pamplonés de conexión entre las dos universidades.

La situación, será un lugar estratégico de nexo de unión entre el futuro crecimiento residencial de Cordovilla con la parte sur de Pamplona y sus universidades.

d) Preexistencias

Una gran parte del suelo se encuentra urbanizado, y no de forma ilegal, aunque dicha urbanización se encuentre hoy sin soporte de planeamiento ni de gestión por resolución judicial por una anulación no motivada por la ordenación previamente aprobada.

No obstante, el aprovechamiento se basa en la información catastral de las parcelas originales al haber sido anulado el planeamiento anterior. Dichas parcelas son las 2501, 2502, 2503, 2505, 2506, 2507 y la 2508. La parcela 2505 albergaba los viveros y el Lazareto municipales. La otra gran parcela del ámbito, agrícola, estaba en desuso. El resto eran pequeñas parcelas agrícolas o sin uso situadas en perímetro del ámbito. Las construcciones existentes eran de apoyo a estas actividades.

e) Infraestructuras

En la documentación gráfica se adjunta la información relativa a las infraestructuras actuales y previstas por el Plan Municipal que afectan al ámbito de actuación.

1.6.- DESARROLLO ANTERIOR

El Sector 2 de la UI XIX del ARS-4 presenta como particularidad que no se trata de un ámbito cuyo desarrollo urbanístico se inicia ex novo, sino constituye un ámbito que se ordenó pormenorizadamente, se tramitó el procedimiento de equidistribución y se inició su urbanización, si bien la ejecución de la Unidad no pudo finalizarse porque los tribunales anularon tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Reparcelación, como consecuencia de la previa anulación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal que les proporcionaba cobertura jurídica.

El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona en fecha 18 de febrero de 2011. Posteriormente fue objeto de una Modificación, promovida por el propio Ayuntamiento, que afectaba a la Manzana M5 y que fue aprobada por el Ayuntamiento con carácter definitivo en fecha 20 de septiembre de 2013.

En fechas 22 de enero de 2013 y 24 de septiembre de 2013 se aprobaron definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector y su Modificación.

Las parcelas resultantes se inscribieron en el Registro de la Propiedad y fueron incorporadas al Registro de Riqueza Territorial.

El Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente en fecha 27 de mayo de 2014, contempló tres fases de obra globales. Se ejecutó buena parte de la urbanización –derribo de los viveros municipales, se urbanizó el parque fluvial junto al río Sadar, la glorieta de la Avenida de Zaragoza, y parte de los viarios públicos-, si bien la misma no llegó a concluirse, quedando pendiente el derribo de las instalaciones ganaderas, la urbanización de la plaza inferior, las obras de urbanización de una zona peatonal y de un vial.

El futuro Proyecto de Reparcelación que se redacte deberá considerar necesariamente todas las circunstancias descritas.

En efecto, en lo que respecta a las indemnizaciones por edificaciones y por traslado de actividad, el Proyecto de Reparcelación y su posterior Modificación fijaron las indemnizaciones por edificaciones y traslado de actividad de la parcela 2502 –hermanos Oroz Asiain-, del lazareto municipal y del vivero municipal –ambos propiedad del Ayuntamiento de Pamplona-. En el desarrollo de las obras de urbanización, el vivero desapareció y el lazareto ajustó sus instalaciones a la ordenación resultante de la Modificación del Plan Parcial, mientras que las edificaciones existentes en la parcela 2502 no se derribaron.

El Proyecto de Reparcelación deberá contemplar la indemnización por las edificaciones existentes, así como las liquidaciones que, en su caso, se hubieran practicado de las indemnizaciones reconocidas al Ayuntamiento.

Otra de las cuestiones a abordar en la redacción del futuro Proyecto de Reparcelación es la definición de las parcelas aportadas, ya que las parcelas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad y se incorporaron al Registro de Riqueza Territorial. Si, en virtud de la sentencia que anula el proyecto de reparcelación, procede dejar sin efecto las inscripciones registrales y/o catastrales, las parcelas aportadas se corresponderán con las iniciales existentes previamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación aprobado en el 2011.

Por último, apuntar que en la redacción de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación habrá que considerar las liquidaciones económicas por gastos de urbanización practicadas por el Ayuntamiento de Pamplona en el desarrollo por cooperación de la Unidad de Ejecución.

2.- MARCO LEGAL

Conforme al artículo 60 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), los Planes Parciales son el instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo de cada sector de suelo urbanizable. Ese desarrollo se concreta en establecer, modificar o completar las determinaciones de ordenación urbanística de carácter pormenorizado —art.49.3 TRLFOTU—, no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas, en este caso por la Modificación Estructurante del Plan Municipal para este ámbito.

A modo indicativo los apartados del art. 49.3 TRLFOTU que se ven tratados en el presente Plan Parcial son:

- a) Definición detallada de las tramas urbanas (alineaciones, rasantes)
- c) Regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología
- d) Régimen normativo de usos pormenorizados
- e) Definición de los sistemas locales
- g) Delimitación de unidad de ejecución y sistema de actuación
- h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

El contenido concreto que debe tener un Plan Parcial se especifica en el art. 60.5 TRLFOTU:

- Memoria
- Planos de información y ordenación
- Determinaciones de ordenación pormenorizada (Normativa)
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación
- Estudio de Movilidad Generada
- Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana
- Documento Ambiental Estratégico (conforme Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, art. 29-31, evaluación ambiental estratégica simplificada)

La tramitación de estos planes, que se enmarca en las competencias exclusivamente municipales viene regulada en el artículo 72 TRLFOTU.

El Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo es aplicable en tanto en cuanto no se oponga al contenido del TRLFOTU vigente.

3.- MARCO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

3.1.- AFECCIONES DE PLANEAMIENTO

El ámbito de este Plan Parcial, por tanto, viene definido por el Plan Municipal de Pamplona en el vigente documento de Homologación y Adaptación a la Ley Foral 35/2002. Este documento de Homologación y Adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado definitivamente por Orden Foral nº181 de 12 de abril 2007. Tras la aprobación del texto refundido del mismo en Sesión Plenaria de 18 de enero de 2008, se publicó el texto refundido en el BON el 18 de febrero de 2008.

El presente Plan Parcial viene determinado también por la Modificación Estructurante del Plan Municipal del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4, en el que se suprime la obligatoriedad de realizar un Plan de Conjunto con Galar.

3.2.- DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTE

Modificación Estructurante del Plan Municipal Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO: Unidad Integrada XIX Nombre S-2 Superficie: 59.463 m²
Localización Prolongación C/ Sadar; Avda. Navarra; Límite del término municipal; Avda. Zaragoza.

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Ordenar el ámbito de entrada Sur de Pamplona.

Crear un parque junto al río Sadar.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo

Urbanizable

Usos Globales

Comercial y Oficinas

Superficies edificables máximas

Superficie edificable total: 31.200 m²

Porcentaje mínimo de VPO

CONDICIONES GENERALES

Criterios y condiciones básicas de ordenación

a) Estructura básica:

Alineaciones Principales: Se determinarán alineaciones obligatorias en Avda. Zaragoza y prolongación de C/ Sadar.

b) Cesiones:

1. Equipamientos

Mínimo según legislación vigente.

2. Áreas Libres

Mínimo según legislación vigente.

3. Zonas Verdes

Mínimo según legislación vigente.

El parque junto al río Sadar al norte de la prolongación de la C/ Sadar.

4. Aparcamientos

5. Vialidad

Se prolongará la C/ Sadar hasta su conexión con la Avda. de Navarra, según se grafía en planos.

c) Otras condiciones

Se reurbanizará la Avenida de Zaragoza.

El planeamiento de desarrollo de esta zona incluirá los estudios necesarios sobre ruido, a efectos de garantizar el cumplimiento de la normativa que sea aplicable y esté en vigor en cada momento.

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Área de reparto

ARS4

Aprovechamiento tipo

0,55479 U.A. / m²

USOS PORMENORIZADOS

Según Normativa Urbanística General

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

a. Parcelario

Parcela mínima: 1.500 m²

b. alineaciones

c. Alturas

$\leq B+2 \leq 12$ m.

d. Fondo máximo

e. Ocupación de parcela

f. Superficies edificables máximas

Sup. edificable total: 31.200 m²

g. Usos propuestos

h. Número máximo de viviendas

i. Condiciones de proyecto

j. Aparcamientos

Según Normativa Urbanística General.

k. Otros

El espacio libre privado se ajardinará como mínimo en un 50%.
El Planeamiento de desarrollo propondrá un cierre homogéneo de estos espacios.

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan

Plan Parcial.

Sistema de actuación

Cooperación

ELEMENTOS PROTEGIDOS

4 MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL

Art. 57,59, 60 y 61 : Se modifica, en lo referente a este ámbito, su carácter de Estructurante a Pormenorizado,
Art. 58: Se modifica, en lo referente a este ámbito, añadiendo el uso Oficinas.

5 CONDICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agenda Estatal de Seguridad Aérea (AESa), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

3.3.- SERVICIOS SUMINISTRADOS POR LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA

La urbanización que está ejecutada responde a la ordenación contemplada en el Plan Parcial anulado por sentencia, dándose además la circunstancia de que el Proyecto de Urbanización no ha sido anulado. Desde el punto de vista urbanístico, la ordenación que dio lugar dicha urbanización sigue siendo válida, ya que lo es en relación con el contexto urbano lindante. A continuación, se describen las características descritas en el Plan Parcial anulado:

3.3.1.- CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Como norma general, el Proyecto de urbanización coordinará con precisión los servicios que provienen de Cordovilla, adecuándolos a la ordenación del Sector XIX/S-2 (Área de Reparto ARS-4) y a su realidad física, así como a las necesidades de dicho Sector y a los criterios de diseño que, para la prestación del servicio o posterior mantenimiento, indique la MCP. Del mismo modo, se tendrá en cuenta la situación de estos servicios para la implantación del mobiliario urbano, arbolado, etc, de forma que no afecten al futuro mantenimiento.

3.3.2.- ABASTECIMIENTO

- La arteria Φ 1.200-1.000 mm que cruza el sector debido a la conexión con otras tuberías de alto diámetro, así como a sus propios elementos (válvulas, ventosas, codos, etc.), conforma un nudo importante cuya modificación implica gran complejidad. Con la información que se dispone actualmente, parece ser que, por lo menos parcialmente, este nudo puede quedar emplazado en la nueva rotonda que se diseña en el cruce de la Avda. Zaragoza y C/ Sadar, lo cual deberá quedar confirmado con la ubicación exacta, tanto de las redes y sus accesos, como de sus elementos y resto de infraestructuras existentes o futuras. Por ello, el desarrollo de este punto queda expresamente ligado al futuro Proyecto de Urbanización.

- La tubería de Φ 500 mm que proviene de la Meseta de Cordovilla se ha reubicado de forma que transcurra por la zona verde próxima al río Sadar, facilitando de esta forma su mantenimiento y explotación.

-Se ha previsto una tubería adicional al este de las parcelas M3 y M4 dando continuidad a la que proviene de la Meseta de Cordovilla, con lo que, posiblemente, no sea necesaria la tubería que se diseña al sur de la parcela M2 sobre el espacio público con sótano en subsuelo extremo que será confirmado en el Proyecto de Urbanización.

-La sustitución de la tubería de fibrocemento de Φ 250 mm que discurre por el lado oeste de la Avda. de Zaragoza quedará supeditada a que dicha tubería se encuentre dentro de la zona de actuación del sector.

-El Proyecto de Urbanización dotará de acometida eléctrica al caudalímetro previsto en la tubería de Φ 500 mm situada al norte del sector.

3.3.3.- SANEAMIENTO

-Las redes se proyectan separativas independientes de la red unitaria existente en el entorno, corrigiéndose la acometida de fecales de la parcela M3 que vertía al colector unitario. También se incorporan las acometidas de pluviales de las parcelas que habían sido omitidas.

-Se modifican los trazados de colectores de fecales y canal de pluviales, adecuándolos a la ordenación del Sector XIX/S-2 (Área de Reparto ARS-4) aunque su ubicación definitiva será objeto del Proyecto de Urbanización, ya que deben coordinarse con el resto de servicios.

-El colector que discurre por la zona sur de la M2 que está ocupada en subsuelo, se realizará en las condiciones necesarias para que pueda ser asumido por MCP-SCPSA.

-El vertido final de la red de fecales se realizará sobre una nueva red, de forma que no interfiera en los colectores actuales que se encuentran saturados, para lo cual, previamente se llegarán a los acuerdos necesarios. No obstante, y dado que la cantidad de aguas fecales es insignificante, si en el momento de producirse el vertido de éstas no se ha ejecutado el colector de diámetro 800 de la Meseta de Cordovilla, se realizará un vertido provisional al colector unitario existente de diámetro 600 mm.

3.3.4.- RESIDUOS URBANOS

-El ámbito no dispone de red de recogida neumática ya que el uso general es comercial. Se establece un servicio de recogida de residuos ordinaria mediante contenedores, que el usuario estará obligado a utilizar debidamente. Se cumplirá con lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Gestión de Residuos Urbanos y el desarrollo concreto de la instalación, corresponderá al Proyecto de Urbanización.

3.3.5.- TRANSPORTE URBANO COMARCAL

Se incluye en el presente Plan Parcial la actual parada en la dirección Avda. de Zaragoza nº 101 (código de parada 163) y su remodelación o adecuación al diseño actual de parada será objeto del Proyecto de Urbanización.

En cuanto a la anchura de los carriles de circulación en la Avda. de Zaragoza, se fija en 3,50 m para cada uno de ellos.

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación propuesta se corresponde con la Alternativa 3 de las presentadas en el Proceso de Participación.

La singularidad del presente Plan Parcial, que viene a restablecer una ordenación sobre un suelo urbanizable ya transformado y urbanizado, hace que el mismo no pueda innovar en gran medida los contenidos del planeamiento que una vez había sido ejecutado, devino nulo por resolución judicial. Por ello las alternativas posibles se han debido someter a la realidad física del ámbito ya urbanizado; las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada de la Modificación de la que este Plan Parcial trae causa; y los requerimientos de determinados sectores sociales preocupados por el posible impacto comercial de la anterior ordenación.

Por todo ello la alternativa que aquí se desarrolla tiene las siguientes características básicas:

En el presente Plan Parcial, se establecen los usos terciarios que pueden darse en el ámbito. El Plan Parcial ordena el ámbito con los siguientes usos pormenorizados: comercial, oficinas, residencia comunitaria y dotacional, con el fin de que puedan darse la totalidad de los usos terciarios.

De esta manera, se propone una ordenación que, sin incrementar edificabilidad, albergue distintos usos que puedan servir al ámbito residencial próximo. Este tipo de usos se encontraría en continuidad con la

trama residencial, dando frente a dos vías principales, la Avenida de Zaragoza y la calle Sadar, a pocos metros del parque fluvial del río Sadar, en un punto estratégico entre las dos Universidades.

Vamos a describir de forma detallada la Propuesta en relación con su escala periurbana, intermedia y cercana.

4.2.- ESCALA PERIURBANA

4.2.1.- FUERTE TRANSFORMACIÓN VIARIA. DE CIRCUNVALACIÓN A CALLE URBANA

Actualmente, el ámbito se encuentra acorralado entre dos arterias viarias del acceso sur al centro de Pamplona. Estas arterias son la Avenida de Zaragoza y la Avenida de Navarra, conectadas entre sí por la prolongación de la calle Sadar. Ambas arterias soportan un elevado tránsito de vehículos a velocidades superiores a la de un centro urbano, especialmente en la Avenida de Navarra. En esta misma circunvalación de la avenida de Navarra, además existe un talud que la eleva 5-7 metros por encima del ámbito. Esto sumado a la barrera natural del río Sadar por la parte norte, hace que el ámbito esté aislado completamente de su entorno próximo.

El Plan Municipal de Pamplona propone la creación de un rediseño de estas vías para convertirlas en vía de calidad urbana y desterrar el ámbito de su situación aislada. Se crea, por tanto, un nuevo enclave urbano gracias a este nuevo perímetro de calles de escala urbana, dejando atrás su naturaleza infraestructural y carácter semi-rural entre la ciudad y la zona industrial de Cordovilla.

4.2.2.- Nuevos crecimientos residenciales

La zona sur del Pamplona, está desarrollando un fuerte crecimiento residencial, concretamente en los alrededores del ámbito que nos ocupa, se observan los siguientes desarrollos:

Cordovilla

Ensanche de futura creación alrededor de un núcleo de población reciente. Un tejido homogéneo de uso eminentemente residencial que llega al límite municipal de Pamplona. Este crecimiento tendrá una solución prácticamente de continuidad con el tejido urbano de Pamplona.

Lezkairu

En algunos casos uniendo áreas residenciales desligadas del tejido urbano anterior de la Milagrosa o Azpilagaña por culpa de la frontera de uso industrial del área del Pamplonica y anexa al río Sadar.

Zona Sadar

En algunos casos como colmatación y configuración de borde en un proceso de disgregación de tejidos industriales residuales absorbidos por el avance de tejido residencial.

4.2.3.- CENTRO URBANO DE SERVICIOS Y ENCLAVE NATURAL

Pamplona ha ido generando paulatinamente un cinturón paralelo al río de nuevos e importantes usos terciarios de servicios tanto para el conjunto de la ciudad como a los nuevos y viejos barrios que confluyen en torno a él: Universidad de Navarra, Universidad Pública, estadio de fútbol El Sadar, el nuevo Navarra Arena, etc. Por ello también parece lógico completar la gama de servicios ofreciendo un importante núcleo comercial y terciario como complemento del resto de usos, tal y como contempla la nueva ley de comercio, donde se favorecen los usos comerciales dentro de entornos urbanos.

Estamos entonces en un punto estratégico entre nuevos desarrollos residenciales. Este punto está llamado a ser un centro urbano que dé respuesta a una fuerte demanda de servicios. La implantación de usos comerciales y/o terciarios ayudará a crear un catalizador de actividad urbana común a los tejidos residenciales tangenciales a la vez que se relaciona con el entorno natural del río Sadar, mucho más integrado en la ciudad con la desaparición de las construcciones industriales del área del Pamplonica.

La situación estratégica del ámbito, desde el punto de vista de las conexiones viarias, hacen que este polo de actividad tenga un área de influencia de escala mucho mayor que el entorno cercano.

La nueva ordenación genera un núcleo estratégico como conexión entre nuevas e importantes arterias de penetración en la ciudad. Por ello parece aconsejable que aparezca un nuevo centro de actividad comercial y de servicios.

El cambio de usos Industriales a Residencial y Servicios provocará una nueva visión urbana para Pamplona, pero sobre todo proporcionará un nuevo modo de uso, de conexión y de regulación de la atracción. Neutralizará la poderosa atracción del centro, generando un flujo transversal, que será de vital importancia para el futuro inmediato de la ciudad; equilibrará las fugas urbanas hacia la periferia, y aminorará los flujos centrífugos comerciales en virtud de un mayor enriquecimiento urbano de los cinturones intermedios que esencialmente ayudan a suturar las diferentes tramas urbanas.

4.3.- ESCALA INTERMEDIA

4.3.1.- PERÍMETRO Y CONEXIONES

Esencialmente la nueva ordenación apoya una conexión natural con el río, donde hasta ahora la ciudad había generado una fuerte barrera de carácter viario sin entender que precisamente este accidente suponía un buen motivo para la conexión.

El nuevo trazado aporta una gran carga de transparencia urbana mediante una nueva conexión visual y una conexión peatonal transversal, siguiendo el cauce del río.

Se consolida el inicio de la ciudad, no como sucesivos episodios aislados de trozos contruidos, sino como verdadera puerta de acceso a la urbe: la Avenida Zaragoza, por fin, adquiere su carácter urbano como acceso a la ciudad.

La Avenida de Navarra aparece como el verdadero cordón de sutura del primer perímetro urbano de la ciudad, apoyando la fuerza generadora del río. Para ello organiza sus enlaces y entronques a nivel, evitando así el efecto barrera.

La apuesta por la ejecución del primer Parque Urbano Fluvial de la ciudad se entiende como adecuada y muy alentadora en aras de incentivar una verdadera conexión entre las dos Universidades, generando a su paso un perfil edificado a ambos lados e introduciendo usos mixtos entre ambos polos.

4.3.2.- ESCALA EDIFICATORIA Y NUEVO PERFIL URBANO

Del mismo modo que el resto de edificaciones terciarias que conforman el cinturón en torno al cauce del río - Universidades, Estadios de Fútbol y Deportes... - son actuaciones de una gran entidad, entendemos que la reordenación de este nuevo polo debe mantener su equivalencia respecto de la escala a la que pertenece dicho ámbito, ofreciendo una volumetría acorde a la escala del lugar.

4.4.- ESCALA CERCANA

4.4.1.- PROLONGACIÓN DE LA CALLE SADAR

La estructura viaria contemplada en el vigente Plan Municipal prevé la prolongación de la calle Sadar hasta su encuentro con la avenida de Navarra, si bien la glorieta que resuelve la intersección forma parte de un Sistema General Viario ajeno al ámbito del Plan Parcial.

La urbanización que está ejecutada responde a la ordenación contemplada en el Plan Parcial anulado por sentencia, dándose además la circunstancia de que el Proyecto de Urbanización no ha sido anulado. Desde el punto de vista urbanístico, la ordenación que dio lugar dicha urbanización sigue siendo válida, ya que lo es en relación con el contexto urbano lindante.

4.4.2.- AVENIDA ZARAGOZA

La avenida de Zaragoza se mantiene como el eje viario radial de la ordenación de la propuesta. Se proyecta una avenida de entrada a Pamplona de 38 m de anchura.

Con el fin de conformar una entrada urbana a la ciudad, se plantea que la edificación tenga la misma altura que la de la manzana existente en la otra margen de la avenida de Zaragoza. Asimismo, la nueva residencia comunitaria que pueda surgir en la parcela M2-B no podrá superar esa altura.

Se plantea una nueva calle paralela a la prolongación de la calle Sadar, perpendicular a la avenida de Zaragoza, que constituye un acceso que actúa como elemento de conexión con la trama de Cordovilla.

4.4.3.- PARQUE FLUVIAL

Al norte de la prolongación de la calle del Sadar, y paralelamente a esa prolongación, discurre el río Sadar. El Plan Municipal vigente califica globalmente ese espacio para uso comercial. Sin embargo, con el fin de dar continuidad al parque fluvial del río Sadar, es conveniente reservar ese lugar para uso de parque, aunque en el mismo pueda conservarse y ampliarse el equipamiento municipal que ya existe (Centro de Atención de Animales).

4.4.4.- TIPOLOGÍAS Y PARCELARIO

Las edificaciones que dan frente a la avenida de Zaragoza se proyectan con una anchura de 18 m y una altura de planta baja y siete plantas elevadas (B+7), dimensión adecuada para usos terciarios y para los usos de residencia comunitaria o de residencia eventual que puedan darse (parcelas M3 y M4).

En cambio, a la parcela de mayor dimensión M2-A se le adjudica una edificabilidad equivalente a planta y media, aunque la altura máxima prevista sea de B+1. En el extremo este de esta parcela, se ubica la M2-B, en la que puede plantearse una residencia comunitaria, un edificio de corte lineal paralelo a la avenida de Zaragoza, de B+7.

Conforme las parcelas se alejan de lo residencial, la altura máxima disminuye, proponiéndose una altura de B+1 para las dos parcelas más alejadas. A la parcela prevista junto a la avenida de Navarra (parcela M6), destinada actualmente a gasolinera como consecuencia de la existencia de un convenio previo, se le dota de una edificabilidad equivalente a la de una planta, en tanto que a la siguiente (parcela M1) la edificabilidad adjudicada ocuparía las dos plantas previstas (B+1).

4.4.5.- PLAZA PÚBLICA

Al sur del ámbito se propone un espacio público que, una vez que se haya completado en término de Cordovilla con la forma y dimensión que en su planeamiento de desarrollo se estime, llegará a ser un lugar de encuentro del ámbito acotado por la avenida de Zaragoza, la prolongación de la calle Sadar y a la avenida de Navarra.

Esta plaza, conformada por los edificios M4 y M2, se trata de un espacio charnela al que pueden dar frente usos terciarios, comerciales y residenciales, si así se plantease en Cordovilla.

4.4.6.- APARCAMIENTOS EN LA PARCELA PRIVADA

Siguiéndose el criterio que viene aplicándose a otras modificaciones de planeamiento en las que se ha establecido el estándar de plazas de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² construidos, se plantea ese mismo estándar para todos aquellos usos que puedan darse en el ámbito.

5.- CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

5.1.- PARCELAS EXISTENTES

Las parcelas del Plan Parcial anulado quedan detalladas a continuación:

Parcelas privadas (incluyendo áreas con servidumbre de uso público)	17.092 m ²
- Parcela M1	1.215 m ²
- Parcela M2	11.551 m ²
- Parcela M3	918 m ²
- Parcela M4	909 m ²
- Parcela M6	2.499 m ²
Cesión equipamiento polivalente. Dotación pública.	2.590,62 m ²
- Parcela M5	
Superficie Espacios públicos	46.231 m ²
- Viario y aparcamientos	18.797,62 m ²
- Parque	15.174,90 m ²
- Áreas Peatonales	9.695,25 m ²
- Plazas	2.563,23 m ²
Superficie de Manzanas y espacios libres privados	14.954 m ²
Superficie sector XIX/S-2 según levantamiento topográfico actual	61.185 m ²

Este sector estaba constituido por un total de seis parcelas privadas y una de dotación pública, dando lugar a un aprovechamiento lucrativo total de 30.967,00 U.A.

En cuanto al aprovechamiento del sector ARS-4, en el presente Plan Parcial, se iguala el aprovechamiento lucrativo con el aprovechamiento del sector (30.083,00 U.A.), con el objetivo es reducir el suelo comercial.

5.2.- SUPERFICIES GLOBALES

Parcelas privadas (incluyendo áreas con servidumbre de uso público)	14.872,48 m ²
- Parcela M1	1.215 m ²
- Parcela M2-A.1	2.828,37 m ²
- Parcela M2-A.2	2.828,37 m ²
- Parcela M2-B	2.680,62 m ²
- Parcela M3	1.571,72 m ²
- Parcela M4	1.249,40 m ²
- Parcela M6	2.499,00 m ²
Cesión equipamiento polivalente. Dotación pública.	
- Parcela M5	3.708 m ²
Superficie Espacios públicos	42.604,52 m ²
- Viario y aparcamientos	14.445 m ²
- Parque	13.808 m ²
- Áreas Peatonales	12.129 m ²
- Plazas	2.222,52 m ²
Superficie sector XIX/S-2 según levantamiento topográfico actual	61.185 m ²

5.3.- EDIFICABILIDAD PARCELAS PRIVADAS

5.3.1.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento tipo y la superficie edificable total vienen definidos en la Modificación Estructurante del Plan Municipal del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4:

Superficie del sector: 59.463 m²
 Aprovechamiento tipo: 0,55479 U.A./m²
 Superficie edificable total: 31.200 m²

Superficie total con aprovechamiento dentro del sector: 54.223,95 m²
 Aprovechamiento lucrativo total: 30.083 U.A.

5.3.2.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

Con la ordenación propuesta en este plan parcial y según lo establecido en la Modificación Estructurante del Plan Municipal, la edificabilidad para el sector XIX/ARS-4 queda definida de la siguiente manera:

	EDIFICABILIDAD
Parcela M1	2.430 m ²
Parcela M2-A.1	3.613 m ²
Parcela M2-A.2	3.613 m ²
Parcela M2-B	9.100 m ²
Parcela M3	5.000 m ²
Parcela M4	4.945 m ²
Parcela M6	2.499 m ²
Edificabilidad total parcelas privadas	31.200 m ²
Superficie con derecho a aprovechamiento	54.522,65 m ²
Aprovechamiento Tipo ARS-4	0,55479 U.A./m ²
Aprovechamiento del sector ARS-4	30.248,62 U.A.

5.4.- EDIFICABILIDAD PARCELAS PÚBLICAS

Parcela M5. Cesión de suelo	3.708 m ²
Parcela M5. Edificabilidad	Libre

6.- CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

6.1.- USOS ASIGNADOS

Los coeficientes de homogeneización de usos deben establecer la relación proporcional entre las repercusiones de suelo urbanizado que admiten los diferentes usos y tipologías contempladas por el planeamiento a ejecutar.

El valor de suelo urbanizado se puede obtener a través del análisis del mercado inmobiliario actual, utilizando los valores de las últimas ventas de suelos con los mismos usos que se han producido en parcelas similares en los últimos tiempos.

A estos valores se les aplicarán un coeficiente de corrección que ajuste nuestra ubicación a la de las operaciones últimamente realizadas en virtud de la relación de los valores de mercado entre ambas zonas.

A continuación, vamos a analizar los usos del presente Plan Parcial según cada parcela, con las características más importantes de cada una de ellas:

PARCELA M1
 Comercial PB+1

PARCELA M3
 Oficinas PB+7

PARCELA M2-A.1
 Comercial PB+1

PARCELA M4
 Oficinas PB+7

PARCELA M2-A.2
 Comercial PB+1

PARCELA M5
 Dotacional público.

PARCELA M2-B
 Residencia comunitaria PB+7

PARCELA M6
 Comercial PB+1

6.2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

En el *Anexo V Determinación de los Coeficientes de Homogeneización*, se detalla todo lo relacionado al cálculo de los coeficientes de homogeneización del ámbito de actuación del presente Plan Parcial.

En dicho Anexo, una vez calculada la repercusión de suelo urbanizado que admiten cada uno de los usos rentables, incluido el uso dotacional privado, Residencia Comunitaria, se calculan los correspondientes coeficientes de homogeneización de usos y tipologías.

Para ello se asigna el coeficiente de 1,00 al uso predominante, que en este caso es el uso comercial, y al resto de usos rentables, sin considerar el dotacional público, el coeficiente que les corresponde, atendiendo a la proporción entre las repercusiones de suelo urbanizado que admiten cada uno de ellos.

6.2.1.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

USO	REPERCUSIÓN SUELO	NUEVO COEFICIENTE
COMERCIAL PB+1	406,00 €/m ²	1,00 UAs/m ² c
SUELO LIBRE PRIVADO COMERCIAL	-	0,20 UAs/m ² s
OFICINAS PB+7	267,00 €/m ²	0,66 UAs/m ² c
RESIDENCIA COMUNITARIA PB+7	285,00 €/m ²	0,70 UAs/m ² c

Aplicando estos coeficientes de homogeneización de usos a las superficies de todos los usos rentables, se puede obtener el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	LIBRE PRIVADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	UAS COMERCIAL (1,00)	UAS LIBRE PRIVADO (0,20)	UAS OFICINAS (0,66)	UAS RESIDENCIA (0,70)	UAS PARCELAS
M1	1215,00 m ²	1.215,00 m ²	0,00 m ²	2.430,00 m ² c	2.430,00				2.430,00
M2-A.1	2828,37 m ²	1.903,87 m ²	924,50 m ²	3.613,00 m ² c	3.613,00	184,90			3.797,90
M2-A.2	2828,37 m ²	1.903,87 m ²	924,50 m ²	3.613,00 m ² c	3.613,00	184,90			3.797,90
M2-B	2680,62 m ²	2.216,26 m ²	0,00 m ²	9.100,00 m ² c				6.370,00	6.370,00
M3	1571,72 m ²	918,00 m ²	0,00 m ²	5.000 m ² c			3.300,00		3.300,00
M4	1249,40 m ²	909,00 m ²	0,00 m ²	4.945,00 m ² c			3.263,70		3.263,70
M6	2499,00 m ²	1.249,50 m ²	1.249,50 m ²	2.499,00 m ² c	2.499,00	249,90			2.748,90
	14.872,48 m ²	10.315,50 m ²	3.098,50 m ²	31.200,00 m ² c	12.155,00	619,70	6.563,70	6.370,00	25.708,40

Si se pretende evitar que se altere el aprovechamiento urbanístico total del ámbito, hay que ponderar el aprovechamiento resultante de la aplicación de los nuevos coeficientes con el establecido por el Plan Parcial, a través de la siguiente corrección:

$$30.248,62 / 25.708,40 = 1,176605$$

	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	LIBRE PRIVADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	UAS COMERCIAL (1,170162)	UAS LIBRE PRIVADO (0,234032)	UAS OFICINAS (0,772307)	UAS RESIDENCIA (0,819113)	UAS PARCELAS
M1	1215,00 m ²	1.215,00 m ²	0,00 m ²	2.430,00 m ² c	2.859,15				2.859,15
M2-A.1	2828,37 m ²	1.903,87 m ²	924,50 m ²	3.613,00 m ² c	4.251,07	217,55			4.468,63
M2-A.2	2828,37 m ²	1.903,87 m ²	924,50 m ²	3.613,00 m ² c	4.251,07	217,55			4.468,63
M2-B	2680,62 m ²	2.216,26 m ²	0,00 m ²	9.100,00 m ² c				7.494,97	7.494,97
M3	1571,72 m ²	918,00 m ²	0,00 m ²	5.000 m ² c			3.882,80		3.882,80
M4	1249,40 m ²	909,00 m ²	0,00 m ²	4.945,00 m ² c			3.840,08		3.840,08
M6	2499,00 m ²	1.249,50 m ²	1.249,50 m ²	2.499,00 m ² c	2.940,34	294,03			3.234,37
	14.872,48 m ²	10.315,50 m ²	3.098,50 m ²	31.200,00 m ² c	14.301,63	729,14	7.722,88	7.494,97	30.248,62

7.- JUSTIFICACIÓN DE CESIONES Y ESTÁNDARES DE RESERVA

7.1.- DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS (ART. 55 TRLFOTU)

7.1.1.- RESERVA ZONAS VERDES

"Reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas con una superficie conjunta no inferior a la mayor de las dos siguientes: 35 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, no pudiendo ser inferior en ningún caso al 10 por 100 de la superficie del sector"

Ratio mínimo 10% de la superficie del sector (61.185 m ²):	6.118,50 m ²
Reservado en este Plan Parcial	13.808 m ²

7.1.2.- RESERVA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

"La superficie destinada para equipamiento polivalente en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios será de un 4 por 100 de la superficie total ordenada."

Ratio mínimo 4% de la superficie total ordenada (61.185 m ²):	2.447 m ²
Reservado en este Plan Parcial (Edificación dotacional público PB+2)	3.708 m ²

7.1.3.- APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS

"La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos. En el caso de grandes establecimientos comerciales la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo."

Ratio mínimo según art. 26 DF 85/1995	1 cada 50m ² *
Mínimo exigible	14.874 m ² Edif. / 50 m ² = 297 plazas
Reservado en este Plan Parcial	302 plazas

*Se excluyen las parcelas M2-A.1 y M2-A.2 cuya necesidad de aparcamientos de uso público (1 plaza cada 50 m² para dar cumplimiento al artículo 26 DF 85/1995) deberán resolverse en su totalidad en el interior de la parcela, al margen de dar cumplimiento a 1 plaza cada 100 m² construidos en su interior.

Además, se excluye la parcela M2-B, ya que se destina a residencia comunitaria. Al ser equipamiento, no es de aplicación el estándar general, y no hace falta ninguna previsión en suelo de uso público.

7.2.- MOVILIDAD SOSTENIBLE

El Estudio de Movilidad Generada vinculada al Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS-4 se adjunta en el apartado III del presente documento del Plan Parcial.

Dicho estudio se ha realizado conforme al artículo 53 de la LFOTU. Del estudio se deduce que el nivel de servicio del viario tras la implantación de la propuesta será B, superior al nivel C habitual en el diseño de infraestructuras viarias.

Además, como referencia se ha estudiado el nivel de servicio para el planeamiento anteriormente vigente en la zona de estudio. El actual planeamiento generará menos de la mitad de los desplazamientos que hubiera generado el planeamiento anteriormente vigente. Para el planeamiento anterior el nivel de servicio del viario hubiera sido también de B. La actual propuesta de planeamiento reduce los tiempos de demora respecto del anterior planeamiento.

Por otro lado, la *accesibilidad en bicicleta* está garantizada desde la acera ciclable que circunvala Azpilagaña y con la senda ciclable que llega a la ARS4 pasando el Río Sadar. La *accesibilidad en transporte público* está asegurada mediante las líneas de transporte público 16, 11 y N3. La *accesibilidad peatonal* se garantiza por las amplias aceras del entorno y la zona verde y peatonal del Río Sadar que une los campus universitarios de la UPNA y UN. Esto garantiza que se cumplan las condiciones para que el nuevo desarrollo pueda contribuir a alcanzar el objetivo comarcal de movilidad 50/30/20 (50% a pie, 30% en transporte público y 20% en transporte colectivo).

En el estudio queda probado que se cumplen todos los requisitos fijados en los aspectos referidos a la movilidad generada conforme al artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7.3.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CONFORME A LA LEY FORAL 12/2018

7.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La urbanización ya ejecutada, así como los de los espacios urbanos de uso público que determinan este Plan Parcial, cumplen con las condiciones de accesibilidad del sector ARS-4, así como la vinculación como los sectores limítrofes.

- Itinerarios: Los itinerarios peatonales destinados al tránsito de personas se han diseñado de forma que resultan accesibles a cualquier persona y garantizan un uso no discriminatorio. En el plano ORD.16.02 quedan reflejados los itinerarios accesibles del sector.

- Aparcamientos: En todas las zonas dedicadas al estacionamiento de vehículos, en superficie o subterráneas, ubicadas en vías o espacios de uso público, se han reservado, con carácter permanente, plazas para personas que hayan obtenido la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad. Estas plazas se sitúan lo más cerca posible de los accesos peatonales y estarán debidamente señalizadas. Todas las plazas reservadas para el uso de personas con discapacidad cumplen con las especificaciones y dimensiones establecidas reglamentariamente.

- Elementos de urbanización: El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización ubicados en las áreas de uso peatonal garantizan la seguridad, accesibilidad, autonomía y no discriminación de todas las personas.

Se entiende por elementos de urbanización cualquier elemento de las obras de urbanización, tales como pavimentación, suministro y distribución de agua, saneamiento, red de alcantarillado, captación y distribución de energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, alumbrado público, seguridad vial y jardinería, y cuantos elementos materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Los elementos y las obras que, provisionalmente, se ubiquen en los espacios de uso público se situarán y señalizarán de modo que se garantice la seguridad y accesibilidad universal. Se dispondrán de los medios de protección necesarios, sin invadir, en la medida de lo posible, los itinerarios accesibles.

- Mobiliario urbano y parques infantiles: Todos los elementos de mobiliario urbano y parques infantiles de uso público se diseñarán y localizarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura para todas las personas, disponiéndose de manera que no se invada el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura de los itinerarios peatonales.

Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario peatonal se diseñarán y localizarán de manera que no obstaculicen la circulación de las personas y permitan ser usados con la máxima comodidad.

Se establecerán los parámetros y características que estos elementos habrán de cumplir para ser considerados accesibles y comprensibles, debiendo, en todo caso, contemplar, como mínimo, la altura libre bajo las señales, la ubicación en las aceras y la situación de pulsadores y mecanismos manuales, así como la implementación de técnicas como señales sonoras, la lectura fácil, el empleo de pictogramas homologados y el sistema braille donde proceda.

8.- PERSPECTIVA DE GÉNERO

La Ley Foral 17/2019, de igualdad entre mujeres y hombres, en su artículo 22, exige para todos los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra la incorporación de un informe sobre impacto en razón del género. Si bien esta norma no afectaría a un instrumento de competencia municipal como es el Plan Parcial, sí que se considera de interés justificar que la actuación propuesta no tiene impacto en razón del género.

El art.55 de la citada Ley Foral 17/2019 regula la materia 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 fomentarán 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».

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. Por ello se intentarán recabar aportaciones al proyecto también que reflejen una perspectiva de género.

1. Objetivos:

- Realizar una planificación urbana del municipio que facilite las tareas reproductivas y de cuidados de la sociedad.
- Permitir la compatibilidad y cercanía de la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas, con el fin de contar con mayores recursos de tiempo y facilitar las tareas reproductivas y de los cuidados.
- Obtener un modelo de ciudad igualitario, promoviendo que las mujeres logren su autonomía y disfruten de su derecho a la ciudad en igualdad de condiciones.
- Mejorar la calidad de vida de las personas que tienen responsabilidades de cuidado.
- Fomentar espacios de relación
- Generar espacios públicos seguros y de calidad.

2. Propuestas de medidas concretas:

Percepción de la seguridad

- Iluminación adecuada en calles, pasadizos, acceso a portales etc.
- Asegurar una buena visibilidad: Disminución de rincones, callejones sin salida, escaleras, asegurando siempre una buena visibilidad. Ampliar campos de visión por ejemplo a través de espejos, incluir salidas o caminos alternativos etc.

- No introducir elementos opacos de altura mayor a 1,60 metros que reduzcan la visibilidad por su efecto barrera, como paradas de autobuses, arbustos en parques o vallas publicitarias. O en su defecto utilizar siempre materiales transparentes.

- Creación y diseño cuidadoso de los espacios semiprivados como portales, escaleras, ascensores o espacios entre edificios.

Espacios públicos y accesibilidad

- Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.

- Creación de espacios de relación inclusivos, pensando en todas las edades.

- Ampliación de las aceras para el paso del coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra.

Representatividad y señalización urbana

- Difusión de la señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista.

- Control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en el espacio público para limitar o condicionar aquéllos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio.

Vistas todas estas cuestiones y el diseño previsto se considera que el Plan Parcial que se tramita toda vez que en su diseño, y en lo que a él le compete, se respeta el contenido del artículo 55.2 de la Ley Foral 17/2019 de 4 de abril de Igualdad entre hombres y mujeres que señala que “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 acceso, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencia contra las mujeres”.

9.- PLAN DE ETAPAS

Se establece un Plan de Etapas de 10 años a contar desde la aprobación definitiva de la reparcelación, teniendo en cuenta la poca dimensión de la actuación:

ETAPA 1 - Finalización de la urbanización 2 años

Se prevé un periodo de dos años para la finalización de la urbanización del sector. Como ya se ha mencionado en la memoria, el terreno se encuentra ya urbanizado prácticamente en su totalidad, por lo tanto, el tiempo establecido sería suficiente para acabar las obras necesarias de acondicionamiento del solar.

ETAPA 2 – Solicitud de licencias 6 años

Se prevé un periodo de seis años para la solicitud de licencias por parte de los promotores o propietarios de las parcelas.

ETAPA 3 – Construcción de las edificaciones 10 años

Se prevé un periodo de diez años para la finalización de la construcción de los diferentes edificios en las parcelas del Sector del presente Plan Parcial.

El Sistema de Actuación será el de Cooperación de conformidad con la Modificación Estructurante del Plan Municipal del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa), de acuerdo con la ficha del vigente Plan Municipal.

10.- SERVIDUMBRES AÉREAS

En materia de servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, se estará a lo dispuesto en los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

11.- LEY DE AGUAS

Al norte de la prolongación de la calle del Sadar, y paralelamente a esa prolongación, discurre el río Sadar. Con el objetivo de dar continuidad al parque fluvial del río Sadar, es conveniente reservar ese lugar para uso de parque, aunque en el mismo se conserva el equipamiento municipal existente (Centro de Atención de Animales).

Como se especifica en el Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del presente Plan Parcial, la presencia del río Sadar junto al ámbito de estudio lleva implícito un riesgo de sufrir episodios de inundación. Según los estudios realizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro, incluidos en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y publicados en el visor SITEBRO, parte del ámbito de estudio queda afectada por la Zona de Flujo Preferente, coincidiendo esta con la zona destinada a parque fluvial ya urbanizada, y con el Centro de Atención de Animales ya existente. El resto del ámbito queda libre de cualquier afección.

En cuanto al Dominio Público Hidráulico, atendiendo al artículo 6 del RDPH y según la cartografía publicada por la Confederación Hidrográfica del Ebro, el ámbito del plan parcial está afectado en la zona destinada a parque fluvial como queda reflejado en la siguiente imagen.



Zona dominio público hidráulico. Fuente: Sitebro Julio 2021

En materia de la ley de aguas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 638/2016, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Por lo tanto, en el caso de que se quiera llevar a cabo la ejecución de cualquier obra o trabajo dentro de la zona de policía (destinada a parque fluvial), se precisará autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En Pamplona (Navarra), octubre 2021

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

II - NORMATIVA

VAILLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL

II - NORMATIVA

ÍNDICE

1.- OBJETO Y ÁMBITO	2
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	2
2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	2
2.2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....	3
2.3.- USOS PORMENORIZADOS	3
2.4.- APARCAMIENTO PREVISTO EN PARCELAS PRIVADAS	4
2.5.- CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	4
2.6.- URBANIZACIÓN	4
2.7.- ESTUDIOS DE DETALLE.....	4
2.8.- FUERA DE ORDENACIÓN	4
3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	4
3.1.- EDIFICABILIDAD	4
3.2.- VOLUMEN, OCUPACIÓN.....	4
3.3.- COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES	6
3.4.- DETERMINACIONES DEL ESPACIO PÚBLICO	6
4.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	6

1.- OBJETO Y ÁMBITO

El Plan Municipal de Pamplona determina que la figura para desarrollar el planeamiento en el ámbito del sector XIX/S-2 del Área de Reparto ARS-4 se realizará mediante un Plan Parcial. Este Plan Parcial tiene, por tanto, el objeto de desarrollar la ordenación pormenorizada y las determinaciones establecidas dentro del Plan Municipal de Pamplona y la Modificación Estructurante del Plan Municipal del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4.

La delimitación del ámbito XIX/S-2 del ARS-4, establecida en el Plan Municipal y Posteriormente en la Modificación Estructurante del Plan Parcial, está definido en el plano INF.01.01 de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

Área de Reparto ARS-4

Aprovechamiento urbanístico 0,55479 U.A./m²

Superficie total parcelas con derecho a aprovechamiento 54.223,95 m²

Superficie sector XIX/S-2 según levantamiento topográfico actual 61.185 m²

Superficie sector XIX/S-2 según Normativa de la Modificación Estructurante del Plan Municipal 59.463 m²

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

Modificación Estructurante del Plan Municipal Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4

1 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO: Unidad Integrada XIX Nombre S-2 Superficie: 59.463 m²
Localización Prolongación C/ Sadar; Avda. Navarra; Límite del término municipal; Avda. Zaragoza.

2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Ordenar el ámbito de entrada Sur de Pamplona.

Crear un parque junto al río Sadar.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo

Urbanizable

Usos Globales

Comercial y Oficinas

Superficies edificables máximas

Superficie edificable total: 31.200 m²

Porcentaje mínimo de VPO

CONDICIONES GENERALES

Criterios y condiciones básicas de ordenación

a) Estructura básica:

Alineaciones Principales: Se determinarán alineaciones obligatorias en Avda. Zaragoza y prolongación de C/ Sadar.

b) Cesiones:

1. Equipamientos

Mínimo según legislación vigente.

2. Áreas Libres

Mínimo según legislación vigente.

3. Zonas Verdes

Mínimo según legislación vigente.

El parque junto al río Sadar al norte de la prolongación de la C/ Sadar.

4. Aparcamientos

5. Viario

Se prolongará la C/ Sadar hasta su conexión con la Avda. de Navarra, según se grafía en planos.

c) Otras condiciones

Se reurbanizará la Avenida de Zaragoza.

El planeamiento de desarrollo de esta zona incluirá los estudios necesarios sobre ruido, a efectos de garantizar el cumplimiento de la normativa que sea aplicable y esté en vigor en cada momento.

3 DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

Área de reparto

ARS4

Aprovechamiento tipo

0,55479 U.A. / m²

USOS PORMENORIZADOS

Según Normativa Urbanística General

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

a. Parcelario	Parcela mínima: 1.500 m ²
b. alineaciones	
c. Alturas	$\leq B+2 \leq 12 \text{ m.}$
d. Fondo máximo	
e. Ocupación de parcela	
f. Superficies edificables máximas	Sup. edificable total: 31.200 m ²
g. Usos propuestos	
h. Número máximo de viviendas	
i. Condiciones de proyecto	
j. Aparcamientos	Según Normativa Urbanística General.
k. Otros	El espacio libre privado se ajardinará como mínimo en un 50%. El Planeamiento de desarrollo propondrá un cierre homogéneo de estos espacios.

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan	Plan Parcial.
Sistema de actuación	Cooperación

ELEMENTOS PROTEGIDOS

4 MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DEL PLAN MUNICIPAL

Art. 57,59, 60 y 61 : Se modifica, en lo referente a este ámbito, su carácter de Estructurante a Pormenorizado,
Art. 58: Se modifica, en lo referente a este ámbito, añadiendo el uso Oficinas.

5 CONDICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CMIL

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agenda Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

2.2.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

USO COMERCIAL PB+1	1,170162 UAs/m ² c
SUELO LIBRE PRIVADO COMERCIAL	0,234032 UAs/m ² c
OFICINAS PB+7	0,772307 UAs/m ² c
USO RESIDENCIA COMUNITARIA PB+7	0,819113 UAs/m ² c

2.3.- USOS PORMENORIZADOS

Los usos se definen para cada una de las parcelas en la normativa particular. Ver ficha correspondiente a cada una en el anexo de fichas de esta normativa.

PARCELA M1
Comercial PB+1

PARCELA M3
Oficinas PB+7

PARCELA M2-A.1
Comercial PB+1

PARCELA M4
Oficinas PB+7

PARCELA M2-A.2
Comercial PB+1

PARCELA M5
Dotacional público

PARCELA M2-B
Residencia comunitaria PB+7

PARCELA M6
Comercial PB+1

2.4.- APARCAMIENTO PREVISTO EN PARCELAS PRIVADAS

Siguiéndose el criterio que viene aplicándose a otras modificaciones de planeamiento en las que se ha establecido el estándar de plazas de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² construidos, se plantea ese mismo estándar para todos aquellos usos que puedan darse en el ámbito.

Aparcamientos (1 p / 100 m ² uso comercial)		310 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M1	2.430 / 100	24 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M2-A.1	3.613 / 100	36 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M2-A.1	3.613 / 100	36 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M2-B	9.100 / 100	91 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M3	5.000 / 100	50 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M4	4.954 / 100	49 plazas
- Aparcamiento previsto parcela M6	2.499 / 100	24 plazas

2.5.- CONFIGURACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Las determinaciones de la ordenación, las definiciones geométricas de la ordenación pormenorizada propuesta y las unidades básicas de ordenación (manzanas) serán según lo establecido en el plano ORD.06.02 de la documentación gráfica y en la Normativa urbanística particular.

2.6.- URBANIZACIÓN

En la documentación gráfica se definen rasantes de urbanización que tienen carácter orientativo y que se redefinirán en los correspondientes proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización que se realicen en el desarrollo de este Plan Parcial tendrán en cuenta las determinaciones, en el grado de vinculación que se establezca en esta Normativa.

2.7.- ESTUDIOS DE DETALLE

Las determinaciones geométricas de las manzanas podrán sufrir modificaciones a través de un Estudio de Detalle. Estos estudios de detalle no podrán cambiar las edificabilidades asignadas a cada parcela.

2.8.- FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios fuera de ordenación vienen reflejados en la documentación gráfica y se regulan según indica la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona:

“Los edificios e instalaciones fuera de ordenación no podrán ser objeto de obras parciales y circunstanciales de consolidación ya que la ejecución del plan que ha de conllevar la demolición o expropiación de las mismas ha de realizarse en un plazo de quince años a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento.”

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad es variable en cada una de las parcelas. Ver ficha correspondiente a cada una en el anexo de fichas de esta normativa.

3.2.- VOLUMEN, OCUPACIÓN

Vuelos y Retranqueo sobre alineaciones máximas y obligatorias

Según lo establecido en la Ordenanza General de Edificación.

Cubiertas

Según lo establecido en la Ordenanza General de Edificación.

Sótanos

Las plantas situadas bajo rasante vienen definidas en el plano ORD.03.02. Las plantas situadas bajo rasante pueden ocupar el total de la parcela hasta la alineación oficial independientemente de las alineaciones establecidas sobre rasante.

Las rampas de acceso a los aparcamientos privados en sótano, deberán localizarse en el interior de cada parcela, pudiendo ocupar zona libre de la misma. No podrán instalarse en espacio público ni en espacios de servidumbre de uso público.

Las plantas sótano que en superficie tengan servidumbre de uso público, deberán tener una altura de 100 cm desde la rasante de acabado hasta la tapa de sótano, para la posterior urbanización y paso de infraestructuras.

Los sótanos de parcelas contiguas pueden ser mancomunados y compartir accesos de vehículos y peatonales comunes.

Alturas

La altura máxima y el número máximo de plantas es variable en cada una de las parcelas. Ver ficha correspondiente a cada una en el anexo de fichas de esta normativa. Las alturas máximas se medirán desde la rasante de referencia establecida en cada parcela.

Para la Rasante de Referencia corresponde con el punto medio de las rasantes de los puntos del perímetro de la parcela del Proyecto de Urbanización definitivo.

Las alturas de las plantas bajas y elevadas están definidas en la ficha correspondiente a cada parcela.

Podrán realizarse entreplantas, a las que les será de aplicación la Normativa Urbanística General del Plan Municipal de Pamplona.

Patios abiertos

Se permiten patios abiertos de 3 m de diámetro como mínimo.

Patios cerrados

En los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las estancias que iluminan los huecos, de forma que:

En los patios cerrados a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H, fijando el mínimo de 3 metros de diámetro y 12 m² de superficie.

En patios cerrados a los que abran cocinas y no dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H, fijando el mínimo de 3 metros de diámetro y 12 m² de superficie.

En patios cerrados a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H, fijando un mínimo de 3 metros de diámetro y 9 m² de superficie.

La altura del patio H se medirá desde el nivel del piso cuyas piezas ventile a él hasta la línea de coronación superior de fachada. Cuando al patio den varias alturas diferentes de coronación, se medirá según la altura media.

3.3.- COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

Determinaciones de las parcelas privadas

- Las alineaciones máximas en planta baja y en plantas alzadas vienen definidas en la documentación gráfica de este Plan Parcial.
- Las zonas peatonales entre las parcelas estarán dotadas de, alumbrado, mobiliario urbano y jardinería.
- Las alturas máximas de las parcelas vienen definidas en la documentación gráfica de este Plan Parcial. Por encima de esta altura, se permite: la propia estructura de la cubierta, lucernarios, antepechos, cuerpos de instalaciones y escaleras del propio edificio. Dichos cuerpos edificados por encima de la altura máxima se diseñarán con criterios similares a las fachadas, con los mismos materiales e integrados con el resto del edificio.
- La composición de las fachadas y materiales es libre, respetando el carácter urbano de los edificios y alejándose de una imagen industrial.
- Se podrán diseñar soluciones alternativas que contradigan condiciones de las aquí indicadas, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y con la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona.

Determinaciones de la parcela dotacional pública

La composición de las fachadas y materiales es libre.

3.4.- DETERMINACIONES DEL ESPACIO PÚBLICO

Determinaciones de la Modificación Estructurante del Plan Municipal referente al espacio público

- Prolongación vial rodado Sadar - Avenida de Navarra.
- Prolongación del paseo parque del río Sadar.
- Establecer conexión peatonal.
- Crear plaza interior con una superficie mínima de 2.500 m².

Determinaciones del espacio libre privado

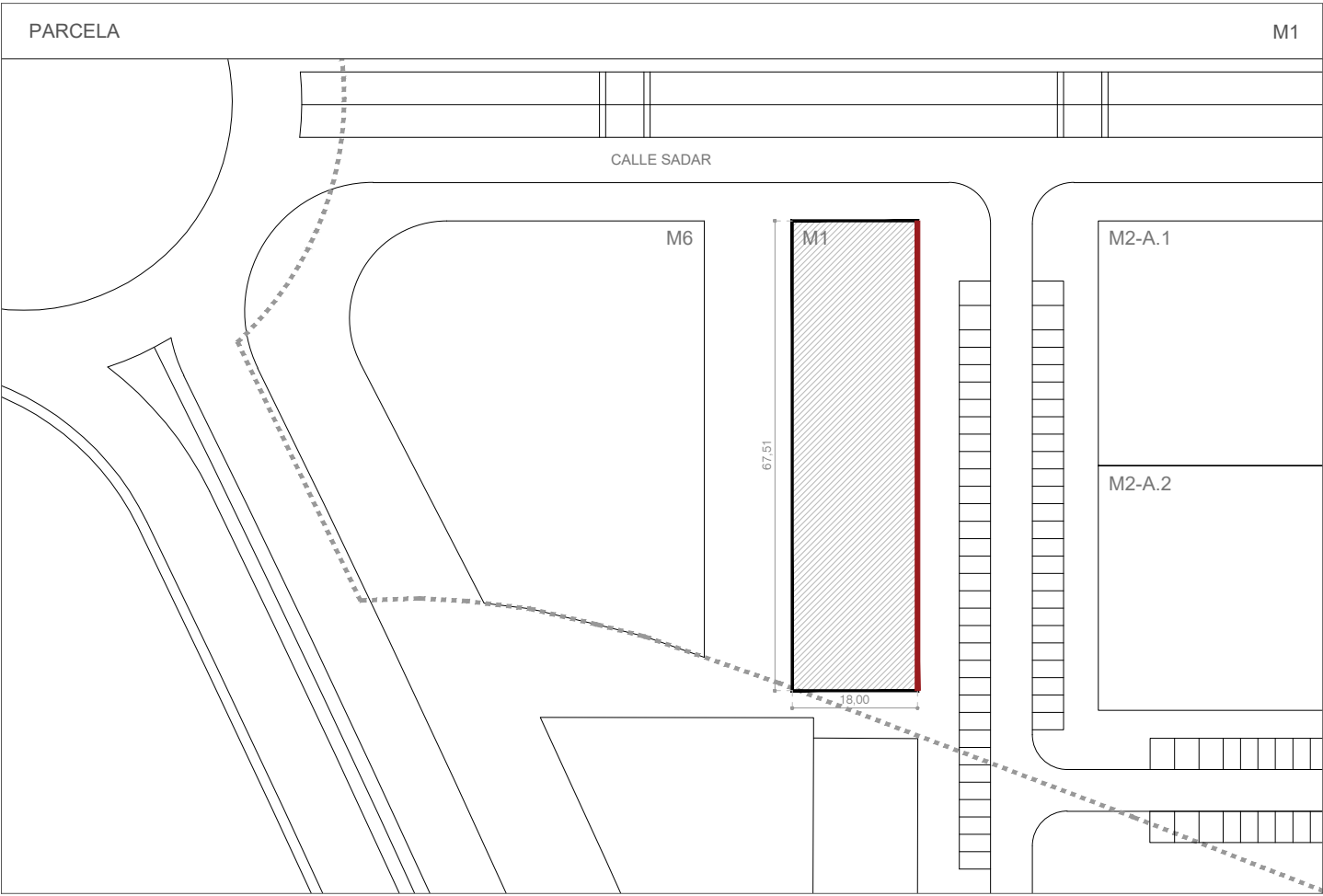
No serán obligatorios los cierres de las parcelas.
En caso de haberlos, estarán integrados en la composición del edificio.
No se permiten los cierres de vallas tipo malla de simple torsión o similar.

4.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse el ámbito del Plan Parcial incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

En Pamplona (Navarra), octubre 2021

FICHAS URBANÍSTICAS



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 1.215 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 1.215 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 2.430 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 1.215 m²
Espacio libre privado: -
Servidumbre de uso público en suelo privado: -
Total aprovechamiento: 2.859,15 UAs

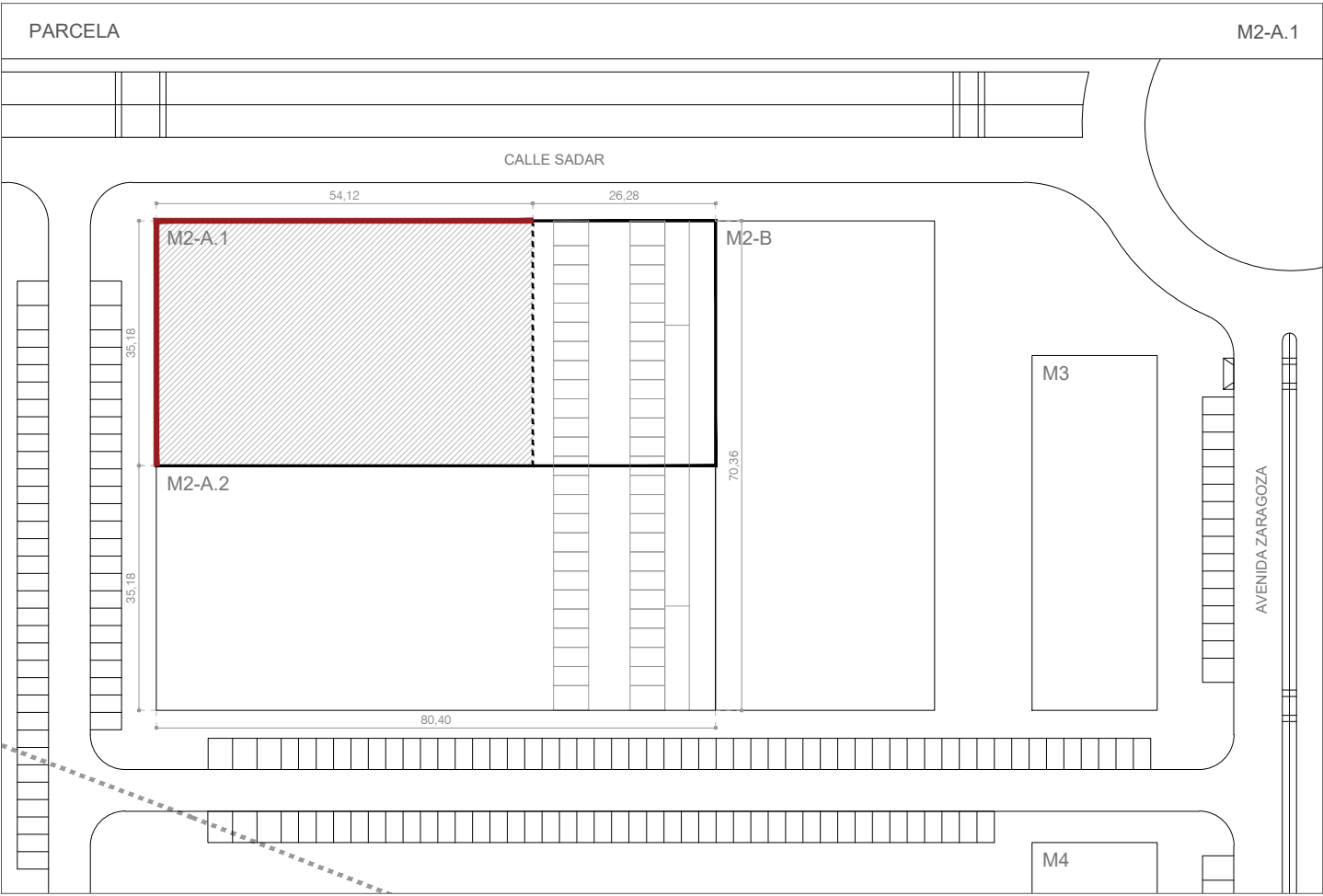
Alineación máxima en plantas elevadas - - - -
Alineación máxima en planta baja 
Alineación máxima en planta sótano 
Alineación obligatoria 

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos
Usos de la edificación: Comercial

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1
Altura máxima de la edificación: 10 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 2.828,37 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 1.903,87 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 3.613 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 2.828,37 m²
Espacio libre privado: 924,50 m²
Servidumbre de uso público en suelo privado: -
Aprovechamiento comercial: 4.251,807 UAs
Aprovechamiento suelo libre privado: 217,55 UAs
Aprovechamiento total: 4.468,63 UAs

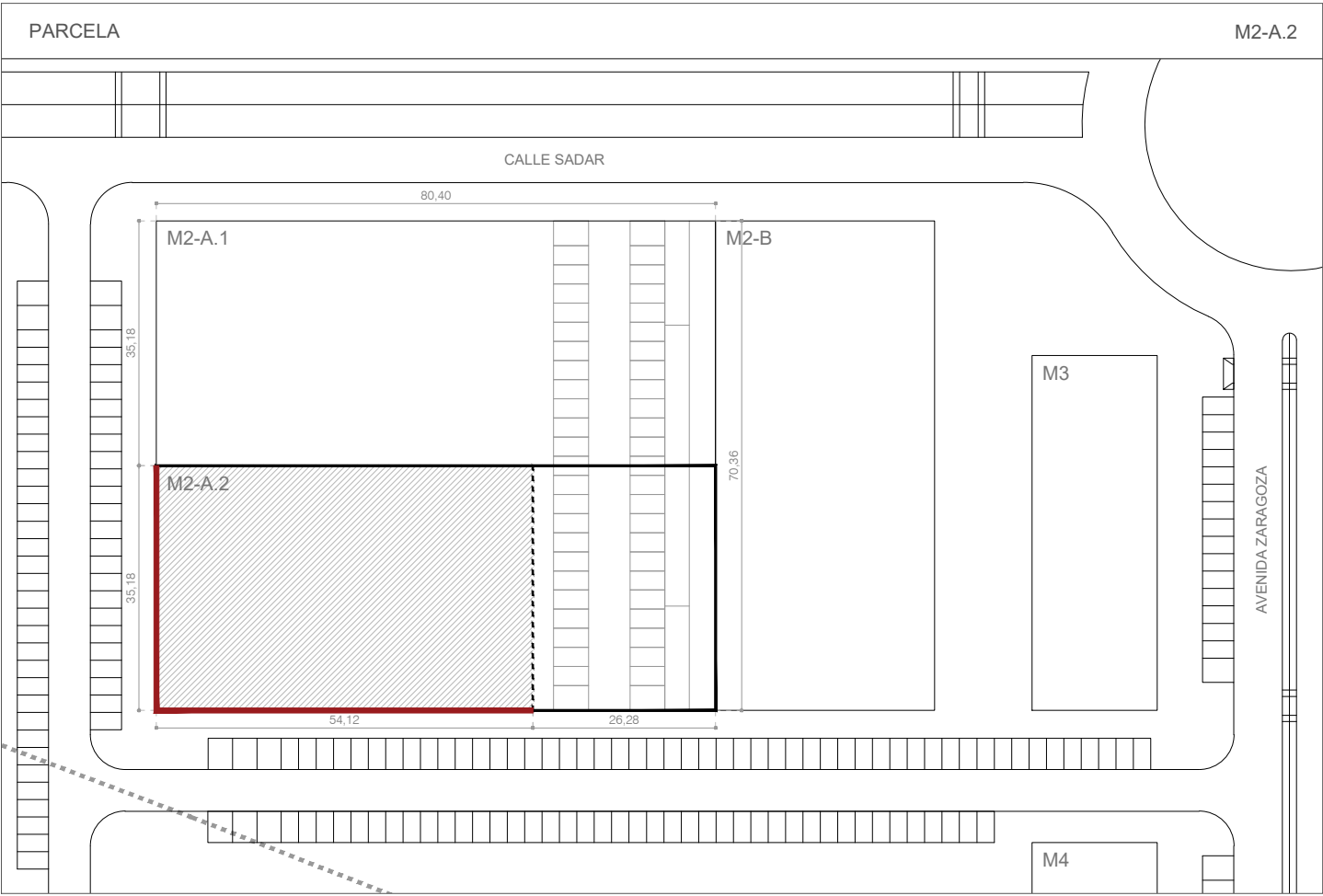
Alineación máxima en plantas elevadas - - - -
Alineación máxima en planta baja 
Alineación máxima en planta sótano 
Alineación obligatoria 

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos. Ya que no se prevveee reserva de plazas en espacio público, se deberá justificar además 1 plaza de uso público cada 50 m² en el interior de la parcela.
En caso de actuar conjuntamente con la M2-A.2, el número de plazas necesarias se justificará en el planeamiento de desarrollo para una gran superficie comercial (PSIS comercial)
Usos de la edificación: Comercial

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1
Altura máxima de la edificación: 10 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas
El acceso rodado a la planta inferior, se situará en la fachada norte o sur



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 2.828,37 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 1.903,87 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 3.613 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 2.828,37 m²
Espacio libre privado: 924,50 m²
Servidumbre de uso público en suelo privado: -
Aprovechamiento comercial: 4.251,807 UAs
Aprovechamiento suelo libre privado: 217,55 UAs
Aprovechamiento total: 4.468,63 UAs

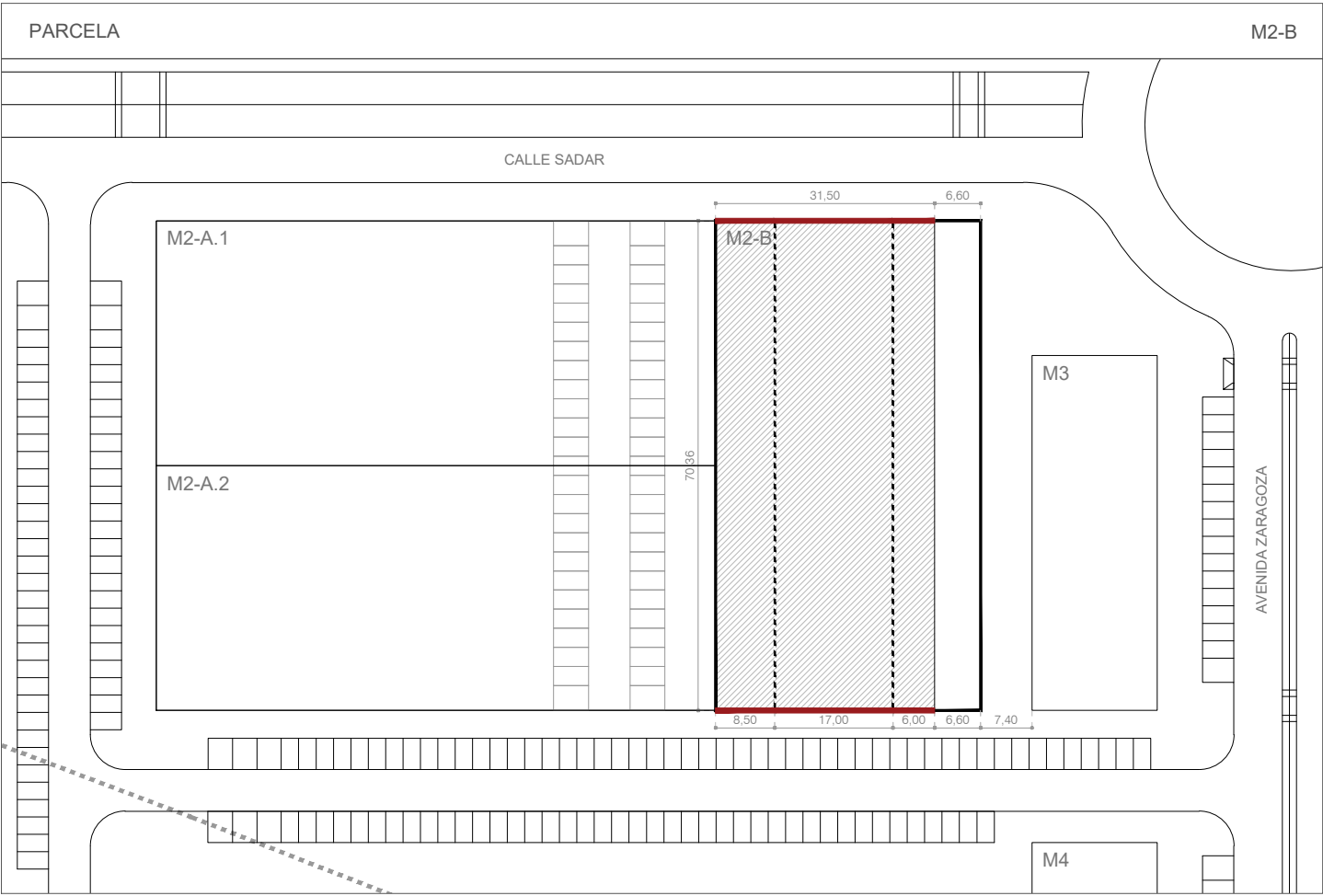
Alineación máxima en plantas elevadas - - - - -
Alineación máxima en planta baja
Alineación máxima en planta sótano
Alineación obligatoria

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos. Ya que no se prevveee reserva de plazas en espacio público, se deberá justificar además 1 plaza de uso público cada 50 m² en el interior de la parcela.
En caso de actuar conjuntamente con la M2-A.2, el número de plazas necesarias se justificará en el planeamiento de desarrollo para una gran superficie comercial (PSIS comercial)
Usos de la edificación: Comercial

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1
Altura máxima de la edificación: 10 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas
El acceso rodado a la planta inferior, se situará en la fachada norte o sur



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 2.680,62 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.216,26 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 9.100 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 2.680,62 m²
Espacio libre privado: -
Servidumbre de uso público en suelo privado: 464.36 m²
Total aprovechamiento: 7.494,97 UAs

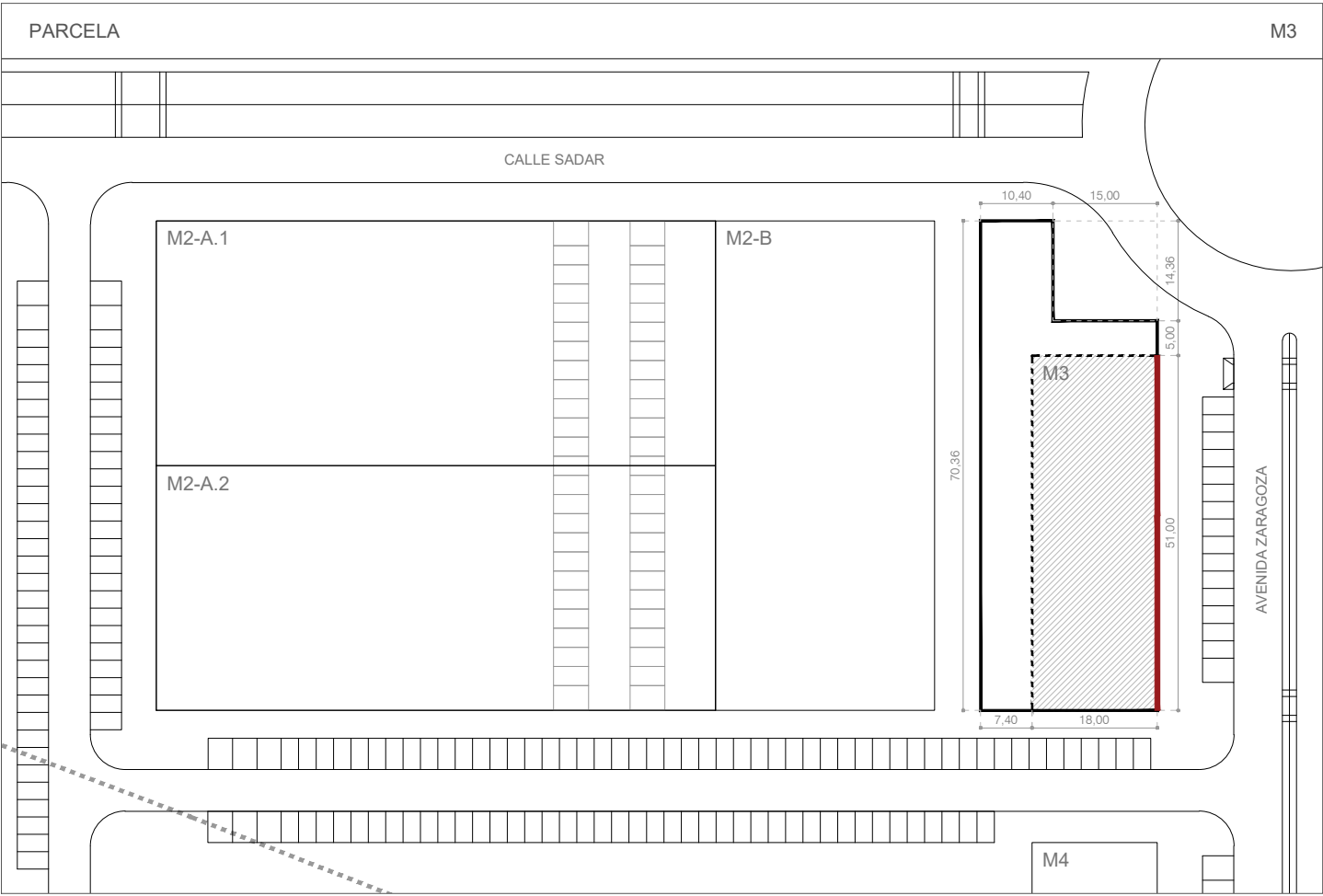
Alineación máxima en plantas elevadas - - - -
Alineación máxima en planta baja
Alineación máxima en planta sótano
Alineación obligatoria

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos
Usos de la edificación: Residencia comunitaria

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+7
Altura máxima de la edificación: 28 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas
Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento. Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en la fachada sur.
Se establece garaje mancomunado con la parcela M3.



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 1571.72 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 918 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 5.000 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 1571.72 m²
Espacio libre privado: -
Servidumbre de uso público en suelo privado: 653.72 m²
Total aprovechamiento: 3.882,80 UAs

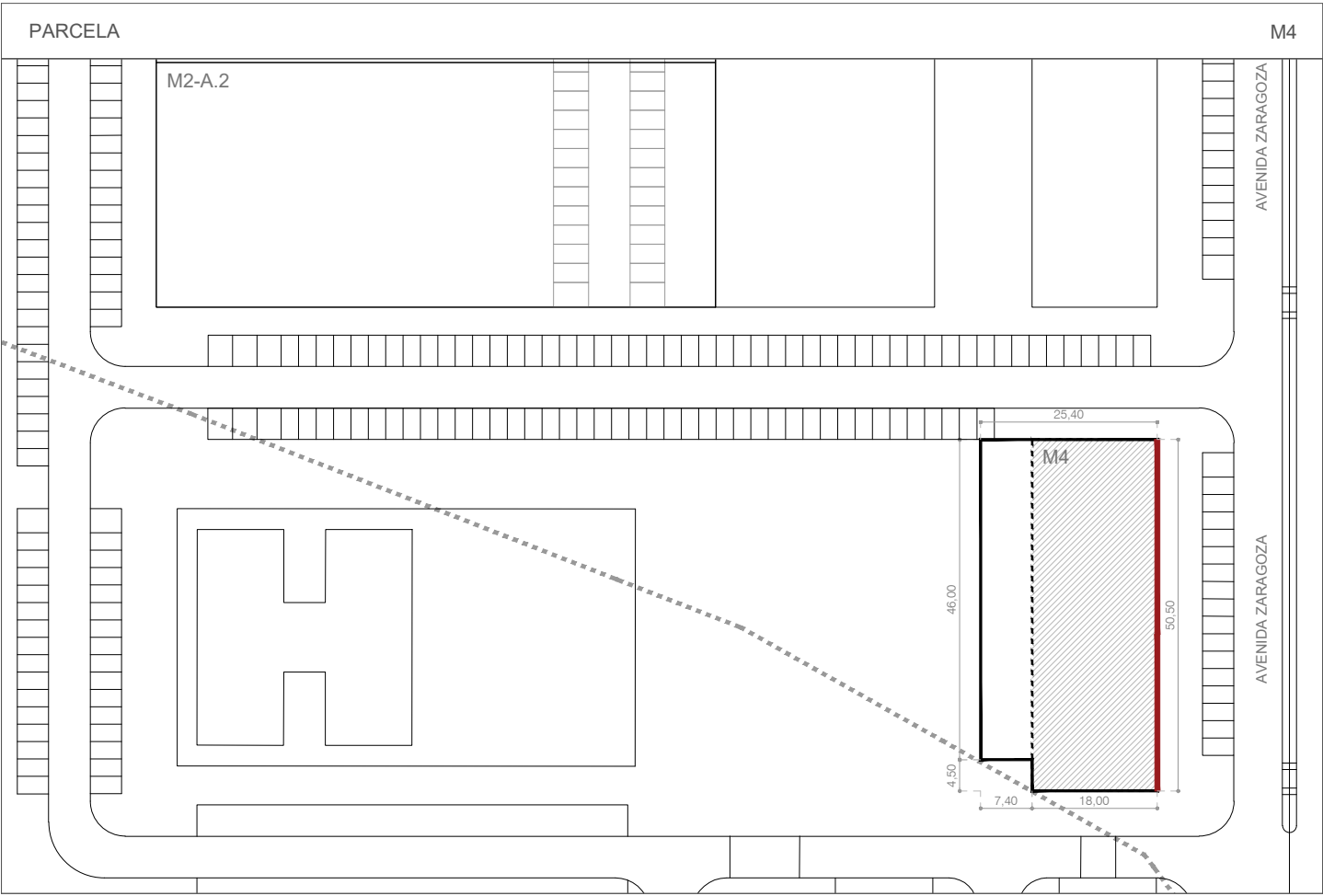
Alineación máxima en plantas elevadas - - - -
Alineación máxima en planta baja
Alineación máxima en planta sótano
Alineación obligatoria

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos
Usos de la edificación: Oficinas

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+7
Altura máxima de la edificación: 28 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas
Se permiten retranqueos y patios abiertos o cerrados de 3 m de diámetro como mínimo



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 1249,40 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 909 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 4.945 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 1249,40 m²
Espacio libre privado: -
Servidumbre de uso público en suelo privado: 340,40 m²
Total aprovechamiento: 3.840,08 UAs

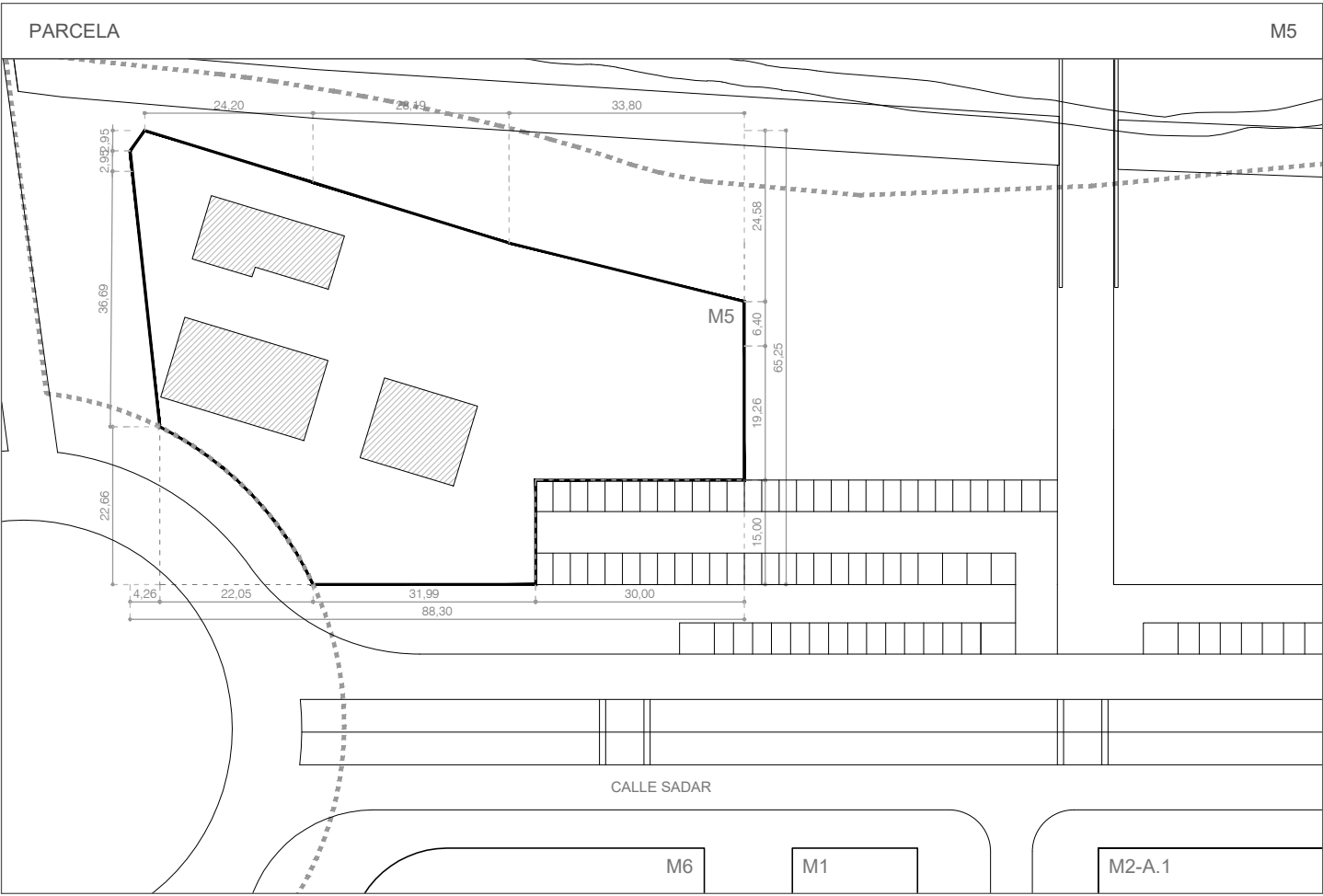
Alineación máxima en plantas elevadas - - - - -
Alineación máxima en planta baja
Alineación máxima en planta sótano
Alineación obligatoria

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos
Usos de la edificación: Oficinas

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+7
Altura máxima de la edificación: 28 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m
Se permiten vuelos continuos en todas las fachadas
Se permiten retranqueos y patios abiertos o cerrados de 3 m de diámetro como mínimo



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

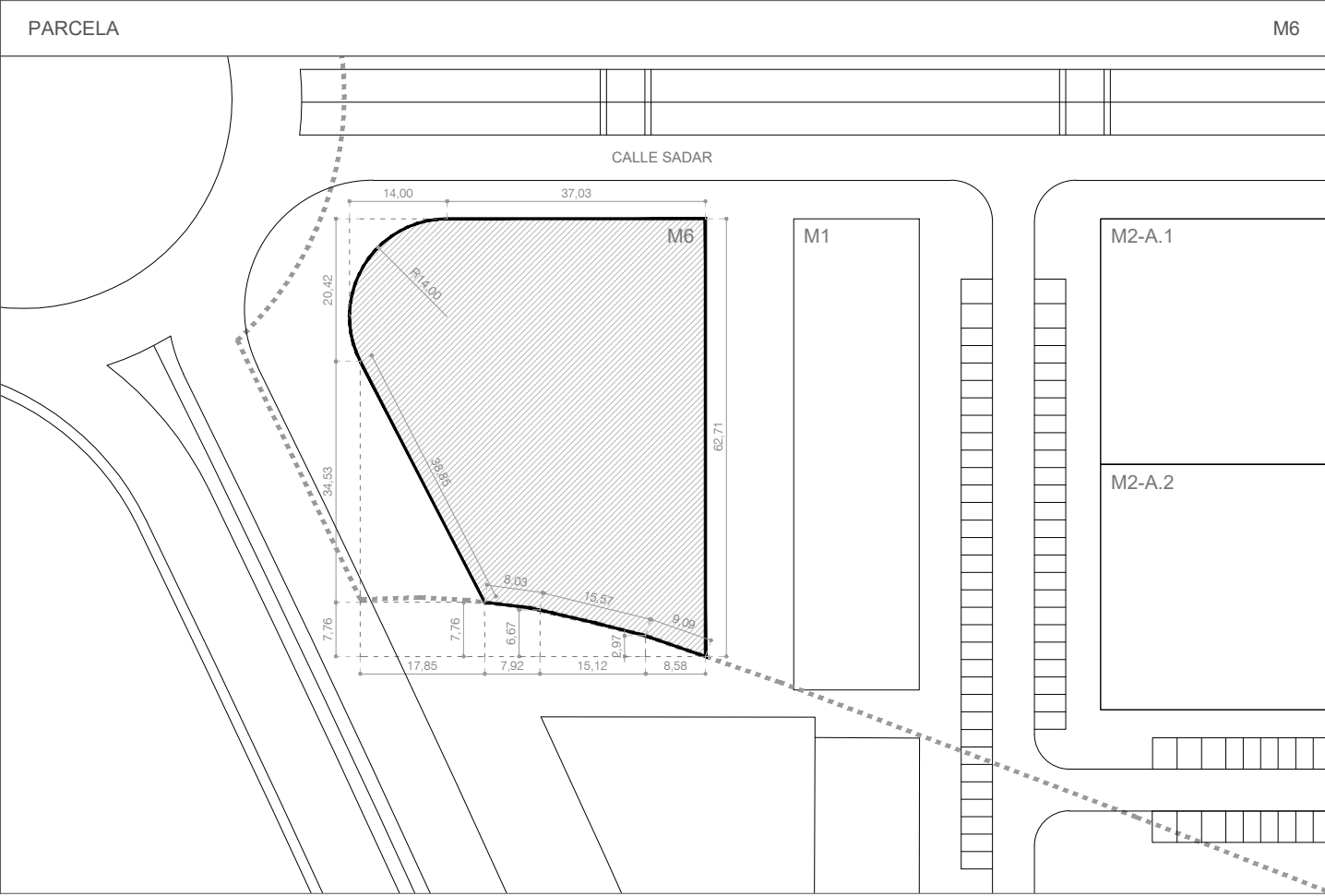
Superficie de la parcela: 3.708 m²
Se consolida la edificación existente

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos de la edificación: Dotacional público

DETERMINACIONES FORMALES

Otras condiciones: Los cierres de finca deben ser de malla, verja o similar. No se establece una altura máxima para el cierre.



DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la parcela: 2.499 m²
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.499 m²
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 2.499 m²
Superficie ocupable en planta sótano: 2.499 m²
Espacio libre privado: -
Servidumbre de uso público en suelo privado: -
Aprovechamiento comercial: 2.940,34 UAs
Aprovechamiento suelo libre privado: 294,03 UAs
Aprovechamiento total: 3.234,37 UAs

Alineación máxima en plantas elevadas - - - -
Alineación máxima en planta baja 
Alineación máxima en planta sótano 

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 cada 100 m² construidos
Usos de la edificación: Comercial

DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1
Altura máxima de la edificación: 10 m
Altura máxima de planta baja: 4,80 m

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

III – ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL

Estudio de movilidad generada vinculada al Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4 en Pamplona



V.S. Servicios y Urbanismo S.L

C/ Julián Gayarre nº8 bajo 31005 Pamplona

Tlf: 948 224 776 948 220 132

Fax: 948 203 593

E-mail: vs.pamplona@vsingenieria.com

MARZO 2021



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	5
2. ZONA DE ESTUDIO.....	6
3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.....	7
4. Descripción de la actuación	8
5. ACCESIBILIDAD ACTUAL AL ÁMBITO	9
5.1 Accesibilidad peatonal y ciclista	13
5.1.1 <i>Movilidad general de modos no motorizados.....</i>	<i>14</i>
5.1.2 <i>Entorno de la actuación.....</i>	<i>21</i>
5.2 Accesibilidad en vehículo privado.	23
5.2.1 <i>Movilidad general en vehículo privado.....</i>	<i>23</i>
5.2.2 <i>Entorno de la actuación.....</i>	<i>23</i>
5.3 Red de transporte público actual	24
5.3.1 <i>Movilidad general en transporte publico.....</i>	<i>24</i>
5.3.2 <i>Entorno de la actuación.....</i>	<i>26</i>
6. SIMULACIÓN PLANEAMIENTO ANTERIOR	26
6.1 Usos del suelo previstos Planeamiento 2017.....	27
6.2 Simulación del estado planeamiento anterior	30
6.2.1 <i>Flujo simulado planeamiento anterior.....</i>	<i>31</i>
6.2.2 <i>Nivel de servicio: demora planeamiento anterior.....</i>	<i>32</i>
7. SIMULACIÓN ESTADO FUTURO- PLANEAMIENTO PROPUESTO	33
7.1 Usos del suelo previstos en la propuesta de planeamiento	33
7.2 Simulación del estado futuro – propuesta de planteamiento	36
7.2.1 <i>Flujo simulado futuro.....</i>	<i>37</i>
7.2.2 <i>Nivel de servicio: demora futura.....</i>	<i>38</i>
8. CONCLUSIONES.....	39

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Se redacta el presente estudio como parte de la documentación necesaria del PLAN PARCIAL SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX (MILAGROSA) ARS4. El artículo 53 “Movilidad sostenible” de la Ley Foral de Ordenación de Territorio y Urbanismo (LFOTU) de 2017 dice dentro de su punto 2:

“En particular, 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.”

El presente documento tiene por objeto estudiar la movilidad generada, evaluar la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de la población y mercancías del desarrollo propuesto para el ámbito del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4 que se localiza en la prolongación C/ Sadar, Avda. Navarra; Límite del término municipal; Avda. Zaragoza, analizando la funcionalidad de la red viaria, su capacidad y los distintos modos de transporte (privado, publico, peatonal y ciclista)



Ilustración 1 Ámbito de actuación (fuente Sitna)

Cualquier actividad como el transporte o la movilidad en materia de sostenibilidad comprende tres dimensiones: económica, social y ambiental. El objetivo es que todas ellas resulten lo suficientemente equilibradas como para lograr un desarrollo sostenible. Estas consideraciones facilitan la delimitación del ámbito en el que se desarrolla la información contable ambiental.



La viabilidad económica (rentabilidad) implica la búsqueda de la eficiencia económica compatible con el cuidado ambiental. La movilidad será equitativa cuando se alcancen unos objetivos económicos y se garantice la movilidad de todos los individuos. El transporte será sustentable cuando cumpla con los objetivos medioambientales y garantice la movilidad de todos los miembros de la sociedad.

La movilidad sostenible comprende viabilidad, equidad y sustentabilidad (vivable).

La sostenibilidad social está basada en el mantenimiento de la cohesión social y de la habilidad para trabajar en la consecución de objetivos comunes. En una empresa, supondría tener en cuenta las consecuencias sociales de la actividad empresarial a través de su compromiso con la sociedad en general. El libro Verde de la Comisión Europea "Fomentar un marco europeo para la responsabilidad de las empresas" (2001), fijó las directrices básicas de la responsabilidad social y medioambiental.

La sostenibilidad ambiental supone la compatibilidad entre la actividad de la empresa y la preservación de la biodiversidad y de los ecosistemas, procurando evitar la degradación del medio ambiente. Incluye un análisis de los impactos derivados de la función de la empresa en términos de consumo de recursos y de generación de residuos y emisiones.

2. ZONA DE ESTUDIO

La zona de estudio se localiza en la prolongación C/ Sadar, Avda. Navarra; Límite del término municipal; Avda. Zaragoza.

3. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

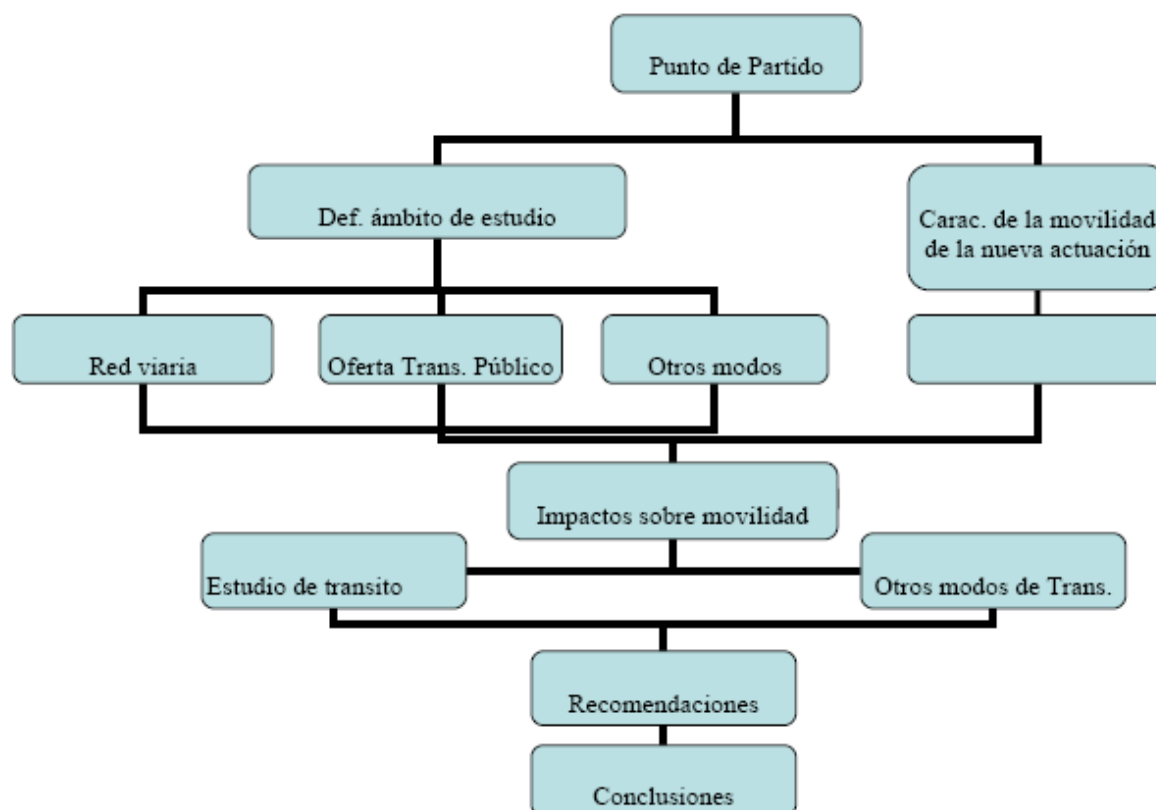
Los principales objetivos del estudio de movilidad serán los siguientes:

- Identificar los principales parámetros que configuran la movilidad actual y futura en el ámbito y entorno del Plan Parcial: red viaria del acceso y tráfico actual y futuro.
- Definir la movilidad generada y atraída por la implantación considerada a partir de los usos del suelo descritos. Cálculo y distribución del tráfico generado.
- Establecer los principales criterios que deben regir la definición de la oferta de transporte y movilidad.
- Analizar la potencialidad del uso de transportes alternativos al vehículo privado.
 - o Autobús
 - o Bicicleta
 - o A pie
- Analizar los aspectos relacionados con la red viaria y el aparcamiento
 - o Evaluar el impacto de la implantación del nuevo desarrollo sobre la red viaria: estudio de capacidad y análisis de los niveles de servicio.
 - o Proponer actuaciones para mitigar estos aspectos negativos y externalidades del transporte.
- Potenciar la accesibilidad con medios alternativos al coche (transporte público, bicicleta, a pie)

Todos estos aspectos deberán asegurar la coherencia con el proyecto urbanístico correspondiente y en ningún caso las actuaciones propuestas podrán afectar negativamente el mencionado proyecto, que será el marco de referencia para el estudio de movilidad.

La metodología del presente estudio se estructura en las siguientes fases:

- Definición del proyecto y su ámbito
- Descripción de la movilidad actual en el entorno del área: estudio de tráfico y otros modos de transporte
- Caracterización de la movilidad generada/atraída por la actuación
- Desarrollo de propuestas de mejora sobre la red de movilidad (de vehículo privado, transporte público, bicicletas y a pie)
- Recomendaciones



4. Descripción de la actuación

En el planeamiento se estructura entorno a la prolongación de la calle Sadar al Este de la Avenida Zaragoza a partir de la rotonda existente. Se plantea una calle con calzadas separadas y con dos carriles por sentido hasta la Avda. de Navarra donde se habilita una salida de la misma y una incorporación junto con dos cambios de sentido sobre la mediana. El ámbito de planeamiento comprende 61185 m².

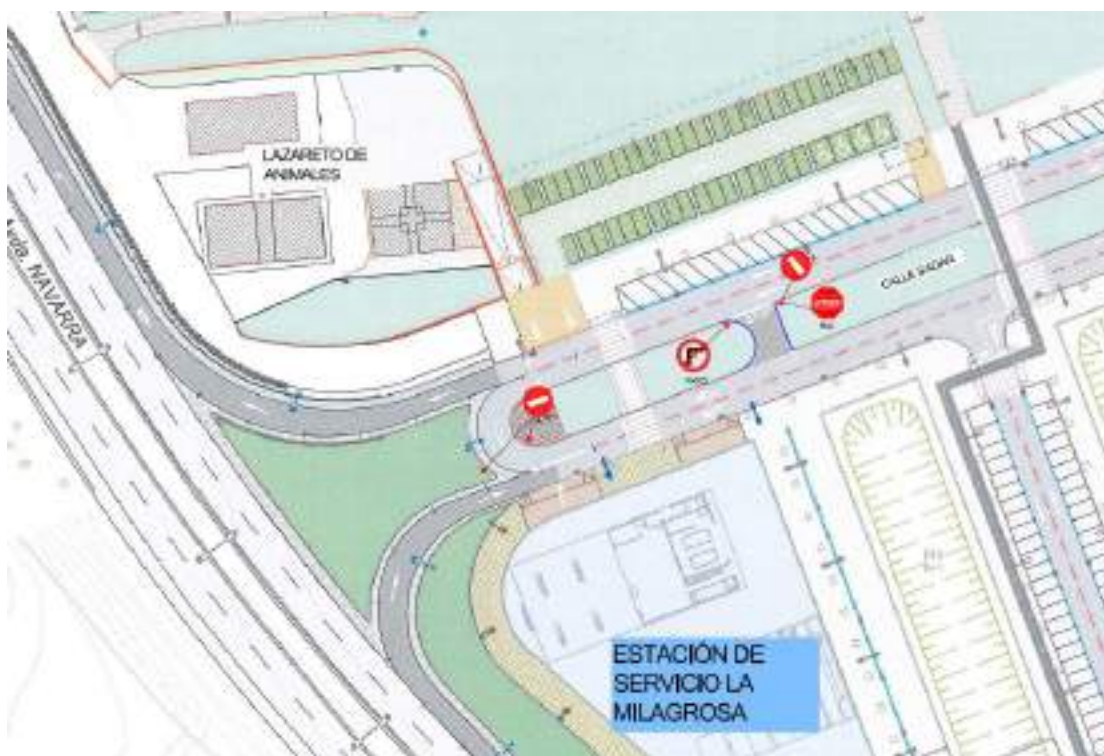


Ilustración 2 Ordenación

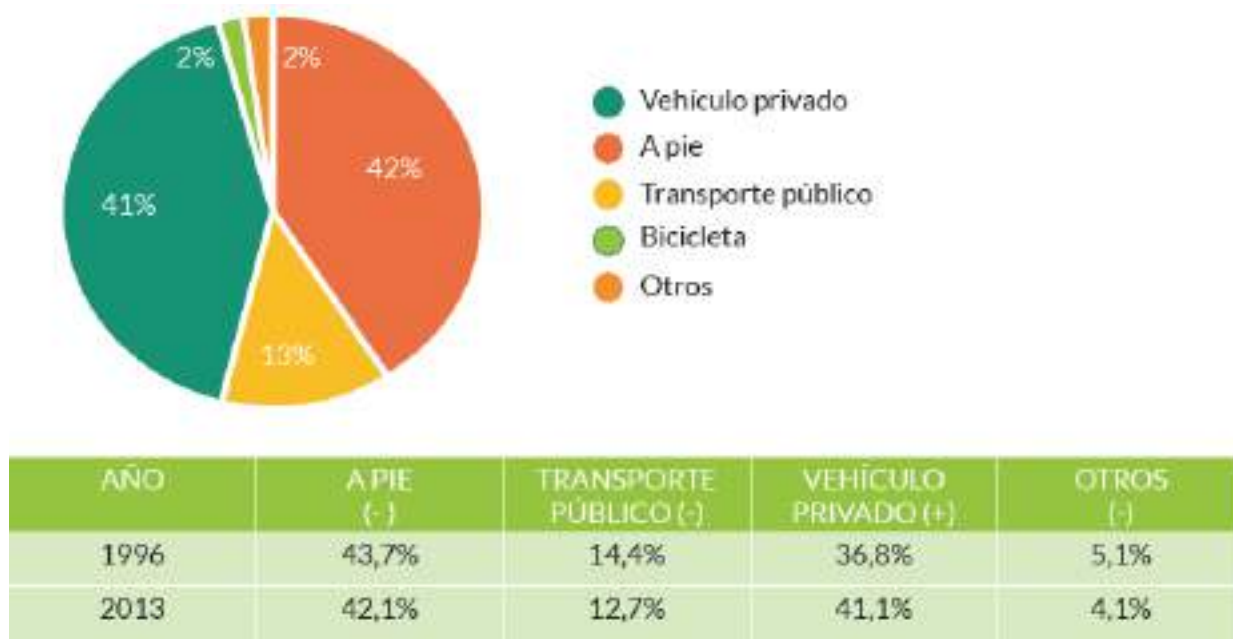
El nuevo planeamiento plantea unos cambios de usos que se resumen en la siguiente tabla:

	Superficie inicial 2017 (m ²)	Superficie propuesta 2021 (m ²)	Diferencia (m ²)
Comercial	30.083	11.038	-19.045
Terciario Oficinas		9.945	9.945
Residencial Comunitario		9.100	9.100

Así se plantearán las necesidades de movilidad derivadas de la propuesta de planeamiento comparadas con las que se derivaban de la situación inicial.

5. ACCESIBILIDAD ACTUAL AL ÁMBITO

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la comarca de Pamplona en su documento Resumen Diagnostico 2017 recoge el siguiente reparto modal de viajes por modo para la Comarca de Pamplona:



Fuente EDM 2013

Ilustración 3 Reparto modal Pamplona (fuente Diagnostico PMUS 2017)

El pacto por la movilidad firmado en febrero de 2017 identifica la necesidad de un cambio en las prioridades actuales de movilidad, facilitando el uso inteligente de todos los modos, cada uno en su escala óptima para alcanzar una movilidad más sostenible en el Área Metropolitana de Pamplona. Se indican 6 ámbitos de actuación:

1. Movilidad peatonal

El peatón como el eje de toda la movilidad creando una red peatonal que garantice el acceso en las mejores condiciones posibles a todos los barrios y municipios y que permita el fácil acceso al transporte colectivo.

2. Movilidad Ciclista

La bicicleta puede ser muy eficiente para recorridos cortos y medios, favoreciendo la accesibilidad de todos los barrios y municipios, con adecuadas infraestructuras lineales y aparcamientos en destino.

Potenciar este modo no deber ir en menoscabo de los peatones.

3. Transporte Publico Colectivo

Mejorar tiempos de viaje y los recorridos para atender tanto a necesidades de la población como a servicios de interés general, así como facilitar la intermodalidad con el resto de modos del sistema. El transporte público es el más eficiente en los desplazamientos recurrentes y radiales.

4. Vehículo Privado

Se debe racionalizar el uso del vehículo privado evitando su empleo en desplazamientos en los que es un modo de transporte mucho más ineficiente que otros. Para desplazamientos

transversales y si su ocupación es alta puede ser el medio de transporte más eficaz y eficiente.

5. Programa de Seguridad Vial

Se debe garantizar seguridad vial en todos los desplazamientos, con especial atención a los colectivos más vulnerables, particularmente peatones y ciclistas.

6. Espacio Público

Las propuestas del PMUS también deben reflejarse en la calidad del espacio público resultante, especialmente en las áreas urbanas centrales y en las residenciales, gracias a la necesaria recuperación de parte del espacio utilizado hoy por el vehículo privado. Además, se debe prever en los nuevos desarrollos urbanos una buena conectividad con el sistema de transporte público que permita una movilidad sostenible a sus residentes y visitantes.

Así el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la comarca de Pamplona en su documento Resumen Diagnostico 2017 relaciona los siguientes objetivos a cumplir:

AMBITO	COD	OBJETIVO	RELACIÓN CON DIAGNÓSTICO
Movilidad peatonal	1	Dar prioridad a peatones frente a todos los demás modos de desplazamiento en distancias cortas.	minimizar los riesgos
	2	Crear una red peatonal de conexión de todos los barrios y áreas urbanizadas.	solventar las limitaciones
	3	Proporcionar acceso al transporte colectivo.	desarrollar las potencialidades
	4	Superar problemas de accesibilidad puntuales actuales.	desarrollar las potencialidades
Movilidad ciclista	5	Mejorar la accesibilidad de todos los barrios y núcleos urbanos.	solventar las limitaciones
	6	Dar prioridad a la bicicleta frente a los modos de desplazamiento mecanizados en distancias medias.	minimizar los riesgos
	7	Apoyar el creciente uso de la bicicleta, sin perjudicar a peatones.	resolver los desafíos
	8	Favorecer los recorridos cortos y medios en bicicleta.	resolver los desafíos
Transporte colectivo	9	Mejorar los recorridos para favorecer la accesibilidad de todos los barrios y áreas urbanizadas.	
	10	Dar prioridad al autobús frente al vehículo privado.	minimizar los riesgos
	11	Promover la intermodalidad.	desarrollar las potencialidades
	12	Mejorar la accesibilidad a los servicios de interés general.	desarrollar las potencialidades
Vehículo privado	13	Mejorar los tiempos de viaje en distancias medias y largas.	resolver los desafíos
	14	Reducir el uso del vehículo privado para relaciones radiales.	resolver los desafíos
	15	Reducir la velocidad del vehículo en el espacio urbano.	solventar las limitaciones
	16	Reducir la intrusión del vehículo en el espacio urbano.	solventar las limitaciones
Programa de seguridad vial	17	Evitar el empleo del vehículo privado en desplazamientos cortos.	
	18	Mejorar la seguridad vial de peatones y ciclistas.	desarrollar las potencialidades
Espacio público	19	Mejorar la seguridad vial en general.	desarrollar las potencialidades
	20	Mejorar la calidad del espacio público.	resolver los desafíos
	21	Recuperar parte del espacio utilizado hoy por el vehículo privado, especialmente en las áreas urbanas centrales y en las residenciales.	solventar las limitaciones
	22	Diseñar los espacios públicos y equipamientos como espacios para la estancia y la convivencia.	resolver los desafíos
	23	Prever en los nuevos desarrollos urbanos una buena conectividad con el sistema de transporte público.	resolver los desafíos

Ilustración 4 Objetivos movilidad PMUS 2017

El objetivo final del PMUS es “Reparto 50/20/30”:

- Que los desplazamientos no motorizados (peatones y ciclistas) lleguen a representar el 50% del total.
- Que el transporte colectivo suba hasta el 20% de los desplazamientos.
- Que el vehículo privado se reduzca desde su cuota actual hasta el 30%.



Ilustración 5 Objetivo PMUS 50/20/30

5.1 Accesibilidad peatonal y ciclista

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de la comarca de Pamplona en su documento Resumen Diagnostico 2017 relaciona los siguientes objetivos a cumplir en relación a la accesibilidad peatonal y ciclista:

AMBITO	COD	OBJETIVO	RELACIÓN CON DIAGNÓSTICO
Movilidad peatonal	1	Dar prioridad a peatones frente a todos los demás modos de desplazamiento en distancias cortas.	minimizar los riesgos
	2	Crear una red peatonal de conexión de todos los barrios y áreas urbanizadas.	solventar las limitaciones
	3	Proporcionar acceso al transporte colectivo.	desarrollar las potencialidades
	4	Superar problemas de accesibilidad puntuales actuales.	desarrollar las potencialidades
Movilidad ciclista	5	Mejorar la accesibilidad de todos los barrios y núcleos urbanos.	solventar las limitaciones
	6	Dar prioridad a la bicicleta frente a los modos de desplazamiento mecanizados en distancias medias.	minimizar los riesgos
	7	Apoyar el creciente uso de la bicicleta, sin perjudicar a peatones.	resolver los desafíos
	8	Favorecer los recorridos cortos y medios en bicicleta	resolver los desafíos

Ilustración 6 Objetivos movilidad peatonal y ciclista PMUS 2017

5.1.1 Movilidad general de modos no motorizados

El PMUS de Pamplona con el objetivo final de conseguir un reparto de los desplazamientos de 50% peatonal y viciista, 30% en transporte público (TUC) y 20% en vehículo privado plantea las siguientes estrategias:

- Estructuración de la planificación territorial vinculante (Estrategia 1.1)
- Articulación territorial en células urbanas (Estrategia 1.2)
- Buenas prácticas de diseño urbano (Estrategia 2.1)
- Red metropolitana de itinerarios peatonales (Estrategia 2.2)
- Red metropolitana de itinerarios ciclistas (Estrategia 3.1)
- Red metropolitana de aparcabici (Estrategia 3.2)
- Sistema metropolitano de bicicleta pública (Estrategia 3.3)
- Plan Director Metropolitano de la Bicicleta (Estrategia 3.4)
- Red de Altas Prestaciones del TUC (Estrategia 4.1)
- Mejoras en la competitividad del TUC (Estrategia 4.2)
- Red de aparcamientos disuasorios (Estrategia 4.3)
- Gestión integral del estacionamiento en los centros de atracción (Estrategia 5.1)
- Gestión integral de itinerarios, velocidad y seguridad vial (Estrategia 5.2)
- Sistemas alternativos de propulsión (Estrategia 5.3)
- Movilidad por estudios (Estrategia 6.1)
- Movilidad por trabajo (Estrategia 6.2)
- Movilidad por compras (Estrategia 6.3)
- Movilidad por cuidados (Estrategia 6.4)

De estas estrategias tienen repercusión directa sobre la movilidad peatonal y ciclista:

- Estructuración de la planificación territorial vinculante (Estrategia 1.1)
- Articulación territorial en células urbanas (Estrategia 1.2)
- Buenas prácticas de diseño urbano (Estrategia 2.1)
- Red metropolitana de itinerarios peatonales (Estrategia 2.2)
- Red metropolitana de itinerarios ciclistas (Estrategia 3.1)
- Red metropolitana de aparcabici (Estrategia 3.2)
- Sistema metropolitano de bicicleta pública (Estrategia 3.3)
- Plan Director Metropolitano de la Bicicleta (Estrategia 3.4)
- Red de Altas Prestaciones del TUC (Estrategia 4.1)

- Mejoras en la competitividad del TUC (Estrategia 4.2)
- Movilidad por estudios (Estrategia 6.1)
- Movilidad por trabajo (Estrategia 6.2)
- Movilidad por compras (Estrategia 6.3)
- Movilidad por cuidados (Estrategia 6.4)

Y son especialmente relevantes en relación al presente estudio de movilidad:

5.1.1.1 Buenas prácticas de diseño urbano (Estrategia 2.1)

En esta estrategia se mencionan una serie de criterios para:

Espacios peatonales.

- Diseño basado en dar continuidad a todo el espacio urbano para viandantes (buena conexión entre diferentes espacios peatonales).
- Itinerarios y calles peatonales. Pavimento y mobiliario urbano.
- Aceras. Banda libre de paso. Pavimento y mobiliario urbano.
- Áreas estanciales. Integración de itinerarios y áreas estanciales.

Pasos peatonales.

- Permeabilización de viales de alta jerarquía
- Diseño de una infraestructura continua en todo el espacio urbano (menor distancia entre pasos peatonales).
- Mayor presencia de pasos de cebra semaforizados en grandes vías.
- Pavimentos adaptados para personas con diversidad funcional visual.
- Trazado: acercamiento de trayectorias peatonales a líneas de deseo. Reducción de la distancia de cruce ("orejas", refugios).
- Sección transversal: rebaje de bordillos frente a elevación de pasos peatonales: casuística y recomendaciones.
- Evaluación de necesidad o no de implementación de reductores de velocidad (tipo cojines berlineses o reductores vibratorios).
- Mejora de la visibilidad: transformación de plazas de estacionamiento de automóviles más cercanas a los pasos peatonales en estacionamiento de motos y/o bicis, Iluminación específica.

Infraestructuras ciclistas.

- Diseño con continuidad en toda la infraestructura ciclista (eliminación de barreras visuales).
- Plataformas segregadas para movilidad ciclista. Pautas de diseño (tipo y color de pavimento, señalización, barreras físicas y otros elementos de seguridad, elementos de iluminación, etc.).
- Aparca bicis. Diseño y criterios de ubicación comunes.

Incorporados en el diseño de la actuación

5.1.1.2 Red metropolitana de itinerarios peatonales (Estrategia 2.2)

Los criterios que deben servir de referencia para la implantación de estos itinerarios son los siguientes:

Criterios generales

- Los trazados, dimensiones, dotaciones y acabados deben permitir tanto el acceso como el uso de forma autónoma y en condiciones de seguridad a todas las personas, teniendo en cuenta las necesidades de las de movilidad reducida, el uso de carros de bebé y tomar en consideración la percepción de seguridad de las mujeres.
- Criterios de diseño, adaptación y análisis adaptado a todas las personas con perspectiva de género.
- Por otra parte, todos los itinerarios deben garantizar unas condiciones de continuidad del trazado, sin obstáculos ni discontinuidades.
- Se debe buscar la integración paisajística (activa y pasiva) de los itinerarios.

Sección transversal.

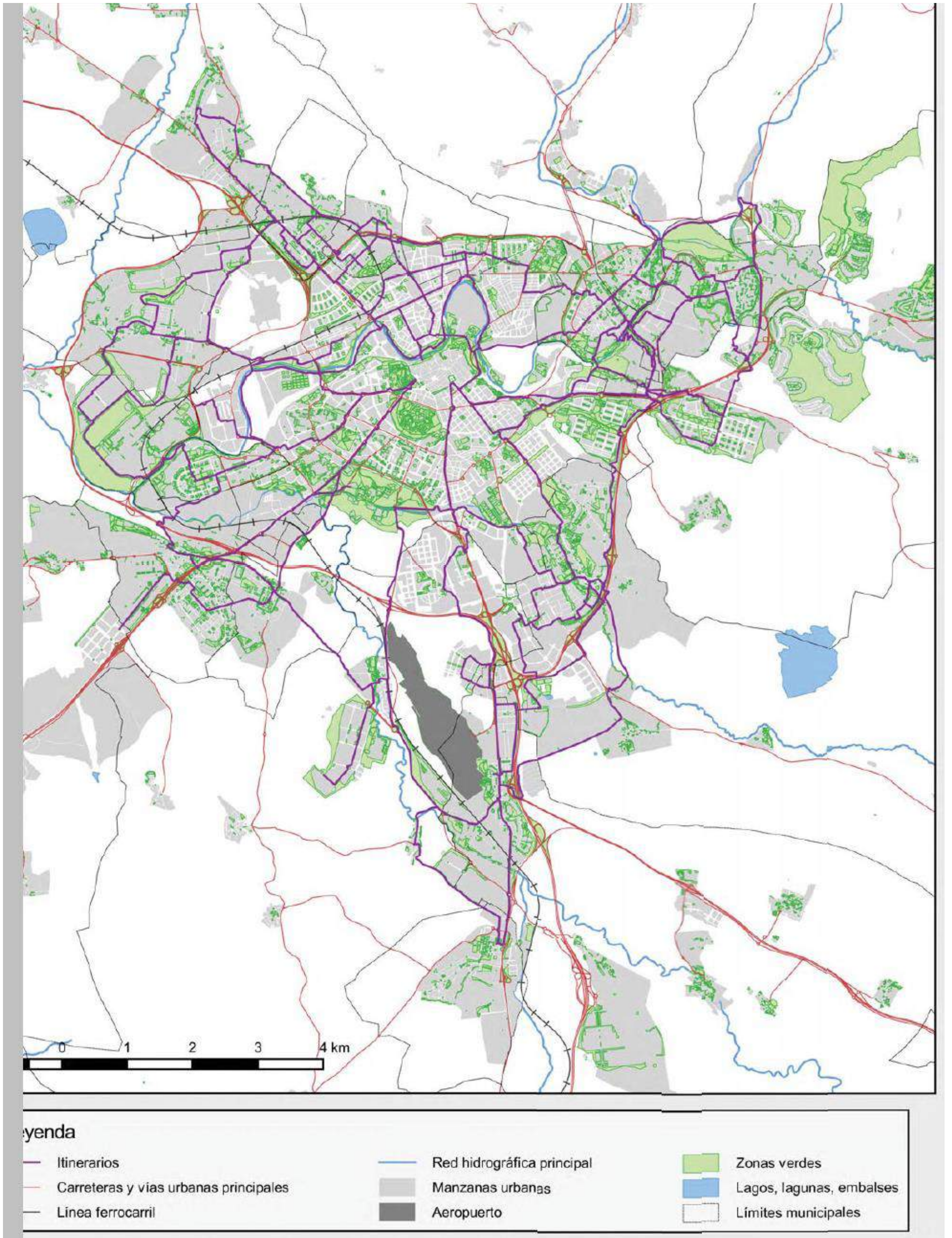
- Ancho mínimo libre óptimo: 3 m, que permite el cruce de dos grupos de dos viandantes.
- Ancho deseable: 6 m, que permite el cruce de dos grupos de viandantes.
- Pendiente transversal máxima 2%.

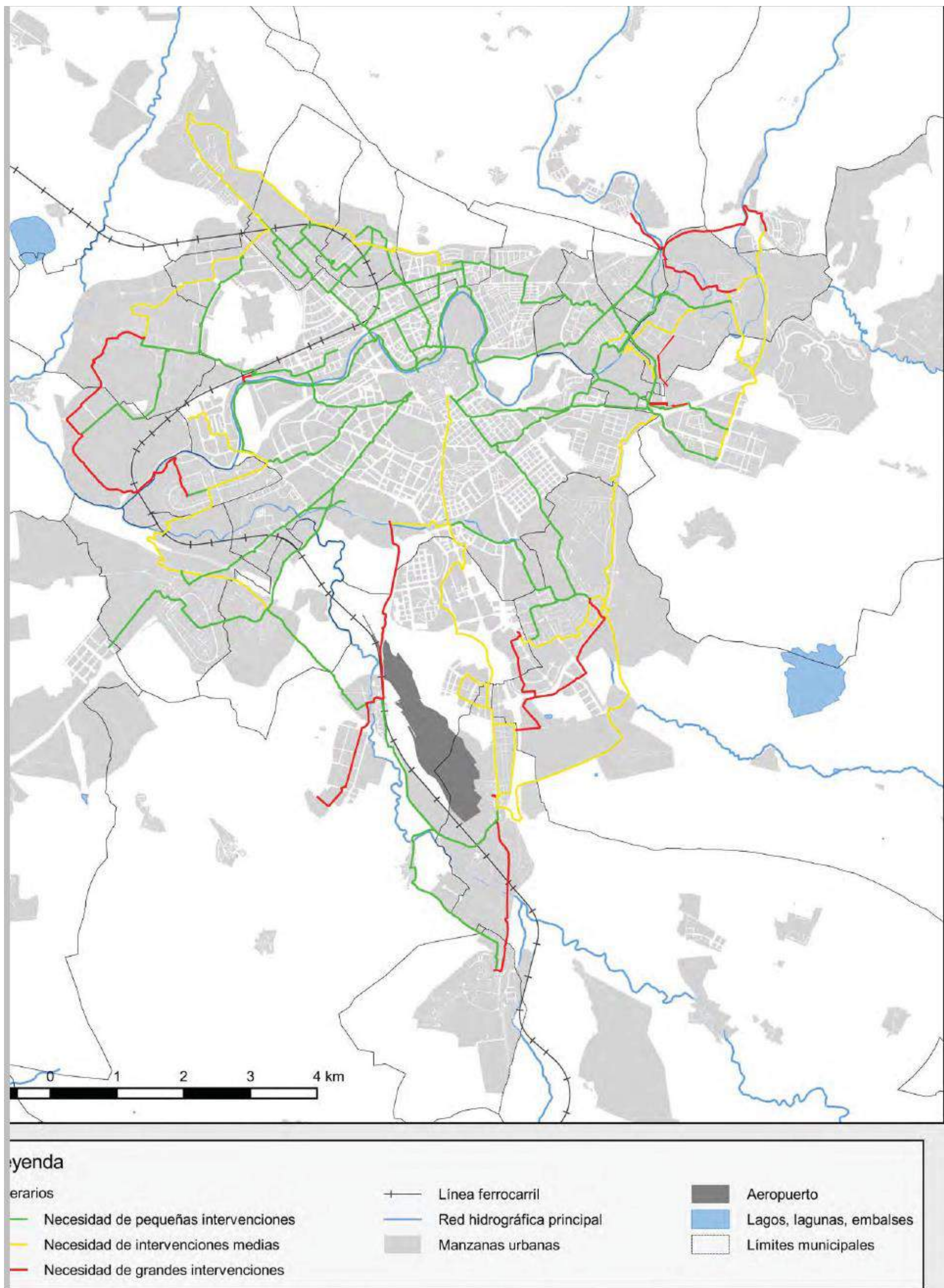
Perfil longitudinal.

- Rampa máxima: deseable, 6%; 8% hasta 6m; 10% hasta 3m. Rellanos. o Ayudas a la movilidad vertical, en su caso.

Puntos singulares.

- Intersecciones con vías de tráfico motorizado (pasos peatonales, semáforos, etc.). o Puentes sobre cursos fluviales.
- Pasos inferiores y superiores sobre carreteras y ferrocarriles. Altura libre de paso no inferior a 2,2 metros.





5.1.1.3 Red metropolitana de itinerarios ciclistas (Estrategia 3.1)

En todo caso, se deben seguir como criterios los siguientes:

Trazado en planta.

- Trazado continuo en toda la red
- Curvas adecuadas para la velocidad de diseño: 50 km/h si no hay coexistencia con viandantes; 30 km/h si los hay.
- El itinerario debe ser lo más directo posible, alejándose lo mínimo de las carreteras convencionales, para que resulte atractivo (no más de un 25% de incremento de longitud).
- El itinerario debe ser lo más respetuoso posible en relación con la contaminación ambiental y acústica.

Sección transversal.

- Ancho para carril unidireccional: mínimo de 1,3 m y deseable de 2,0 m.
- Ancho para carril bidireccional: mínimo de 2,5 m y deseable de 3,0 m.
- Protección del tráfico (resguardo): mínimo (en puntos concretos) 0,3 m y deseable 0,5 m.

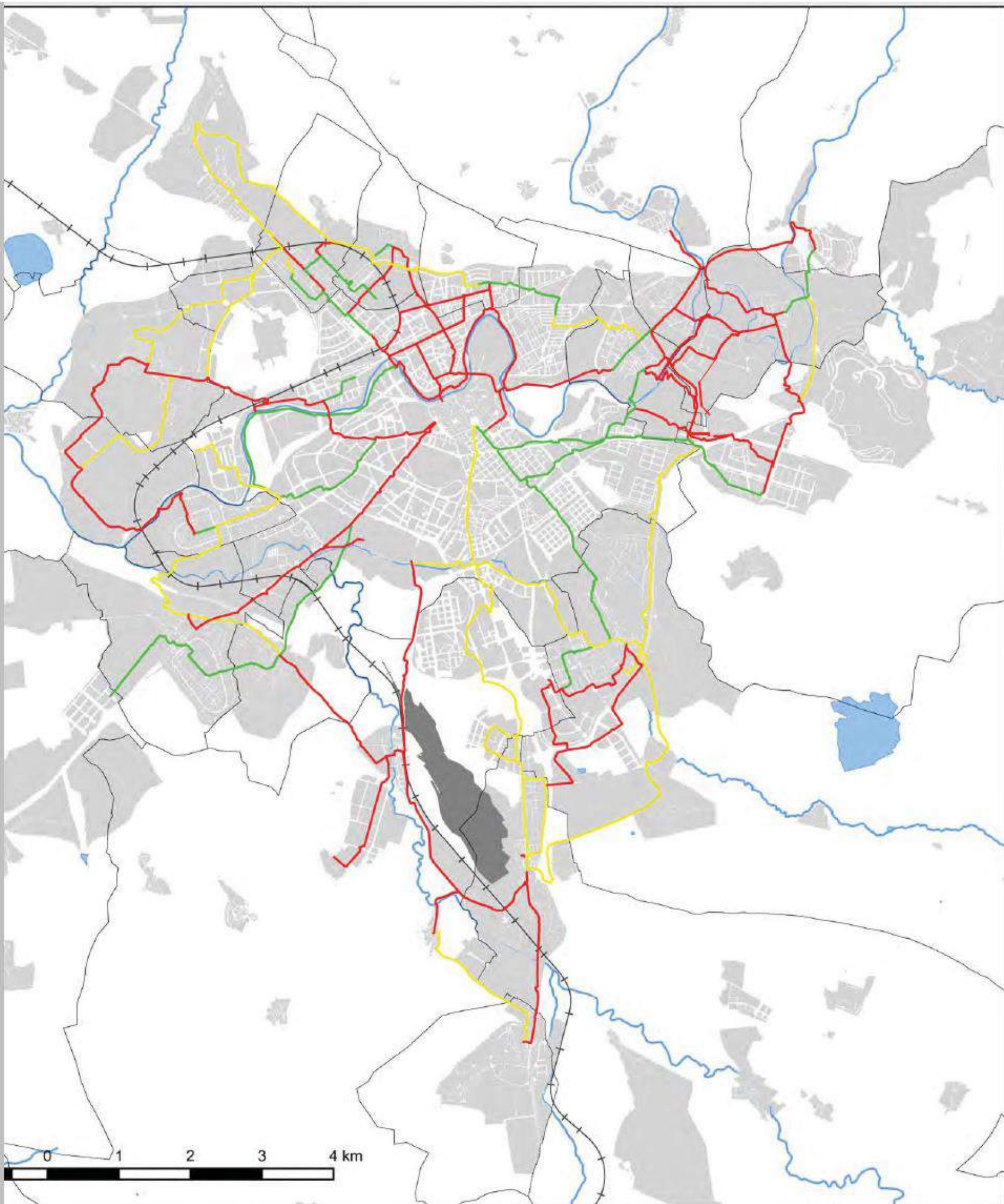
Perfil longitudinal.

- Rampa máxima, salvo en tramos cortos, 5%.
- Ayudas a la movilidad vertical en caso de grandes desniveles.

Puntos singulares.

- Intersecciones con vías de tráfico motorizado (ceda el paso, stop, semáforos para ciclistas con reinicio de marcha adelantado de 3-5 segundos para así aumentar su seguridad, etc.).
- Pasos inferiores y superiores sobre carreteras y ferrocarriles.
- Puntos singulares de coexistencia con viandantes (señalización, reductores de velocidad).
- Pasos inferiores y superiores sobre carreteras y ferrocarriles. Altura libre de paso no inferior a 2,2 metros.

Incorporados en el diseño de la actuación



Legenda

erarios

- Necesidad de pequeñas intervenciones
- Necesidad de intervenciones medias
- Necesidad de grandes intervenciones

- + — Línea ferrocarril
- Red hidrográfica principal
- Manzanas urbanas

- Aeropuerto
- Lagos, lagunas, embalses
- Límites municipales

5.1.2 Entorno de la actuación

Al norte de la actuación y del Río Sadar existe un recorrido peatonal y ciclista que conecta el campus de la UPNA con el de la Universidad de Navarra.

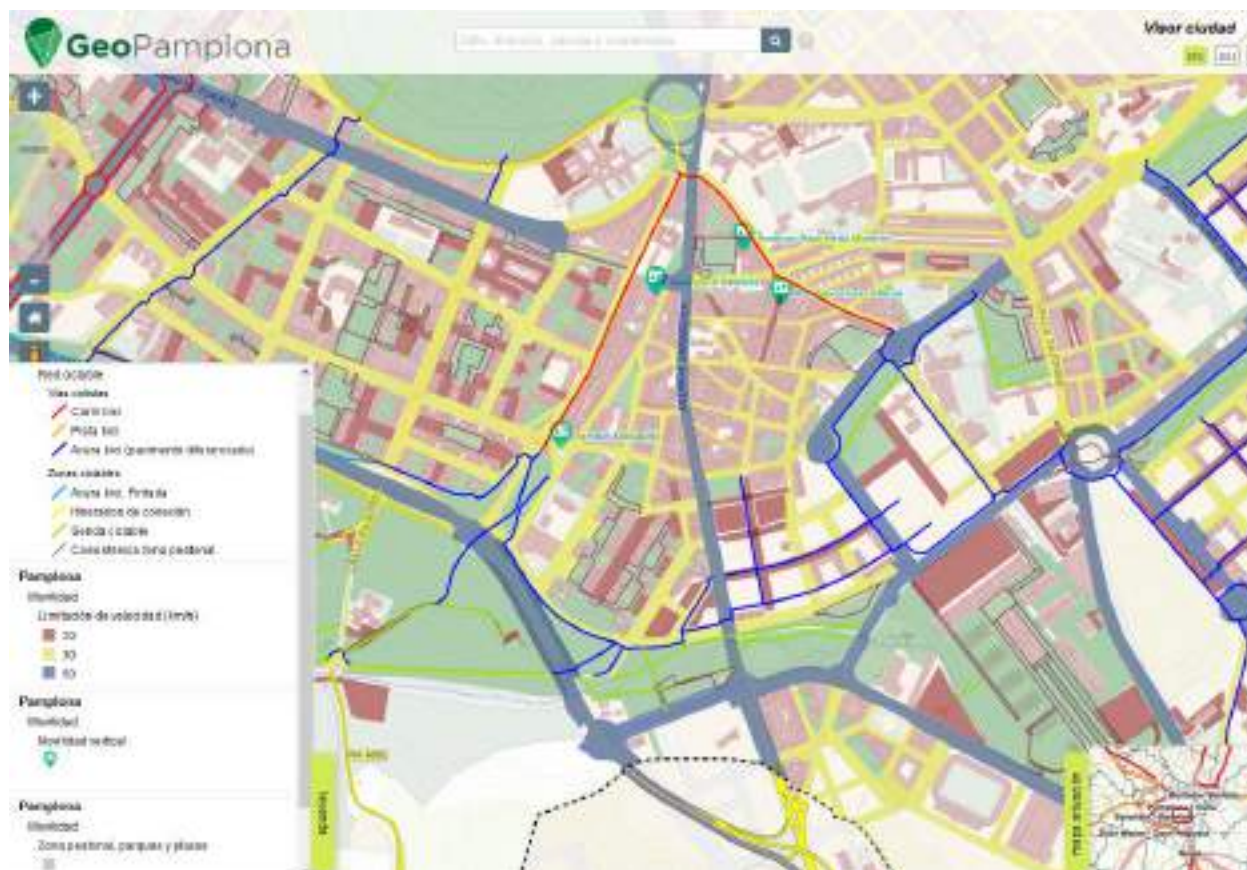
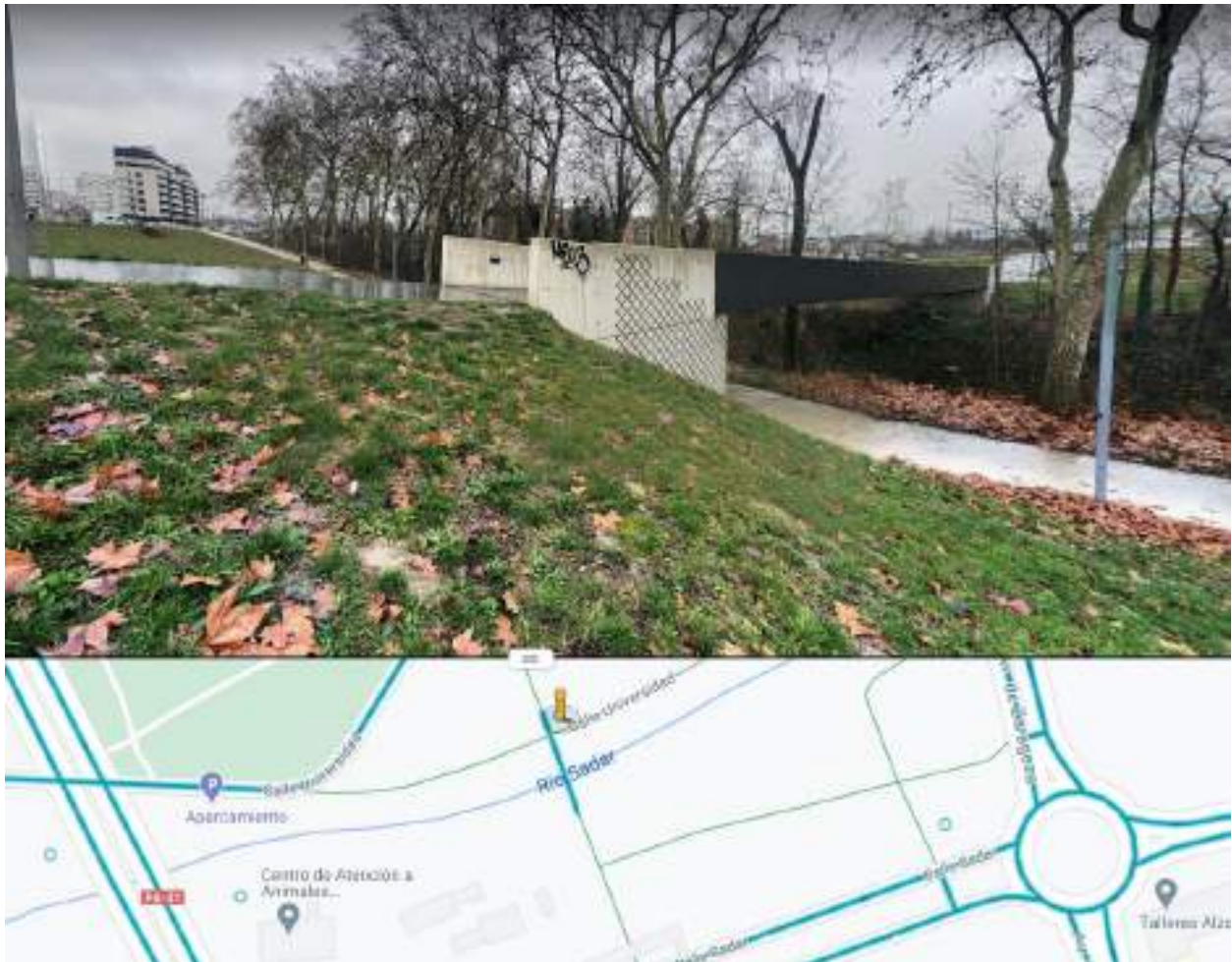


Ilustración 7 Red ciclable y peatonal (fuente www.movilidadpamplona.es)

Este recorrido peatonal que cuenta con senda ciclista se conecta con la actuación mediante una pasarela sobre el Río Sadar que conecta la actuación con la red municipal y garantiza el acceso de peatones y ciclistas a la actuación.



Además, desde el Este por Avenida Zaragoza se puede acceder a la actuación a través de pasos peatonales, rebajados, accesibles, con pavimento podotáctil, amplias aceras e iluminación específica para protección de peatones.



5.2 Accesibilidad en vehículo privado.

5.2.1 Movilidad general en vehículo privado

El PMUS 2019 de Pamplona propone las siguientes estrategias relacionadas con el aparcamiento y el vehículo privado

5.2.1.1 Buenas prácticas de diseño urbano (Estrategia 2.1)

En esta estrategia se mencionan una serie de criterios para:

Calzada y estacionamiento.

- Jerarquización viaria y velocidades objetivo (20/30/50).
- Delimitación de zonas (puertas verdes).
- Medidas de templado de tráfico (cojín berlinés, rotondas y glorietas, coordinación semafórica, badenes o resaltos, etc.).
- Criterios de reasignación de espacio (favorecer transporte público y movilidad peatonal y ciclista). En caso de falta de espacio, recomendaciones sobre peatonalización o espacio compartido mediante la instalación de la plataforma única.
- Tipología de estacionamiento (limitaciones en las proximidades de pasos peatonales, estacionamiento en batería no intrusivo en las aceras, etc.).
- Diseños recomendados por tipología de viario y ancho disponible. Secciones típicas.
- Acabados con materiales de bajo impacto (pavimento de absorción acústica, por ejemplo).
- Estudio de unificación de criterios para zonas de aparcamiento regulado: Zona de Estacionamiento Limitado (ZEL) y Zona de Estacionamiento Restringido (ZER).

5.2.2 Entorno de la actuación

A la actuación se accede en vehículo privado desde la rotonda de Avenida Zaragoza con la Calle Sadar y también tiene una semiconexión con la ronda, donde solo están habilitados los movimientos a derechas. Además el viario principal cuenta con un cambio de sentido.



Existen aparcamientos en uno de los márgenes del viario principal y en los secundarios que por su localización pueden actuar como aparcamiento disuasorio fomentando la intermodalidad hacia el TUC, bici o peatonal.

5.3 Red de transporte público actual

5.3.1 Movilidad general en transporte publico

El PMUS 2019 de Pamplona propone las siguientes estrategias relacionadas con el transporte publico (TUC)

5.3.1.1 Buenas prácticas de diseño urbano (Estrategia 2.1)

En esta estrategia se mencionan una serie de criterios para:

Transporte Público.

- Criterios de diseño y gestión del sistema de transporte colectivo con relación a infraestructuras y servicio, atendiendo a los diferentes usos del mismo teniendo en cuenta las actividades de cuidado, además de las productivas.
- Criterios para el fomento de la intermodalidad.

5.3.1.2 Red de Altas Prestaciones del TUC (Estrategia 4.1)

Aunque Avenida de Zaragoza podría estar considerada dentro de la red de altas prestacionesle TUC actualmente no los está. De modo que en esta actuación la repercusión de esta estrategia es mínima.

5.3.1.3 Mejoras en la competitividad del TUC (Estrategia 4.2)

En cualquier caso, las paradas del TUC en general, pero con mayor motivo las de la Red de Altas Prestaciones, han de buscar los siguientes atributos:

Accesibilidad Universal:

- Como norma general, se garantizará una accesibilidad completa para toda la ciudadanía, esto es integrando en todo momento la diversidad funcional de todas las personas, creando un espacio "sin barreras".
- Se debe garantizar el espacio mínimo y pendientes adecuadas para el paso de personas con movilidad reducida (PMR) tanto en la parada como en los accesos.
- Para las personas con diversidad visual se disponen recorridos con pavimento podotáctil, diferenciados del resto de pavimento, y que sirven de guía desde la entrada hasta las puertas de embarque al TUC.
- Asimismo, la señalética de acceso a las paradas y la información sobre el servicio (planos, horarios, puntos de interés cercanos), deberán ser accesibles para las personas con déficit cognitivo.

Información:

- Señalización estática: Mediante carteles fijos, se ofrecerá información esquemática sobre el conjunto de la línea y de la estación en la que se encuentra. También se colocarán carteles fijos indicando los puntos de acceso a los puntos de embarque y la salida de la

estación.

- Pantallas de información dinámica: Las paradas pueden estar equipadas por pantallas de mensajes variables. Los mensajes pueden ser producidos desde el puesto central de mando y pueden referirse a horarios de llegada de la flota, cancelaciones del servicio, retrasos o incidencias.
- Megafonía: Las paradas estarán equipadas con un sistema de megafonía controlada por el puesto central de mando.

Medidas de priorización del transporte público.

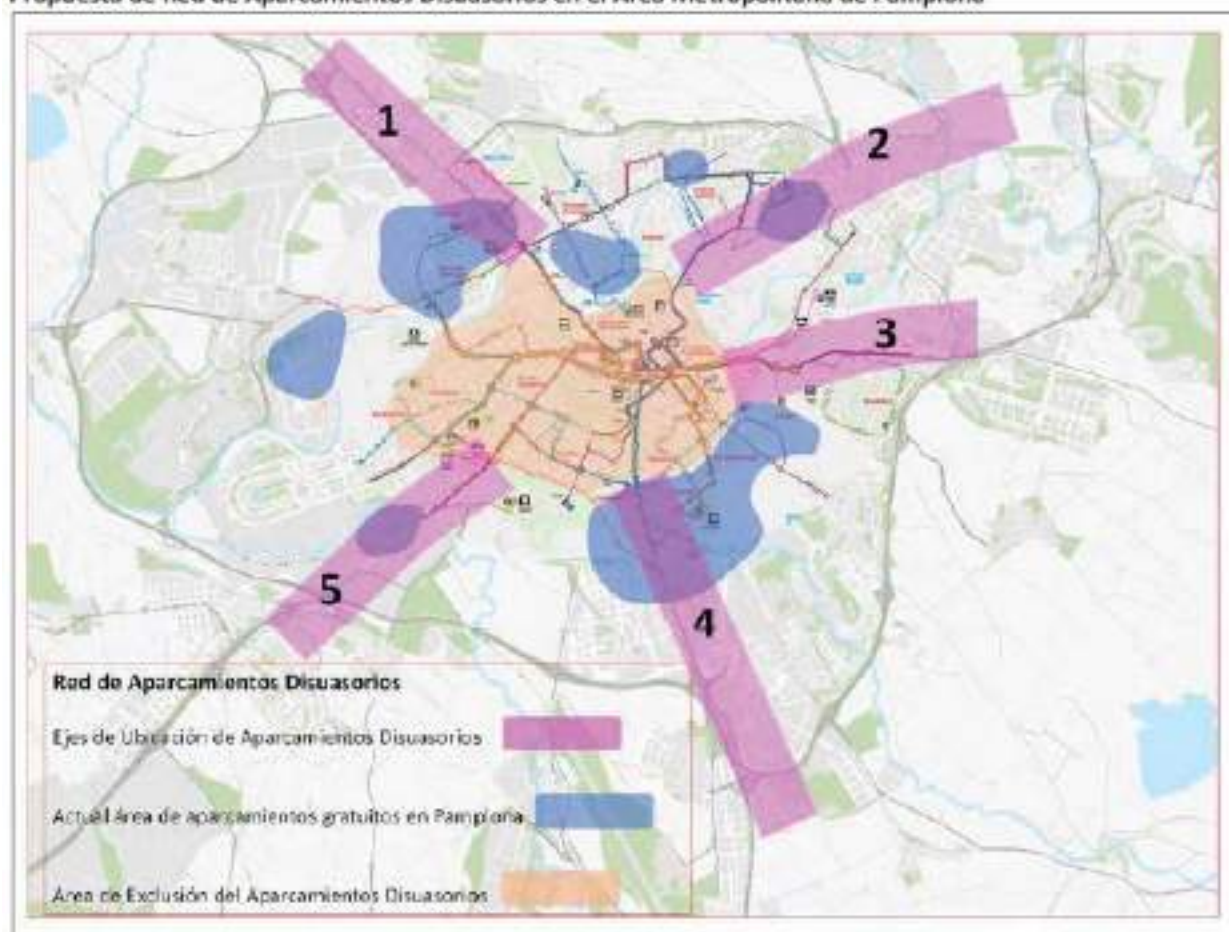
Se propone la introducción de medidas de priorización para el resto de la trama del TUC, más allá de las medidas que se contemplan en la Red de Altas Prestaciones y que incluirían:

- Carriles bus, en aquellos tramos susceptibles de sufrir congestión.
- Carriles bus en las aproximaciones a cruces ("gateras") con priorización semafórica mediante fase semafórica prioritaria para el autobús, a modo del implantado en Plaza de la Paz.
- Paradas en carril de circulación sin apartadero, para facilitar la reincorporación de los vehículos tras la carga y descarga de pasajeros y pasajeras.

5.3.1.4 Red de aparcamientos disuasorios (Estrategia 4.3)

El área de actuación se localiza en la zona de aparcamiento libre y en la zona 4 de ubicación de aparcamientos disuasorios.

Propuesta de Red de Aparcamientos Disuasorios en el Área Metropolitana de Pamplona



5.3.2 Entorno de la actuación

A la actuación se localiza en la zona de aparcamiento libre y dentro de la zona 4 de aparcamientos disuasorios. No está comprendida dentro de la red de altas prestaciones.

La accesibilidad en transporte público está garantizada mediante **las líneas de transporte público 16, 11 y N3**.



6. SIMULACIÓN PLANEAMIENTO ANTERIOR

A partir de los datos de intensidades de tráfico provenientes de los estudios de impacto acústico de la Comarca de Pamplona facilitados por el Gobierno de Navarra, ya que estos datos son los más actualizados y completados con datos del modelo de tráfico de la Comarca de Nasuvinsa y datos del PMUS se ha desarrollado un modelo matemático del tráfico en el ámbito del planeamiento y viales adyacentes mediante el software Aimsun.

En este modelo se han considerado:

- Los viarios principales como Avd Zaragoza, Blas de Laserna, Calle Fernando Remacha o Calle Cataluña. Estos viarios se han considerado como “urban road” tienen una velocidad de circulación de 50km/h y 1000veh/h de capacidad.
- Los viarios secundarios como Calle Tajonar, Manuel de Falla, Julian Gayarre, Goroabe, Sangüesa... Estos viarios se han considerado como “signalized Street” que tienen una velocidad de circulación de 30km/h y 700veh/h de capacidad.
- Las rotondas como la de Plaza de Cataluña, Club deportivo Oberena... Estos viales se han considerado como “roundabout” con capacidades de 500veh/h y velocidades de 40km/h
- Por supuesto se han considerado los sentidos de circulación de cada calle en el modelo de tráfico.
- Se han considerado los semáforos de la Plaza de los Fueros, Avenida de Zaragoza... necesarios para el modelo refleje fielmente las demandas de tráfico que sufre el viario.

A la red y la regulación se le ha cargado con la demanda de tráfico de las intensidades conforme a la información anteriormente mencionada

Se realiza el estudio de este **escenario como información de carácter adicional**.

6.1 Usos del suelo previstos Planeamiento 2017

Conforme a lo ya explicado el escenario actual es el derivado de añadir a los desplazamientos existentes los propios de la ordenación en vigor hasta 2017. Es decir una ordenación con **30.083m² de superficie comercial**

Estos usos del suelo generan los siguientes desplazamientos:

.

Zona	Tipologia	Medición	Ud	Fuente de Información	Código ITE	Ratio	Ud	IMD Privado viajes/día	Intensidad máxima horaria por sentido						Intensidad máxima horaria por sentido			
									HPM			HPT			HPM		HPT	
									%	E	S	%	E	S	E	S	E	S
									%									
P.Parcial 2017																		
				OMTCP-														
	Residencial	0	Dwelling	2007	210	0,66	Veh/viv	0	10,00%	17,00%	83,00%	10,00%	67,00%	33,00%	0	0	0	0
	Resid. Eventual	0	Dwelling	ITE	251	2,15	Trip/Unit	0	6,70%	65,00%	35,00%	9,00%	60,00%	40,00%	0	0	0	0
	Comercial	30083	m²	ITE	850	103,59	Trip/100m²	10439	2,96%	61,00%	39,00%	10,31%	51,00%	49,00%	188	120	549	528
	Dotacional	0	m²	ITE	n/d	4	Trip/100m²	0	8,00%	60,00%	40,00%	8,00%	40,00%	60,00%	0	0	0	0
	Oficinas	0	m²	ITE	710	16	Trip/100m²	0	8,00%	60,00%	40,00%	8,00%	40,00%	60,00%	0	0	0	0
	Religioso	0	m²	ITE	560	4	Trip/100m²	0	8,00%	54,00%	46,00%	8,00%	52,00%	48,00%	0	0	0	0
SUMA								10439							188	120	549	528

RESUMEN			
Intensidad Horaria Maxima			
E	S	E	S
Veh/hr			
188	120	549	528
309		1077	
61%	39%	51%	49%
3%		10%	

Viajes Día
Trips/día
10439

Fuente e información:

OMTCP-2007 Observatorio de la movilidad y del transporte de la Comarca de Pamplona. 1ª Edición. Marzo de 2007

NASUINSA (1) Estudio de tráfico polígonos industriales de Navarra. Ciudad de la Innovación NASUINSA. Año 2008

NASUINSA (2) Estudio de tráfico polígonos industriales de Navarra. Polígono tipo C. Año 2008

ITE Institute of Transportation Engineers. Trip Generation. 7th Edition. (Adaptado)

AETADpg Aforos para Estudio de Tráfico del Área de Donapea. Polígono Galaria. MONKAVAL. Noviembre 2008

33,50% En Vehículo según OMTCP-2007 Observatorio de la movilidad

La distribución por modos de los desplazamientos es la siguiente:

Zona	Tipología	Fuente de Información	% Modo	Intensidad máxima horaria por sentido			
				HPM		HPT	
				E	S	E	S

A PIE		P.Parcial 2017					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	63,80%	0	0	0	0
	Comercial	OMTCP-2007	76,40%	144	92	420	403
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	27,50%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	70,00%	0	0	0	0
7976		SUMA		144	92	420	403

BICI		P.Parcial 2017					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	1,40%	0	0	0	0
	Comercial	OMTCP-2007	0,30%	1	0	2	2
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	1,50%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	2,90%	0	0	0	0
31		SUMA		1	0	2	2

PÚBLICO		P.Parcial 2017					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	16,50%	0	0	0	0
	Comercial	OMTCP-2007	11,20%	21	13	62	59
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	12,30%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	9,50%	0	0	0	0
1169		SUMA		21	13	62	59

PRIVADO		P.Parcial 2017					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	18,30%	0	0	0	0
	Comercial	OMTCP-2007	12,10%	23	15	66	64
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	58,70%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	17,60%	0	0	0	0
1263		SUMA		23	15	66	64

De estos desplazamientos por modos se puede extraer la demanda de vehículos privados que la actuación hubiese aladido a la red viaria:

RESUMEN			
Intensidad Horaria Maxima			
E	S	E	S
Veh/hr			
23	15	66	64
37		130	
61%	39%	51%	49%
3%		10%	

IMD
Veh/día
1263

En la hora punta del viario la actuación hubiese aumentado en 130 vehículos

6.2 Simulación del estado planeamiento anterior

En las siguientes imagenes se muestran las salidas de Aimsun en cuanto a:

- Flujos simulados, donde se comprueba que estos flujos son semejantes a los que los datos de intensidades considerando el aumento de tráfico por la actuación.
- Tiempos de demora acumulados en los desplazamientos. Este parámetro del tráfico es el que se utiliza para clasificar el nivel de servicio de una vía urbana.

NIVEL DE SERVICIO	DEMORA MEDIA (s/veh)
A	$d \leq 5$
B	$5 < d \leq 15$
C	$15 < d \leq 25$
D	$25 < d \leq 40$
E	$40 < d \leq 60$
F	$d < 60$

Fuente: Manual de Capacidad de Carreteras

En términos de nivel de servicio podemos decir que en el estado actual **tenemos un nivel de servicio B** en el conjunto del viario con algunos puntos donde la influencia de los semáforos origina caídas del mismo sin afección a la estabilidad de la circulación.

6.2.1 Flujo simulado planeamiento anterior



6.2.2 Nivel de servicio: demora planeamiento anterior

7. SIMULACIÓN ESTADO FUTURO- PLANEAMIENTO PROPUESTO

A partir de los datos de intensidades de tráfico provenientes de los estudios de impacto acústico de la Comarca de Pamplona facilitados por el Gobierno de Navarra, ya que estos datos son los más actualizados y completados con datos del modelo de tráfico de la Comarca de Nasuvinsa y datos del PMUS se ha desarrollado un modelo matemático del tráfico en el ámbito del planeamiento y viales adyacentes mediante el software Aimsun.

En este modelo se han considerado:

- Los viarios principales como Avd Zaragoza, Blas de Laserna, Calle Fernando Remacha o Calle Cataluña. Estos viarios se han considerado como “urban road” tienen una velocidad de circulación de 50km/h y 1000veh/h de capacidad.
- Los viarios secundarios como Calle Tajonar, Manuel de Falla, Julian Gayarre, Goroabe, Sangüesa... Estos viarios se han considerado como “signalized Street” que tienen una velocidad de circulación de 30km/h y 700veh/h de capacidad.
- Las rotondas como la de Plaza de Cataluña, Club deportivo Oberena... Estos viales se han considerado como “roundabout” con capacidades de 500veh/h y velocidades de 40km/h
- Por supuesto se han considerado los sentidos de circulación de cada calle en el modelo de tráfico.
- Se han considerado los semáforos de la Plaza de los Fueros, Avenida de Zaragoza... necesarios para el modelo refleje fielmente las demandas de tráfico que sufre el viario.

A la red y la regulación se le ha cargado con la demanda de tráfico de las intensidades conforme a la información anteriormente mencionada.

7.1 Usos del suelo previstos en la propuesta de planeamiento

El escenario futuro es el derivado de añadir a los desplazamientos existentes los propios de la ordenación propuesta. Es decir una ordenación con **10.083m² de superficie comercial, 9.495m² de oficinas (terciario) y 9.100m² de residencial comunitario**

Estos usos del suelo generan los siguientes desplazamientos:

Zona	Tipologia	Medición	Ud	Fuente de Información	Código ITE	Ratio	Ud	IMD Privado viajes/día	Intensidad máxima horaria por sentido						Intensidad máxima horaria por sentido			
									HPM			HPT			HPM		HPT	
									%	E	S	%	E	S	E	S	E	S
									%									
Mod. P.Parcial 2021																		
				OMTCP-														
	Residencial Resid.	0	Dwelling	2007	210	0,66	Veh/viv	0	10,00%	17,00%	83,00%	10,00%	67,00%	33,00%	0	0	0	0
	Eventual	152	Dwelling	ITE	251	2,15	Trip/Unit	327	6,70%	65,00%	35,00%	9,00%	60,00%	40,00%	14	8	18	12
	Comercial	11038	m²	ITE	850	103,59	Trip/100m²	3830	2,96%	61,00%	39,00%	10,31%	51,00%	49,00%	69	44	201	194
	Dotacional	9945	m²	ITE	n/d	4	Trip/100m²	398	8,00%	60,00%	40,00%	8,00%	40,00%	60,00%	19	13	13	19
	Oficinas	0	m²	ITE	710	16	Trip/100m²	0	8,00%	60,00%	40,00%	8,00%	40,00%	60,00%	0	0	0	0
	Religioso	0	m²	ITE	560	4	Trip/100m²	0	8,00%	54,00%	46,00%	8,00%	52,00%	48,00%	0	0	0	0
SUMA								4555							102	65	232	224

RESUMEN			
Intensidad Horaria Maxima			
E	S	E	S
Veh/hr			
102	65	232	224
167		456	
61%	39%	51%	49%
4%		10%	

Viajes Día	
Trips/día	
4555	

Fuente e información:

OMTCP-2007 Observatorio de la movilidad y del transporte de la Comarca de Pamplona. 1ª Edición. Marzo de 2007
NASUINSA (1) Estudio de tráfico polígonos industriales de Navarra. Ciudad de la Innovación NASUINSA. Año 2008
NASUINSA (2) Estudio de tráfico polígonos industriales de Navarra. Polígono tipo C. Año 2008
ITE Institute of Transportation Engineers. Trip Generation. 7th Edition. (Adaptado)
AETADpg Aforos para Estudio de Tráfico del Área de Donapea. Polígono Galaria. MONKAVAL. Noviembre 2008

33,50%

En Vehiculo según OMTCP-2007 Observatorio de la movilidad

La distribución por modos de los desplazamientos es la siguiente:

Zona	Tipología	Fuente de Información	% Modo	Intensidad máxima horaria por sentido			
				HPM		HPT	
				E	S	E	S

A PIE		Mod. P.Parcial 2021					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	63,80%	9	5	11	8
	Comercial	OMTCP-2007	76,40%	53	34	154	148
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	27,50%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	70,00%	0	0	0	0
3135		SUMA		62	39	165	155

BICI		Mod. P.Parcial 2021					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	1,40%	0	0	0	0
	Comercial	OMTCP-2007	0,30%	0	0	1	1
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	1,50%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	2,90%	0	0	0	0
16		SUMA		0	0	1	1

PÚBLICO		Mod. P.Parcial 2021					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	16,50%	2	1	3	2
	Comercial	OMTCP-2007	11,20%	8	5	23	22
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	12,30%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	9,50%	0	0	0	0
483		SUMA		10	6	25	24

PRIVADO		Mod. P.Parcial 2021					
	Residencial	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Resid. Eventual	OMTCP-2007	18,30%	3	1	3	2
	Comercial	OMTCP-2007	12,10%	8	5	24	23
	Dotacional	OMTCP-2007		0	0	0	0
	Oficinas	OMTCP-2007	58,70%	0	0	0	0
	Religioso	OMTCP-2007	17,60%	0	0	0	0
523		SUMA		11	7	28	26

De estos desplazamientos por modos se puede extraer la demanda de vehículos privados que la actuación añade a la red viaria:

RESUMEN			
Intensidad Horaria Maxima			
E	S	E	S
Veh/hr			
11	7	28	26
18		53	
62%	38%	52%	48%
3%		10%	

IMD
Veh/día
523

En la hora punta del viario la actuación aumenta en 53 vehículos.

7.2 Simulación del estado futuro – propuesta de planteamiento

En las siguientes imagenes se muestran las salidas de Aimsun en cuanto a:

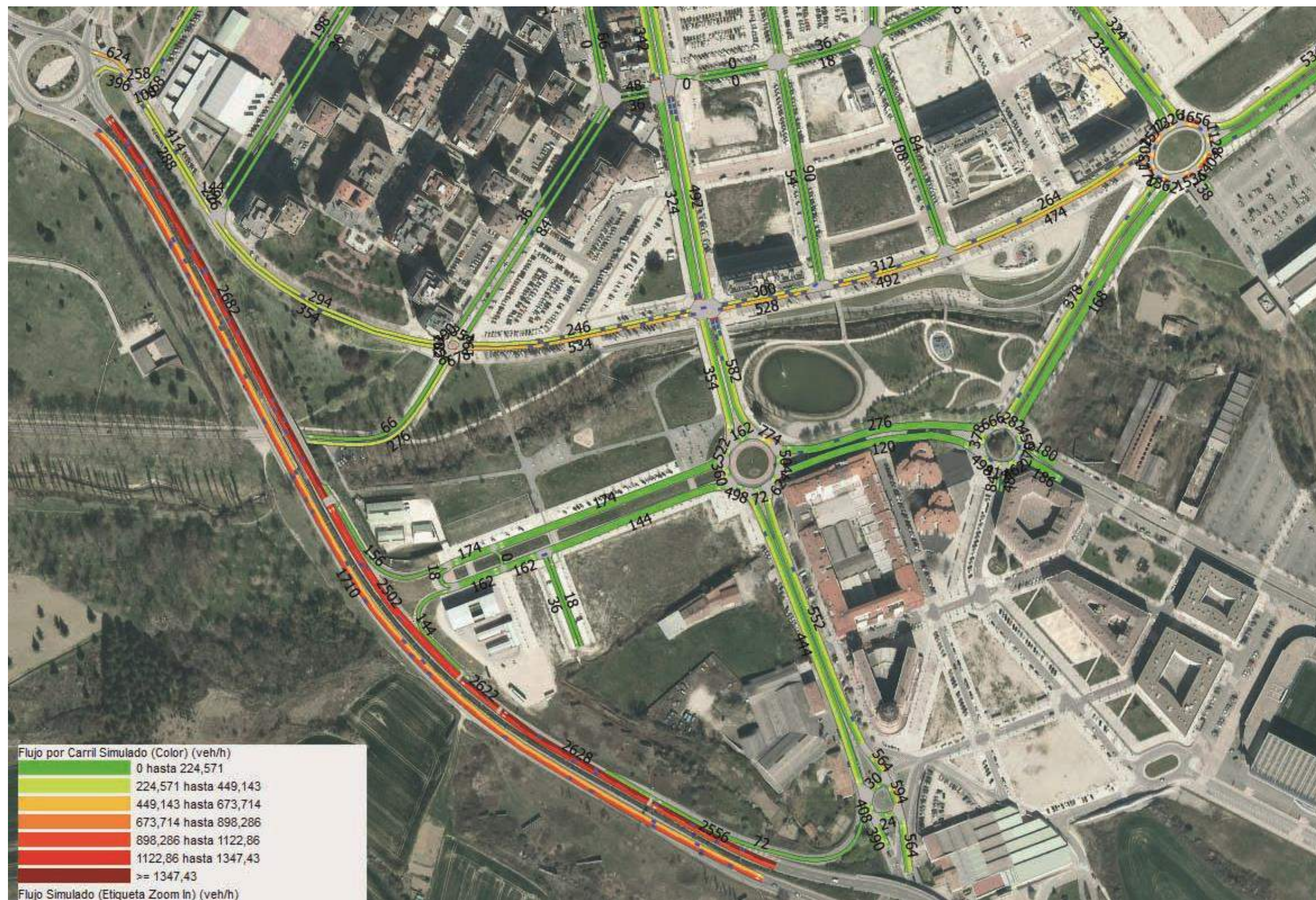
- **Flujos** simulados, donde se comprueba que estos flujos son semejantes a los que los datos de intensidades con los desplazamientos de la actuación.
- Tiempos de demora acumulados en los desplazamientos. Este parámetro del tráfico es el que se utiliza para clasificar el nivel de servicio de una vía urbana.

NIVEL DE SERVICIO	DEMORA MEDIA (s/veh)
A	$d \leq 5$
B	$5 < d \leq 15$
C	$15 < d \leq 25$
D	$25 < d \leq 40$
E	$40 < d \leq 60$
F	$d < 60$

Fuente: Manual de Capacidad de Carreteras

El nivel de servicio (LOS) en el estado futuro es de B el mismo que en el estado actual. El nivel habitualmente admitido para el diseño de viario es el C. El planeamiento propuesto está es un nivel superior al aceptado en el diseño de infraestructuras.

7.2.1 Flujo simulado futuro



7.2.2 Nivel de servicio: demora futura



8. CONCLUSIONES

Conforme al artículo 53 de la LFOTU se ha estudiado la movilidad generada por el Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4. Del estudio se deduce que **el nivel de servicio del viario tras la implantación de la propuesta será B**, superior al nivel C habitual en el diseño de infraestructuras viarias.

Además, como referencia se ha estudiado el nivel de servicio para el planeamiento anteriormente vigente en la zona de estudio. El actual planeamiento generará menos de la mitad de los desplazamientos que hubiera generado el planeamiento anteriormente vigente. Para el planeamiento anterior el nivel de servicio del viario hubiera sido también de B. La actual propuesta de planeamiento reduce los tiempos de demora respecto del anterior planeamiento.

Por otro lado la *accesibilidad en bicicleta* está garantizada desde la acera ciclable que circunvala Azpilagaña y con la senda ciclable que llega a la ARS4 pasando el Río Sadar. La *accesibilidad en transporte público* está asegurada mediante las líneas de transporte público 16, 11 y N3. La *accesibilidad peatonal* se garantiza por las amplias aceras del entorno y la zona verde y peatonal del Río Sadar que une los campus universitarios de la UPNA y UN. Esto garantiza que se cumplan las condiciones para que el nuevo desarrollo pueda contribuir a alcanzar el objetivo comarcal de movilidad 50/30/20 (50% a pie, 30% en transporte público y 20% en transporte público)

Con todo lo expuesto hasta aquí, se considera concluido el trabajo y probado que se cumplen todos los requisitos fijados en los aspectos referidos a la movilidad generada conforme al artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Quedando el equipo redactor dispuesto a aclarar los aspectos que se estimen oportunos del presente estudio.

PAMPLONA, MARZO DE 2021

Joaquín Salanueva Etayo
Ingeniero de CC. Y PP.

Javier Martínez Llorens
Ingeniero de CC. Y PP.

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

IV – ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL

IV - ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1.- OBJETO	2
2.- VIABILIDAD ECONÓMICA.....	2
3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	4
3.1.- PREVISIÓN DE LOS COSTES A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA	4
3.2.- PREVISIÓN DE LOS INGRESOS A RECIBIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA.....	5
4.- CONCLUSIONES	6

1.- OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano que: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Por su parte, la legislación foral en el artículo 60 TRLFOTU establece que los Planes Parciales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica. El artículo 58.5.f) TRLFOTU entiende la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica como "la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas"

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión.

Y por otra, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución- implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende, por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro, así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

Estos análisis se concretan por centrar adecuadamente el objeto del presente documento, en las futuras obras de construcción de las parcelas que surgirán en su caso en aplicación del Plan Parcial de la Unidad ARS-4 que se tramita. Este expediente tiene por objeto actuar urbanísticamente en dicha unidad para establecer las determinaciones pormenorizadas de la nueva ordenación.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA

La finalidad de la Memoria de Viabilidad Económica es constatar su rentabilidad económica y la consecución de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas que el planeamiento establece para los propietarios del suelo afectados.

Entendiendo viabilidad en el término más amplio del concepto viene a asimilarse al de la factibilidad y por tanto evalúa "las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto"; empero el estudio de factibilidad que realiza una empresa determina si el negocio que se propone será bueno o malo y a estos efectos un proyecto factible, es el que ha aprobado cuatro evaluaciones básicas: Evaluación Técnica. - Evaluación Ambiental. - Evaluación Financiera. - Evaluación Socio-económica.

En el proyecto que nos ocupa, el parámetro con mayor incidencia para valorar las probabilidades de éxito de la actuación es la evaluación financiera toda vez que: ambientalmente, teniendo en cuenta que se trata de la ejecución de diversos edificios totalmente integrados en la ciudad existente no se van a producir impactos ambientales significativos; desde un punto de vista socio-económico, tampoco dado la intensidad de la actuación que se pretende, y por último la evaluación técnica viene avalada por la documentación y planimetría que a tal efecto se aporta en el propio Plan Parcial al que el presente documento complementa.

Este análisis centra su cometido fundamental en justificar la viabilidad económica, en términos de:

- Rentabilidad
- Adecuación a los límites del deber legal de conservación
- Adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Dicho esto, y teniendo en cuenta que se trata de una operación inmobiliaria privada desde el punto de vista de la actuación privada, en las condiciones que se plantean, es obvio que las inversiones interesan y resultan viables económicamente. No obstante, se aporta un estudio preliminar y, evidentemente basado en hipótesis de rentabilidad, de los costes y beneficios previstos para la actuación a fin de poner de manifiesto que el proyecto este es viable desde un punto de vista económico.

La Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística debe cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final (identificado por el Valor Residual de Suelo derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) resulten ser superiores a los Costes de Producción.

El ámbito del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4 coincide con el de la Unidad de Ejecución a desarrollar por cooperación. El Plan Parcial, en coherencia con lo previsto por el planeamiento general, contempla que el aprovechamiento urbanístico del ámbito es de 30.248,62 unidades de aprovechamiento, según el siguiente desglose:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	SUELO LIBRE PRIVADO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
M1	Comercial PB+1	1.215,00		2.430	2.859,15
M2-A1	Comercial PB+1	2.828,37	924,50	3.613	4.468,63
M2-A2	Comercial PB+1	2.828,37	924,50	3.613	4.468,63
M2-B	Residencia comunitaria PB+7	2.680,62		9.100	7.494,97
M3	Oficinas PB+7	1.571,72		5.000	3.882,80
M4	Oficinas PB+7	1.249,40		4.945	3.840,08
M6	Comercial PB+1	2.499,00	1.249,50	2.499	3.234,37
TOTAL		14.872,48	3.098,50	31.200	30.248,62

De lo que se infiere que:

- El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, el 90% del aprovechamiento, es de 27.223,76 uas.
- El 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento es 3.024,86 uas.

Para la valoración del 90% del aprovechamiento urbanístico se aplica el valor de repercusión del uso característico.

El Plan Parcial incorpora un estudio de coeficientes de homogeneización de los distintos usos que se prevén en la ordenación, a partir de un estudio de mercado. Según los datos del estudio referido, el valor de repercusión del uso característico, comercial en PB+1, es de 406 €/ua.

El valor económico del Aprovechamiento Subjetivo es de 11.052.846,56 € (27.223,76 uas x 406 €/ua).

Una vez valorados los "ingresos", hay que restar de dicho valor los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios en la Unidad de Ejecución.

Para la determinación de los gastos de urbanización, se parte de la cifra considerada en la Modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector, aprobado definitivamente en fecha 24 de septiembre de 2013, que ascendía a 6.551.013,13 €. Considerando el tiempo transcurrido, se procede a la actualización de esta cifra incrementándola en un 10%, de lo que resulta unos gastos de urbanización de 7.206.114,44 €. Todo ello sin perjuicio de lo que resulte del Proyecto de Reparcelación.

Considerando que el aprovechamiento urbanístico que contribuye en gastos de urbanización es el 90% del aprovechamiento del Sector, resulta que la repercusión de gastos de urbanización por unidad de aprovechamiento es de 264,70 €/ua (7.206.114,44€/27.223,76 uas).

Los ingresos finales por unidad de aprovechamiento resultan ser de 141,30€ (406€-266,16€), por lo que puede afirmarse la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución.

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

3.1.- PREVISIÓN DE LOS COSTES A ASUMIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

3.1.1.- INTRODUCCIÓN

Como hemos indicado en la Memoria de Sostenibilidad Económica es fundamental incorporar una estimación de la ponderación del impacto que puede generar la actuación prevista en el Plan Parcial, en la Hacienda del Ayuntamiento de Pamplona.

Consideramos para el desarrollo del Plan Parcial una única etapa de cuatro años dada la entidad de las actuaciones constructivas previstas en el mismo.

Dado que la unidad se halla urbanizada en su práctica totalidad las solicitudes de licencia podrán tramitarse de modo inmediato a la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Costes de mantenimiento

Dado que la urbanización contempla la ejecución de los espacios públicos (viales, zonas verdes, etc.), el Ayuntamiento de Pamplona asumirá el mantenimiento, así como la limpieza, alumbrado y conservación de los mismos.

Para esta estimación de costes se ha tenido en cuenta el gasto medio de mantenimiento por metro cuadrado de nuevos desarrollos urbanos llevados a cabo en los últimos años que hemos concretado en 1,63 m²/año.

Vamos a reflejar en el cuadro siguiente el costo de mantenimiento anual de los nuevos viales y espacios públicos que resultaran en el desarrollo de la presente unidad de ejecución.

		COSTE MANTENIMIENTO	COSTE TOTAL
VIALES RESULTANTES	14.445 m ²	1,63 €/m ²	23.545,35 €
ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS VERDES	28.500 m ²	1,63 €/m ²	46.455 €

3.2.- PREVISIÓN DE LOS INGRESOS A RECIBIR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

El Ayuntamiento de Pamplona además de destinar fondos propios, va a recibir ingresos derivados del desarrollo de la unidad a través de impuestos directos (Contribuciones, I.A.E., Plus Valías) y por tasas (Licencias de Obras, Licencias Urbanísticas).

Los ingresos de la contribución urbana se han calculado aplicando el tipo impositivo fijado en las Ordenanzas Municipales (0,3903 %) sobre el valor catastral previsto para la ampliación (estimado como el 85% de su hipotético precio de mercado).

EDIFICABILIDAD	COMERCIAL PB+1	COMERCIAL TERCIARIO Y OFICINAS PB+7	RESIDENCIA COMUNITARIA	GARAJE
	12.155 m²	9.945 m²	9.100 m²	3.083 plazas
Valor en venta (€/m²)	52.845.000 €			
Corrección 85 %	44.918.250 €			
Contribución territorial (0,3903 %)	175.315,93 €			

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) se ha calculado aplicando el porcentaje establecido en la Ordenanza Municipal correspondiente (5%) sobre el coste real y efectivo del coste de ejecución material de los nuevos edificios previstos.

Los ingresos previstos por este concepto serían:

CONCEPTO	TIPO	VALORACIÓN OBRAS	CUANTÍA
ICIO	5 %	29.743.370 €	1.487.168,50 €
TASA LICENCIA	0,5 %	29.743.370 €	148.716,85 €

Hay que tener en cuenta asimismo el concepto de cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico a la entidad del local.

Aplicando el valor de repercusión de la unidad de aprovechamiento, 406€/ua, las 3.024,86 uas que corresponden al Ayuntamiento tienen un valor de 1.228.093,16 €.

A continuación, exponemos un cuadro de los ingresos derivados del desarrollo de las parcelas de la Unidad de Ejecución ARS-4 sobre la Hacienda Local de Pamplona:

	2021	2022	2023	2024	2025
CONTRIBUCIÓN URBANA			58.438,64 €	116.877,29 €	175.315,93 €
ICIO/TASA		545.295,12 €	545.295,12 €	545.295,12 €	
10% UE		409.364,38 €	409.364,38 €	409.364,38 €	
TOTAL INGRESOS		954.659,5	1.013.098,14	1.071.536,79	175.315,93 €

4.- CONCLUSIONES

En virtud de todo lo expuesto en los apartados anteriores podemos considerar que las actuaciones previstas en el Plan Parcial se muestran viables económicamente para la hacienda local de Pamplona.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión y no se requiere ninguna inversión municipal.

Por el contrario, sí que recibe flujo positivo derivado de la recaudación de impuestos, tasas y el incremento de la contribución.

En Pamplona (Navarra), octubre 2021

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

V – CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

VAILLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL

V – CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN2

2.- OBJETIVO2

3.- CONCLUSIONES VALORADAS DE LA PARTICIPACIÓN2

 3.1.- APORTACIONES RESPECTO AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....2

 3.2.- APORTACIONES RESPECTO A LAS PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL2

1.- INTRODUCCIÓN

El Plan de Participación adjunto en el Anexo II de esta memoria tiene el objetivo de dar cumplimiento al 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, y a los cambios introducidos en materia de participación ciudadana, así como a la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática. Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la los agentes interesados pretende, en base a una participación que, a través de una planificación y el establecimiento de unas reglas del juego claras, consiga establecer espacios de entendimiento y participación.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una herramienta que enriquece el proyecto y que comparta con los agentes interesados el proyecto.

El presente Plan de Participación toma como referencia principal el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y como elemento de orientación el Borrador de la guía e instrucciones técnicas para los procesos de participación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento.

Los responsables del proceso de participación ciudadana (promotor del Plan Parcial) son los propietarios del suelo del sector XIX/S-2, EL SARIO S.L. Y JAMYDA PATRIMONIO S.L.

2.- OBJETIVO

Los objetivos que ha pretendido el desarrollo del presente Plan de Participación son los siguientes:

- Informar y dar a conocer de forma divulgativa el Plan Parcial y sus derivadas.
- Enriquecer el proceso con las aportaciones derivadas del proceso de participación.
- Cumplir con la legislación en materia de participación.

3.- CONCLUSIONES VALORADAS DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se realizan las conclusiones valoradas en el proceso de participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa).

Todas estas conclusiones se basan en las aportaciones recibidas en la sesión del Foro online realizado en el proceso de participación, así como en las aportaciones enviadas posteriormente en el tiempo habilitado para ello.

3.1.- APORTACIONES RESPECTO AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

En general se expresa un desacuerdo con el proceso de participación, sobre todo entendiendo que previamente se ha realizado uno en torno a la modificación estructurante del Plan Municipal de Pamplona del mismo ámbito. No se entiende muy bien como encajan.

Se califica el proceso como mero trámite y con una carencia de empatía.

Aunque se entiende el cierto desconcierto creado por la cercanía de ambos procesos se destaca el hecho de que son procesos independientes y que su presentación cercana podía ofrecer una información complementaria importante para su correcta interpretación.

3.2.- APORTACIONES RESPECTO A LAS PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, El proceso participativo realizado el 16 de marzo de 2021 dejó a la vista que una gran parte de los afectados

asistentes a la sesión está en contra del uso comercial planteado desde un principio para este sector y que, a cambio, pide que se incluya como uso global el de residencial.

Según refleja el informe elaborado sobre la sesión del Proceso de Participación Ciudadana, alguno de los asistentes cree que habilitar un gran espacio comercial va en contra del comercio minorista y de una ciudad sostenible, a pesar de ser el uso establecido por las leyes urbanísticas y planes estratégicos. Para los asistentes, destinar un espacio periférico de la ciudad a un uso comercial y de oficinas puede convertirlo en un polo de atracción comercial y por ese motivo, propone aprovechar ese espacio para revitalizar la Milagrosa destinándolo a uso residencial o a actividades relacionadas con las universidades e instalaciones deportivas.

No cabe duda, de la importancia del comercio minorista de proximidad para lograr una ciudad sostenible, y que a los grandes establecimientos comerciales no se les atribuye ese interés en lograr ese fin.

El escrito realizado tras la sesión del Proceso de Participación Ciudadana por parte de la Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, solicita la suspensión de la tramitación del Plan de Participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, al menos hasta el momento en que se apruebe provisionalmente el expediente de modificación estructurante de dicho ámbito.

Esta afirmación no es objeto del presente Plan Parcial ya que son dos expedientes distintos y la aprobación del Plan de Participación de ambos procedimientos no depende el uno de otro a pesar de estar relacionados.

La Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, ponía de manifiesto que el Proceso de Participación Ciudadana y las alternativas expuestas de reparcelación, no tienen valor, pues los instrumentos de gestión urbanística han sido declarados nulos y con ello, han decaído plenamente sus efectos.

Precisamente porque han sido declarado nulos, surge la necesidad de la realización de este Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido por la Normativa del Plan Municipal y teniendo en cuenta las circunstancias sociológicas y económicas actuales. La superficie del sector ARS-4, situada al sur del barrio de Azpilagaña surgió en el actual Plan Municipal para ofrecer espacios a establecimientos comerciales minoristas de entre 1.000 y 5.000 m², difíciles de encajar en las plantas bajas de edificios residenciales. Además, la situación concreta de este lugar es que ya se encuentra urbanizado con la organización prevista para albergar usos terciarios y que, por razones económicas, y para aprovechar los recursos, convendría aprovechar al máximo la urbanización ya ejecutada. El uso global establecido en las determinaciones de planeamiento vigente es comercial y oficinas. En el presente Plan Parcial se ha reducido mucho la presencia del uso comercial respetando la normativa e incluyendo nuevos usos que revitalicen la zona, quedando de la siguiente manera:

PARCELA M1
Comercial PB+1 2.430 m²

PARCELA M3
Oficinas PB+7 5.000 m²

PARCELA M2-A.1
Comercial PB+1 3.613 m²

PARCELA M4
Oficinas PB+7 4.945 m²

PARCELA M2-A.2
Comercial PB+1 3.613 m²

PARCELA M5
Dotacional público (Centro Atención Animales)

PARCELA M2-B
Residencia comunitaria PB+7 9.100 m²

PARCELA M6
Comercial PB+1 2.499 m² (Actual Gasolinera)

Hay que añadir la presencia de la gasolinera y del Centro de Atención de animales en este sector, que tendrían su incidencia en las viviendas más cercanas, tanto por las molestias causadas por el ruido como por otras razones medioambientales.

El escrito realizado tras la sesión del Proceso de Participación Ciudadana por parte de la Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, hace referencia a la necesaria implantación de grandes establecimientos comerciales en los suelos urbanos o urbanizables con uso residencial dominante y, por lo tanto, propone incluir el uso residencial como uso global en el sector.

Ante las cuestiones planteadas por los asistentes del Proceso de Participación, por parte de los promotores del expediente se han analizado, nuevamente, los condicionantes urbanísticos, ambientales, sociales y económicos que supondrían la transformación del ámbito en residencial.

A tal efecto se evaluaron los condicionantes que deben tenerse en cuenta para dar cabida a una nueva zona de viviendas: viabilidad económica de la propuesta, reserva de terrenos para dotaciones públicas (en este caso de 13.565 m²), reserva de suelo para viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, aparcamiento sobre rasante (2 plazas por cada 100 m² de edificación) , así como las medidas necesarias para hacer plenamente compatible una nueva zona de uso residencial intensiva con los objetivos de calidad acústica conforme a la vigente legislación del Ruido.

Además, modificar el uso supondría justificar detalladamente la supresión del uso previsto por el planeamiento vigente y su sustitución por un nuevo uso residencial. Para ello sería preciso haciendo una reflexión sobre la conveniencia o no del uso residencial y la sustitución de los usos terciarios que prevé el planeamiento general en la zona.

Ello supondría no continuar con la tramitación de la Modificación del PGM que el Ayuntamiento ha elaborado, sometido a información pública y aprobado. Y en su lugar elaborar y tramitar una nueva modificación estructurante del PGM, de mucho mayor calado e intensidad, pues se crearía una nueva y amplia zona de usos residencial intensivo no previsto en el planeamiento y sobre un parcelario ya consolidado y urbanizado. La edificabilidad, aprovechamientos, usos, etcétera serían muy distintos a los actuales. Las obligaciones de cesión, tipologías edificatorias, condiciones de urbanización, calidad acústica, etc, supondrían sin duda una muy intensa transformación del ámbito, lo que, entre otras cosas, llevaría consigo un largo proceso y tramitación urbanística.

Tras el análisis y valoración de todos estos factores y siendo muy conscientes de la posición municipal mayoritaria para esa zona ha quedado establecida de forme clara y rotunda en la Modificación estructurante que se viene tramitando de forma previa al Plan Parcial, que obliga y condiciona absolutamente al mismo; los promotores del Plan Parcial, teniendo muy en cuenta:

- (i) que el nuevo Plan Parcial plantea una superficie comercial mucho más reducida que la existente y prevista en el Plan Parcial aprobado en el año 2011;
- (ii) que se incorporan otros usos, como el de oficinas o residencia comunitaria, que abren un abanico de opciones muy interesante para la ciudad en esa zona;
- (iii) que se genera, como quiere el PGM, un polo de actividad interesante en una zona de gran importancia para la ciudad, entrada sur de Pamplona y en el punto medio entre los dos Campus Universitarios;
- (iv) y que el desarrollo de la zona, ya urbanizada, va a cumplir en mejor forma la previsión de planeamiento;

consideran que la propuesta de ordenación y usos para el ámbito de la ciudad, en el actual momento y situación, más acertada es la planteada.

En Pamplona (Navarra), octubre 2021

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

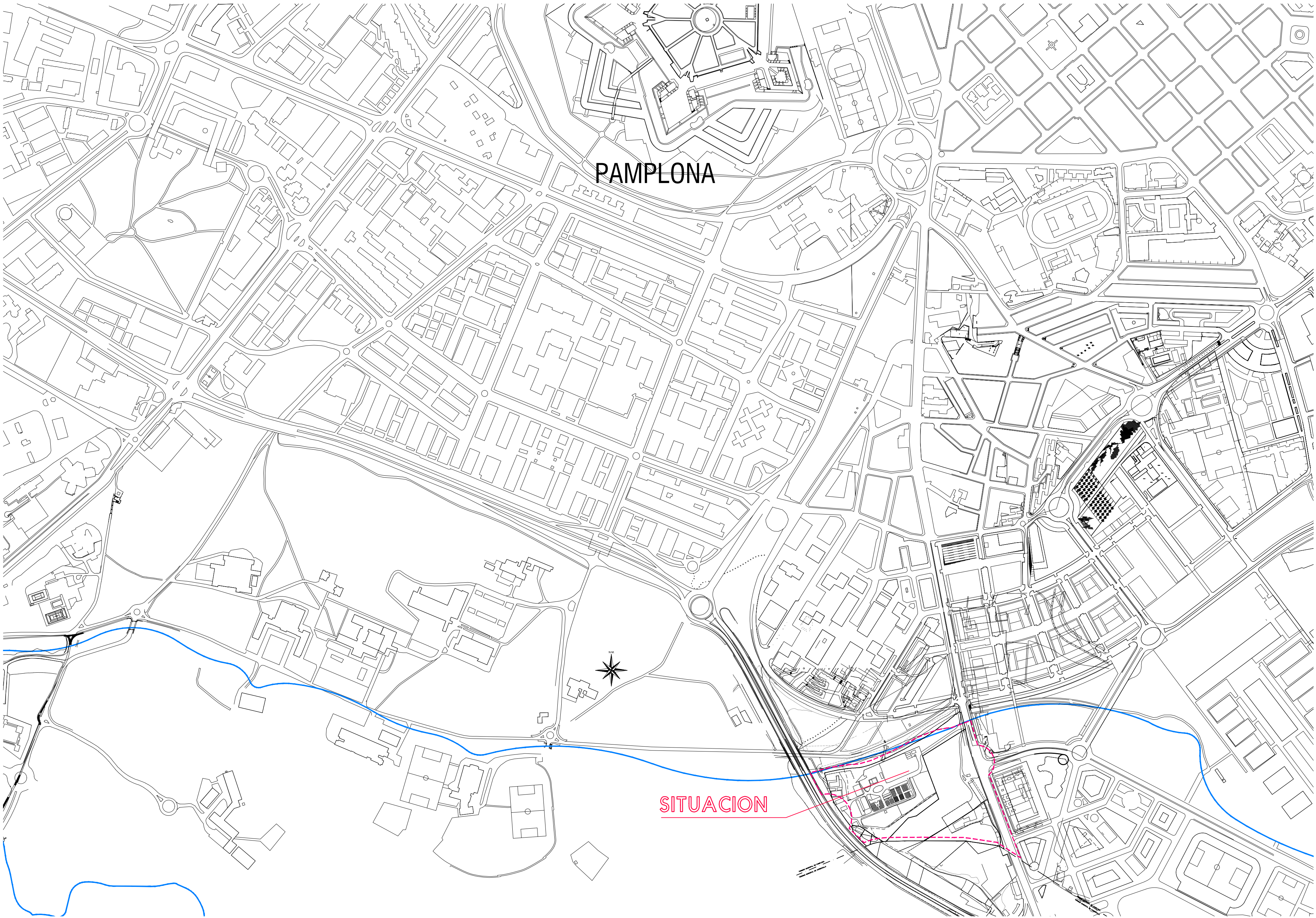
ANEXO I - PLANOS

VAILLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL

ÍNDICE DE PLANOS

01 - INFORMACIÓN-SITUACIÓN		
Numero	Título	Escala
INF.00.01	INFORMACIÓN-SITUACIÓN	1/5000
INF.01.01	INFORMACIÓN-PLANEAMIENTO PREVIO A URBANIZACION	1/2000
INF.02.01	INFORMACIÓN-PARCELARIO INSCRITO	1/2000
INF.03.01	INFORMACIÓN-URBANIZACIÓN ESTADO ACTUAL	1/2000
INF.04.01	INFORMACIÓN-TOPOGRAFÍA	1/1000
INF.05.01	INFORMACIÓN-PARCELARIO	1/1000
INF.06.01	INFORMACIÓN-ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1000
INF.07.01	INFORMACIÓN-SANEAMIENTO	1/1000
INF.08.01	INFORMACIÓN-SUMINISTRO ELÉCTRICO	1/1000
INF.09.01	INFORMACIÓN-TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	1/1000
INF.10.01	INFORMACIÓN-FAROLAS, SEMÁFOROS Y RED DE GAS	1/1000

02 - ORDENACIÓN		
Numero	Título	Escala
ORD.01.02	ORDENACIÓN-USOS PORMENORIZADOS	1/1000
ORD.02.02	ORDENACIÓN-TITULARIDAD Y USOS DEL SUELO	1/1000
ORD.03.02	ORDENACIÓN-PLANTA SÓTANO-ALINEACIONES Y COTAS	1/1000
ORD.04.02	ORDENACIÓN-PLANTA BAJA-ALINEACIONES, COTAS Y RASANTES	1/1000
ORD.05.02	ORDENACIÓN-PLANTAS ELEVADAS-ALINEACIONES Y COTAS	1/1000
ORD.06.02	ORDENACIÓN-UNIDADES BÁSICAS	1/1000
ORD.07.02	ORDENACIÓN-EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	1/1000
ORD.08.02	ORDENACIÓN-SUPERPOSICIÓN CON ESTADO ACTUAL JURÍDICO	1/1000
ORD.09.02	ORDENACIÓN-ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1000
ORD.10.02	ORDENACIÓN-REDES DE SANEAMIENTO	1/1000
ORD.11.02	ORDENACIÓN-TELEFONÍA	1/1000
ORD.12.02	ORDENACIÓN-GAS	1/1000
ORD.13.02	ORDENACIÓN-ELECTRICIDAD	1/1000
ORD.14.02	ORDENACIÓN-ALUMBRADO	1/1000
ORD.15.02	ORDENACIÓN-RIEGO	1/1000
ORD.16.02	ORDENACIÓN-BOCAS DE RIEGO	1/1000
ORD.17.02	ORDENACIÓN-PLUVIALES	1/1000
ORD.18.02	ORDENACIÓN-ACCESIBILIDAD	1/1000



PAMPLONA

SITUACION

PP-XIX S-2

PLAN PARCIAL DEL SECTOR XIX/S-2
(ÁREA DE RÉPARTO ARS-4)
DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

VAILLO + IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P.

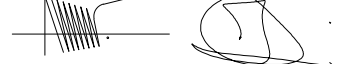
PROMOTOR
EL SARIO S.L.
JAMYDA PATRIMONIO S.L.

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO
JUAN LUIS IRIGARAY

INF.00.01

INFORMACIÓN - SITUACIÓN

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO
JUAN LUIS IRIGARAY



SECTOR XIX

- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA

PP-XIX S-2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR XIX/S-2
(AREA DE REPARTO ARS-4)
DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

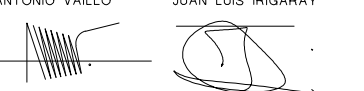
VAILLO • IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P.

E 1/2.000

PROMOTOR
EL SARIO S.L.
JAMYDA PATRIMONIO S.L.

INFORMACION - PLANEAMIENTO PREVIO A URBANIZACION

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO JUAN LUIS IRIGARAY



INF.01.01

SECTOR XIX

- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA

PP-XIX S-2

PLAN PARCIAL DEL SECTOR XIX/S-2
(AREA DE REPARTO ARS-4)
DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

VAILLO • IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P.

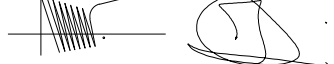
E 1/2.000

PROMOTOR
EL SARIO S.L.
JAMYDA PATRIMONIO S.L.

INF.02.01

INFORMACION - PARCELARIO INSCRITO

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO
JUAN LUIS IRIGARAY

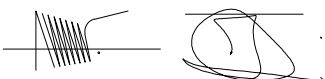


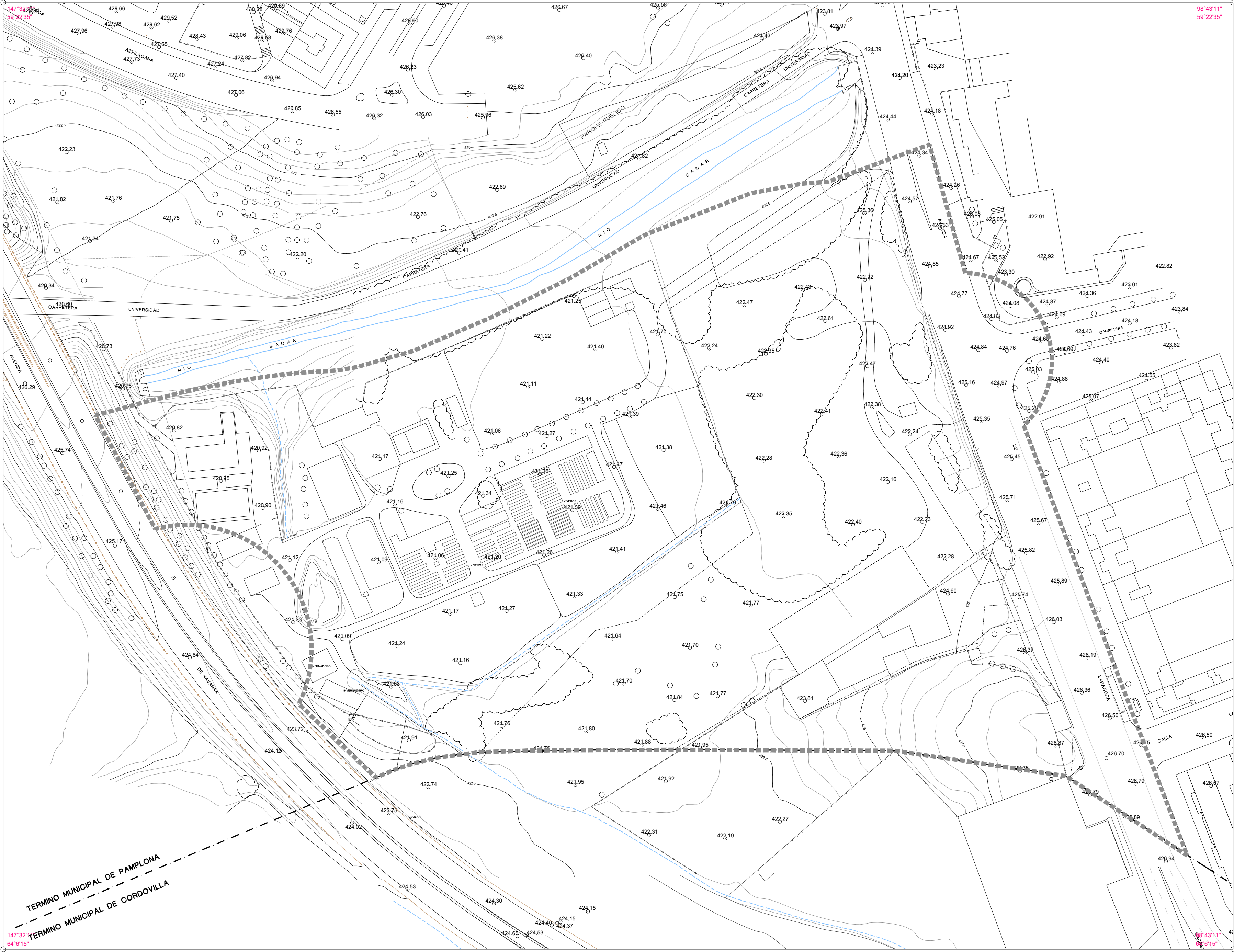
SECTOR XIX

- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA

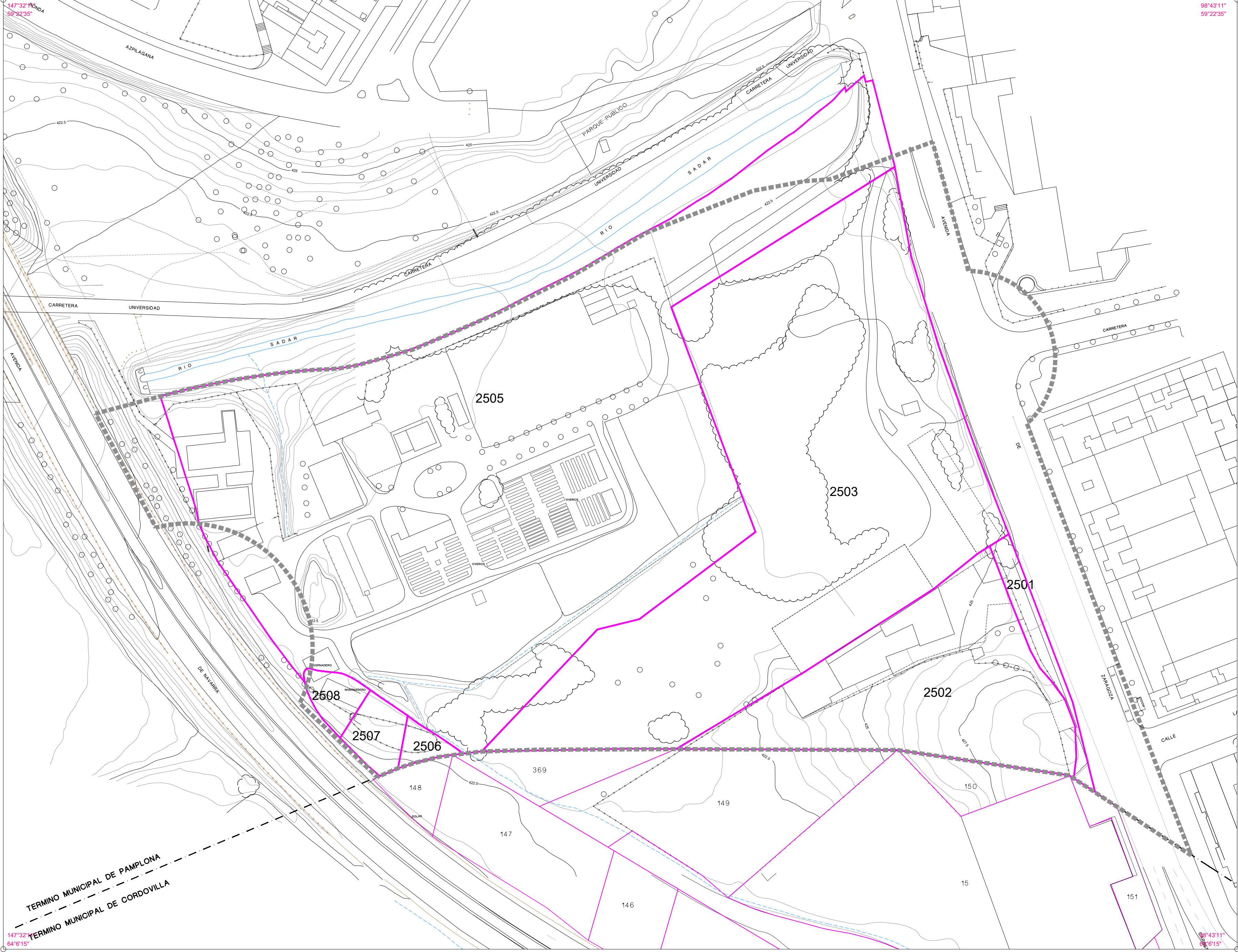
TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVELLA





- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVILLA

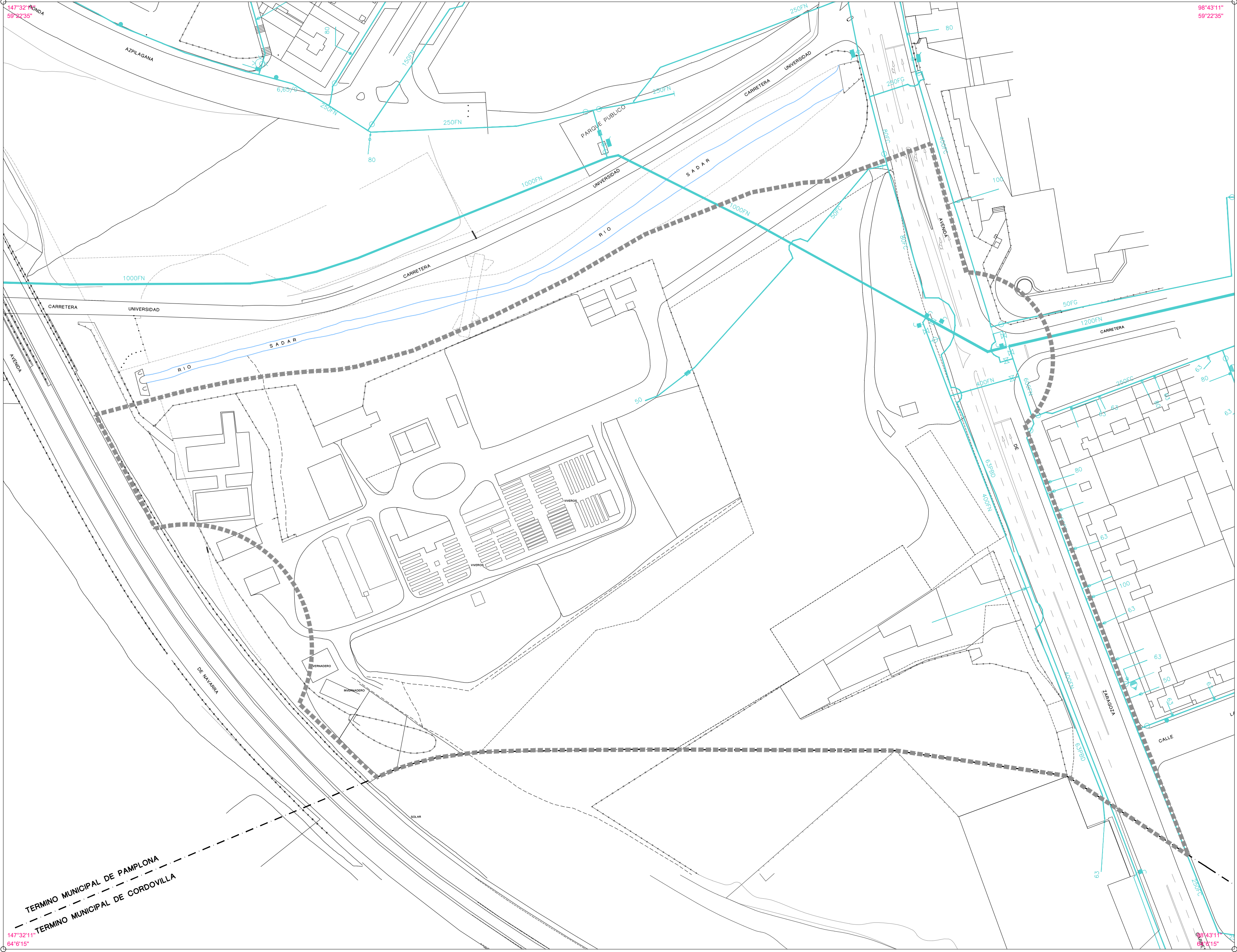


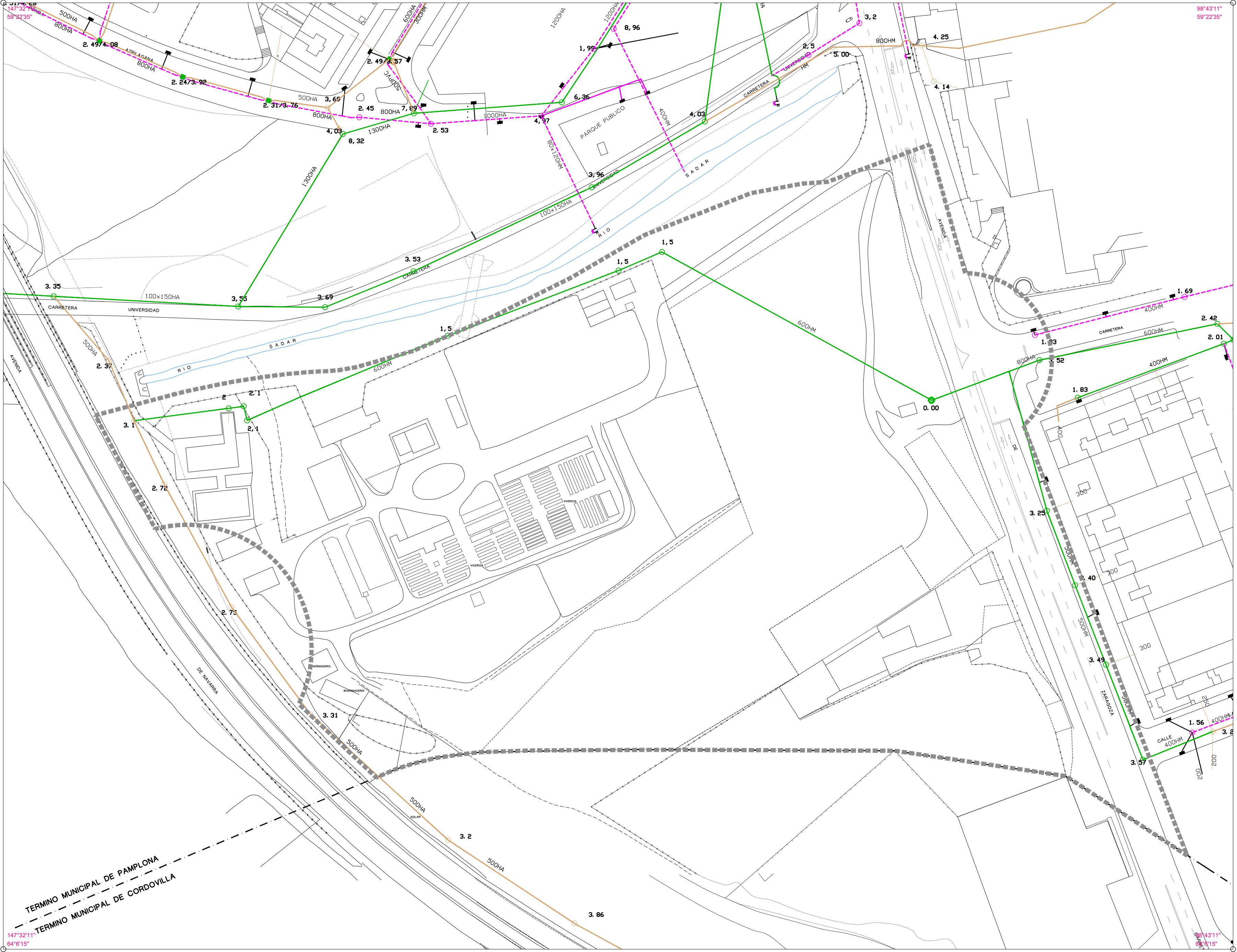
- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

Superficie total del Sector XIX / S-2: 59.463 m²

Superficie de parcelas con aprovechamiento en el sector		
Nº parcela catastral	Superficie total parcela	Superficie incluida
2501	607,00 m²	607,00 m²
2502	6.206,91 m²	6.206,91 m²
2503	18.755,30 m²	18.755,30 m²
2505	29.350,43m²	27.837,90 m²
2506	228,86 m²	228,86 m²
2507	511,48 m²	511,48 m²
2508	386,97 m²	375,20 m²
TOTAL		54.522,65 m²

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVILLA



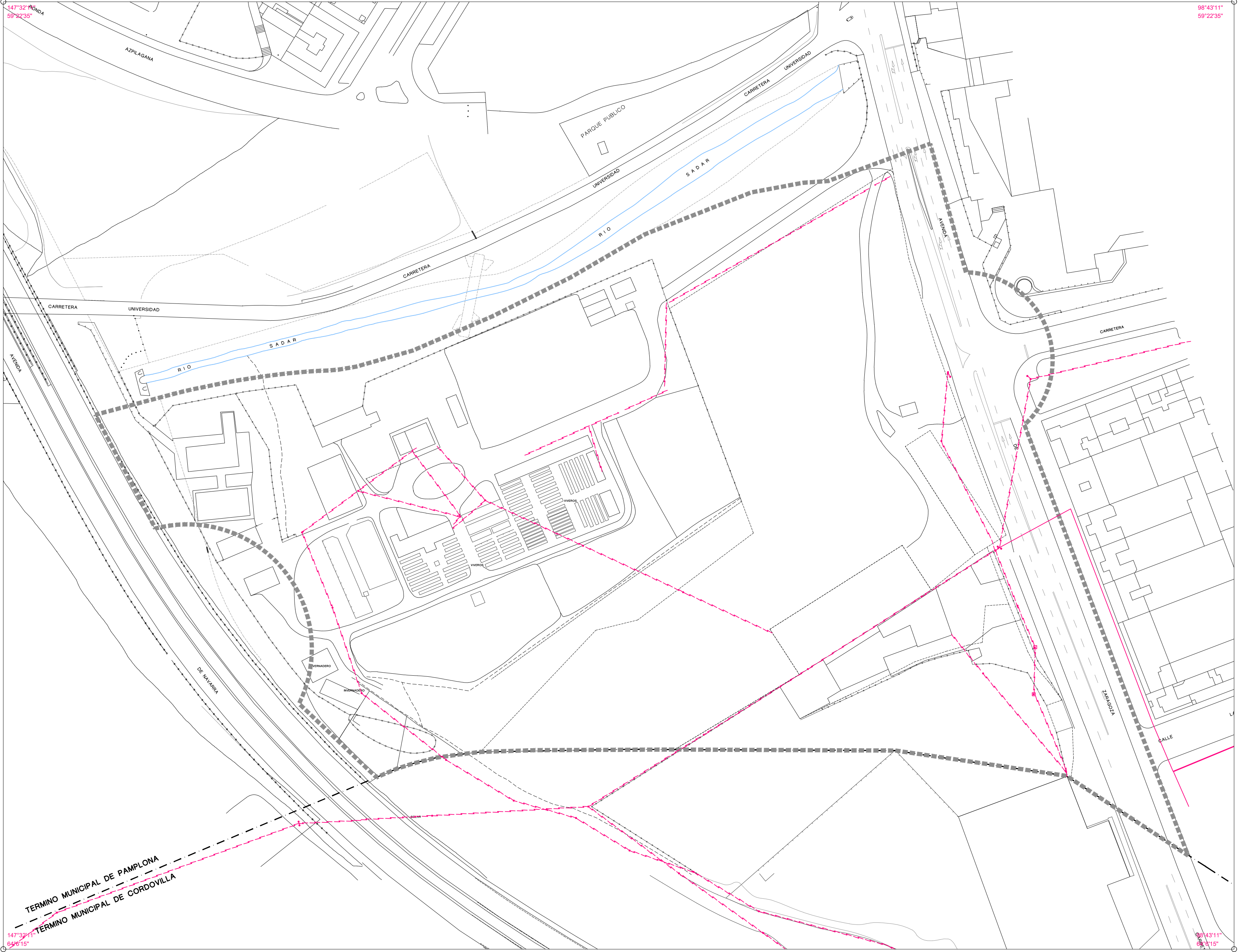


- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

LEYENDA DE SANEAMIENTO

- RED DE PLUVIALES EXISTENTE
- RED DE FECALES EXISTENTE
- RED UNITARIA EXISTENTE

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVILLA



- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

- LEYENDA DE SUMINISTRO ELECTRICO
- RED AEREA EXISTENTE
- POSTE EXISTENTE

PP-XIX S-2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR XIX/S-2
(AREA DE REPARTO ARS-4)
DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

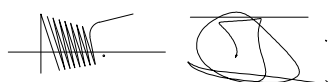
VAILLO • IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P.

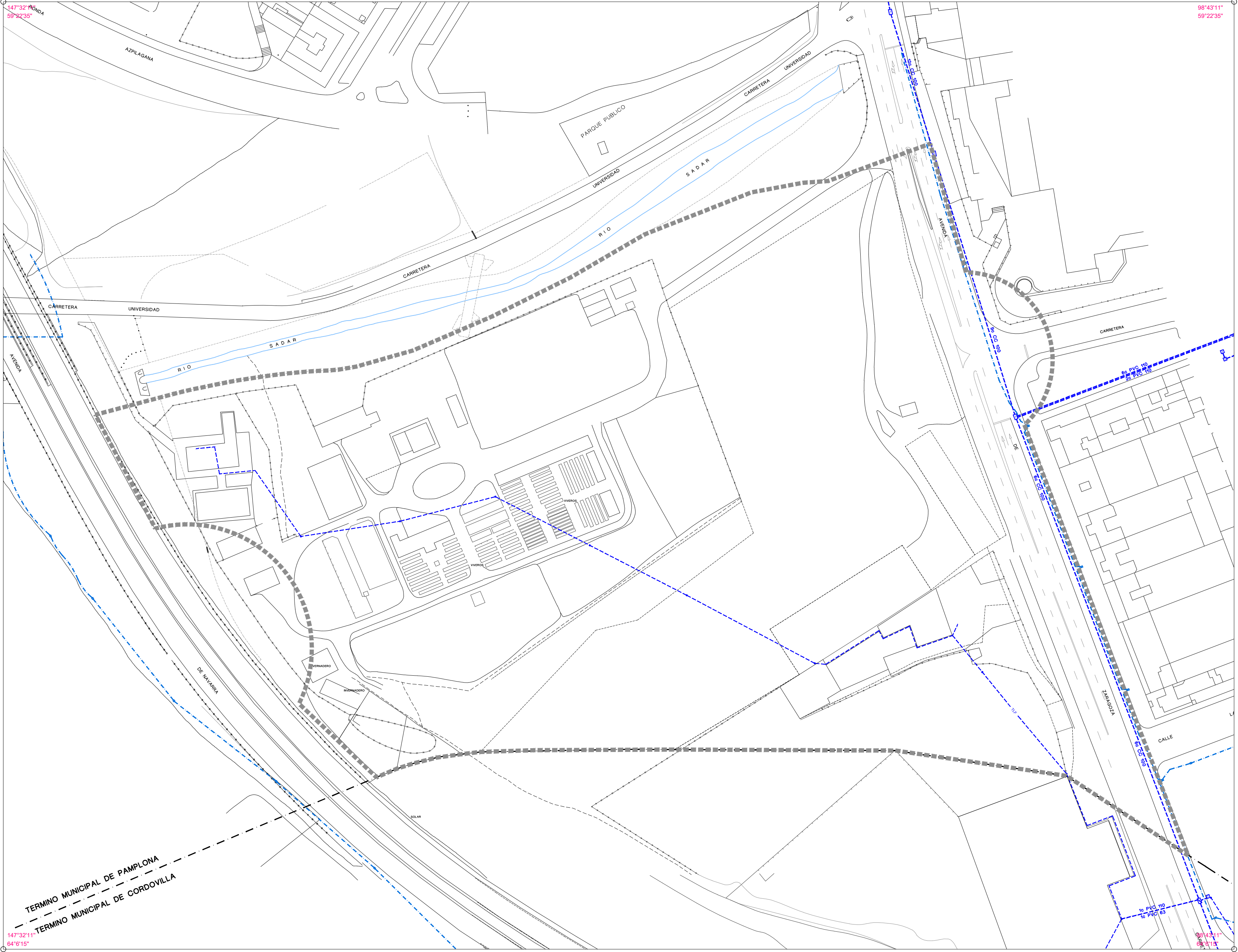
PROMOTOR
EL SARIO S.L.
JAMYDA PATRIMONIO S.L.

INF.08.01

INFORMACION - SUMINISTRO ELECTRICO

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO JUAN LUIS IRIGARAY

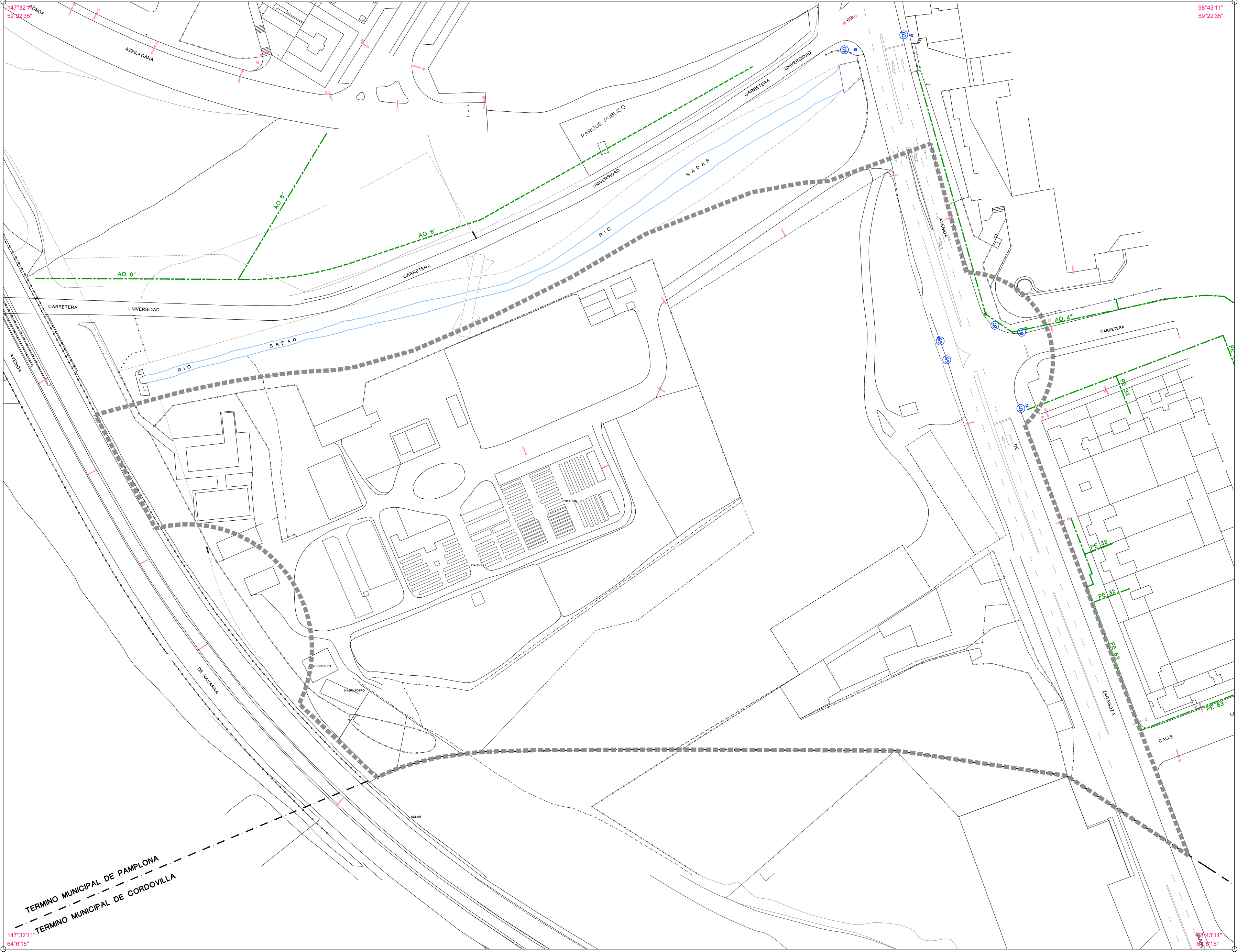




- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

- LEYENDA DE TELEFONIA
- CANALIZACION EXISTENTE
 - RED AEREA EXISTENTE
 - ARQUETA EXISTENTE
 - POSTE EXISTENTE

- LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES
- CANALIZACION EXISTENTE



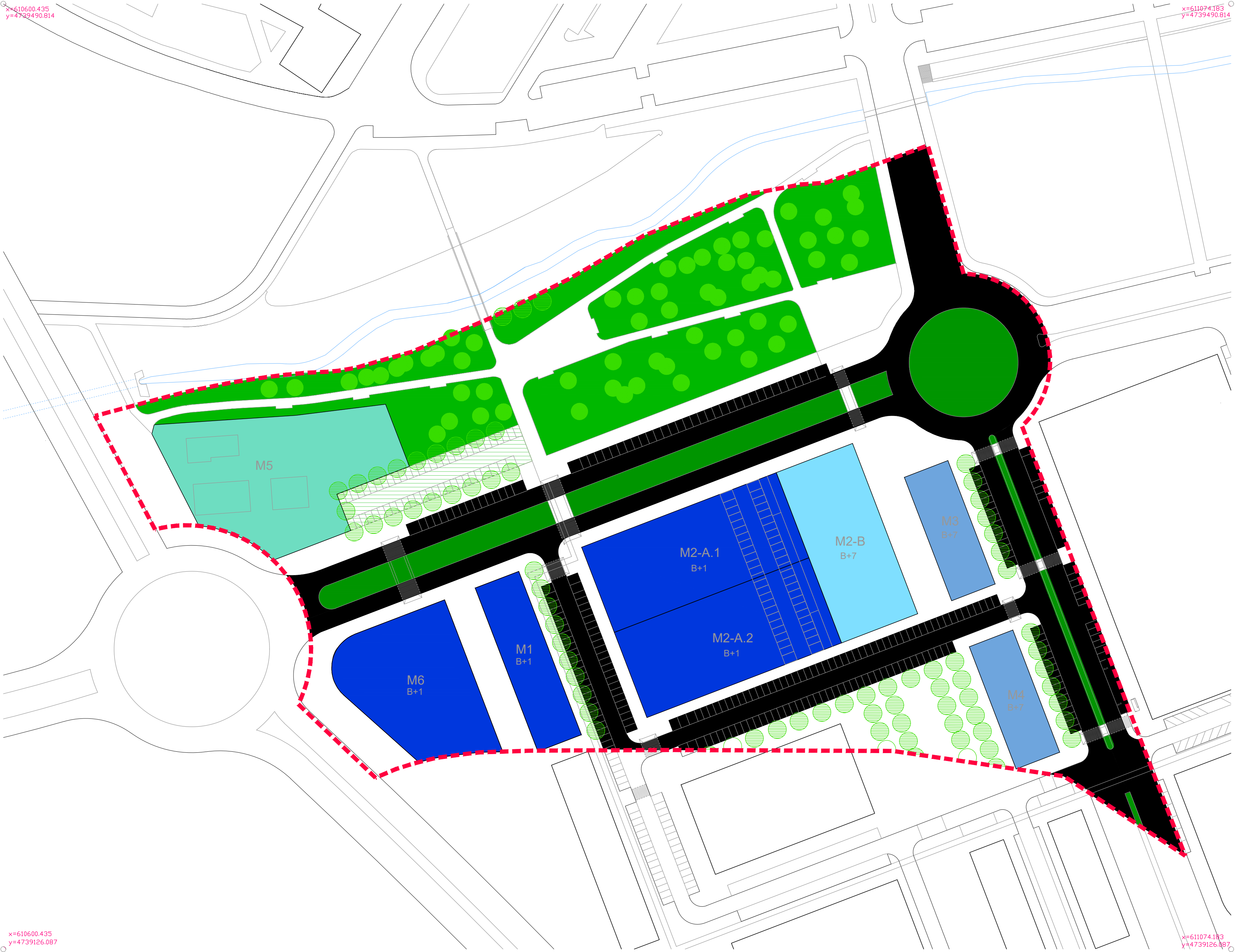
- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- TERMINOS MUNICIPALES

- LEYENDA FAROLAS Y SEMAFOROS
- FAROLA EXISTENTE
 - ARQUETA EXISTENTE
 - SEMAFORO EXISTENTE

- LEYENDA DE GAS
- RED DE GAS EXISTENTE
 - AO ACERO
 - PE POLIETILENO

x=610600.435
y=4739490.814

x=611074.183
y=4739490.814



AMBITO DE ACTUACION ARS-4

USOS DE LA EDIFICACION

- OFICINAS
- COMERCIAL
- RESIDENCIA COMUNITARIA
- DOTACIONAL - POLIVALENTE PUBLICO

USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES

- ZONA VERDE - PARQUE FLUVIAL
- ZONA PEATONAL - ACERAS Y PLAZA
- ZONA VIALES Y APARCAMIENTOS
- APARCAMIENTO COEXISTENCIA PARQUE FLUVIAL
- ZONA AJARDINADA VIALES

x=610600.435
y=4739126.087

x=611074.183
y=4739126.087

PP-XIX S-2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR XIX/S-2
(AREA DE REPARTO ARS-4)
DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

VAILLO + IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P.

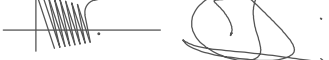
PROMOTOR
EL SARIO S.L.
JAMYDA PATRIMONIO S.L.

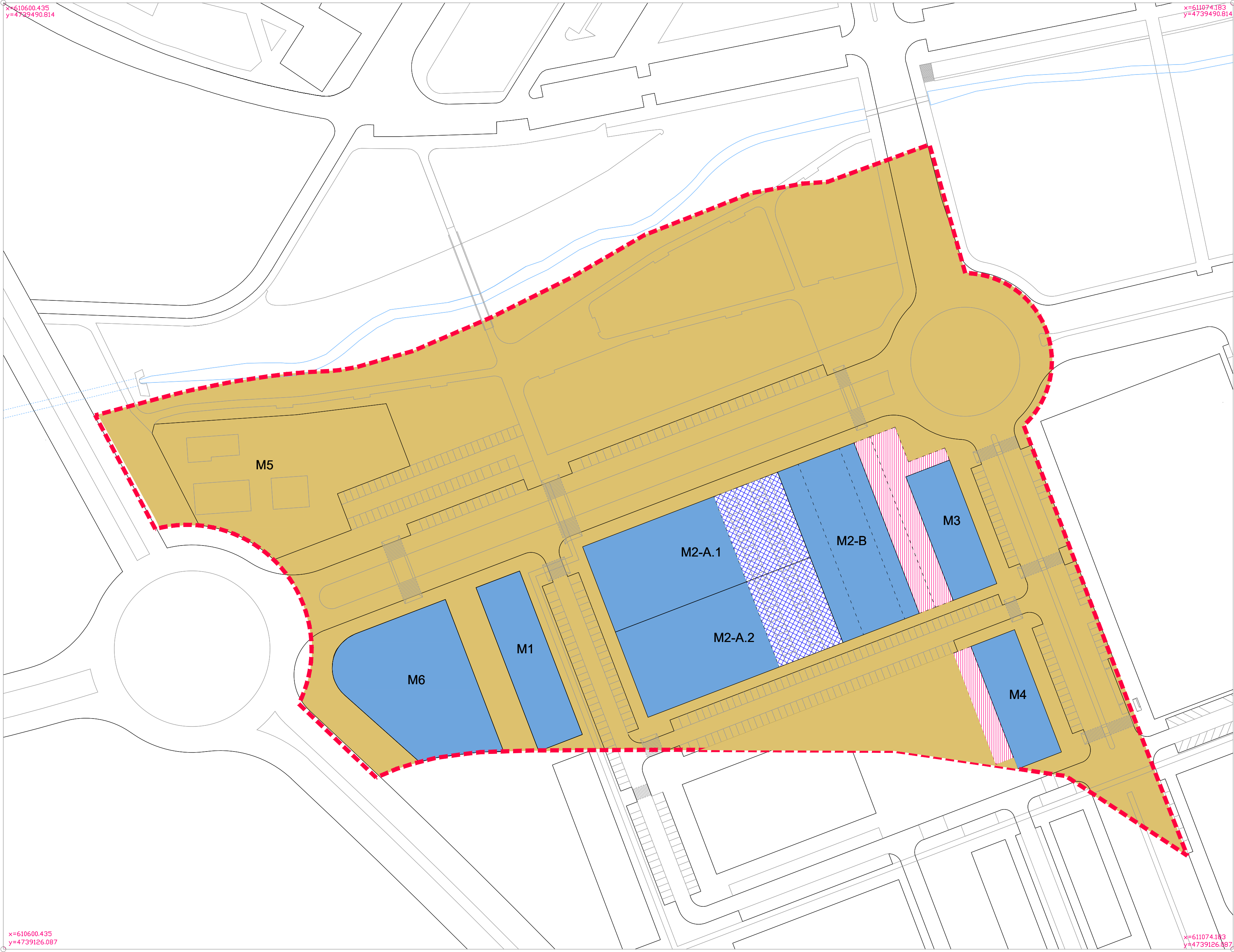
ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO
JUAN LUIS IRIGARAY

ORD.01.02

ORDENACION - USOS PORMENORIZADOS

ARQUITECTOS
ANTONIO VAILLO
JUAN LUIS IRIGARAY





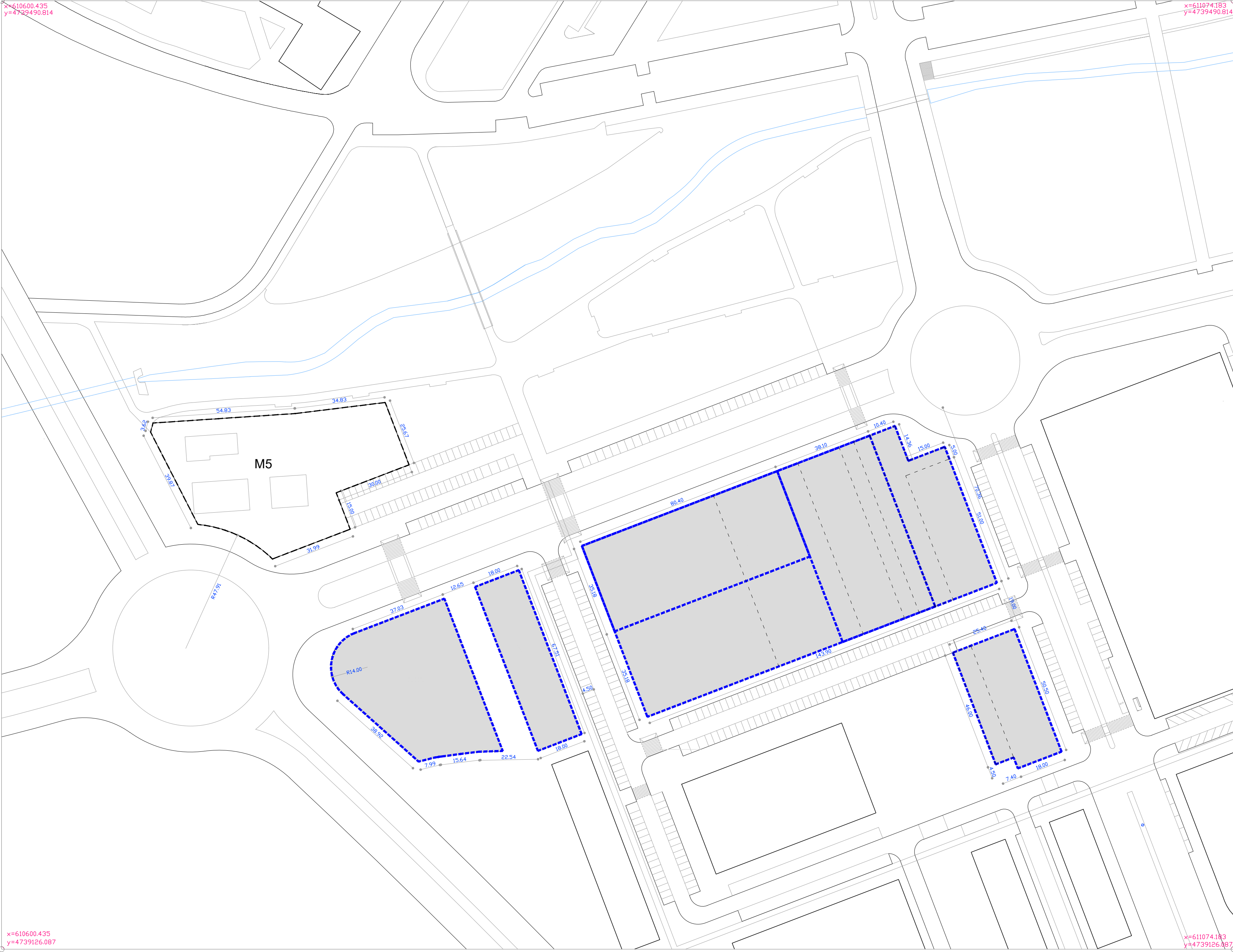
- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- USO DEL SUELO
- SUELO PRIVADO
- SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO
EN SUELO PRIVADO
- SUELO PUBLICO
- ESPACIO LIBRE PRIVADO

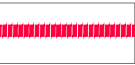
x=610600.435
y=4739490.814

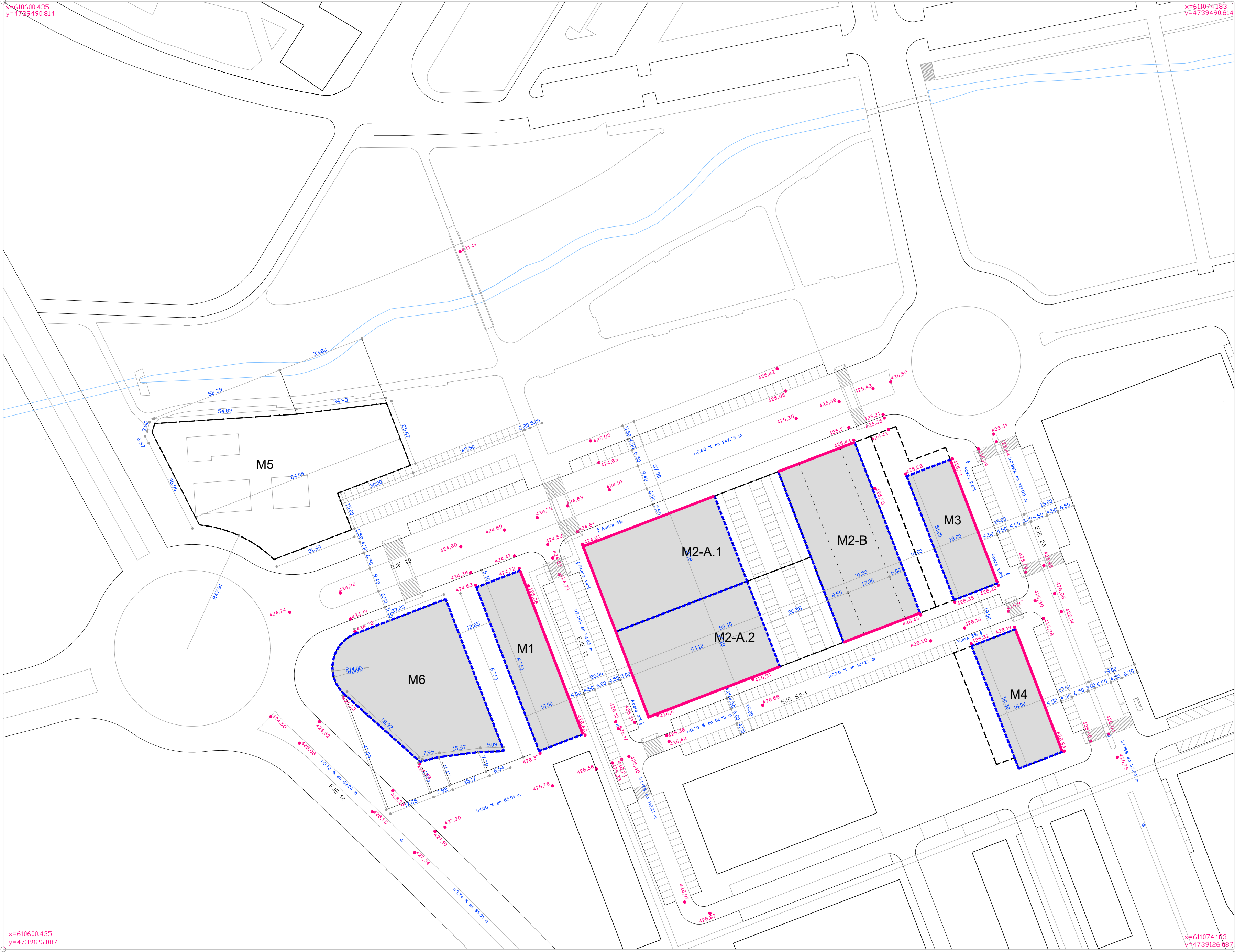
x=611074.183
y=4739490.814

x=610600.435
y=4739126.087

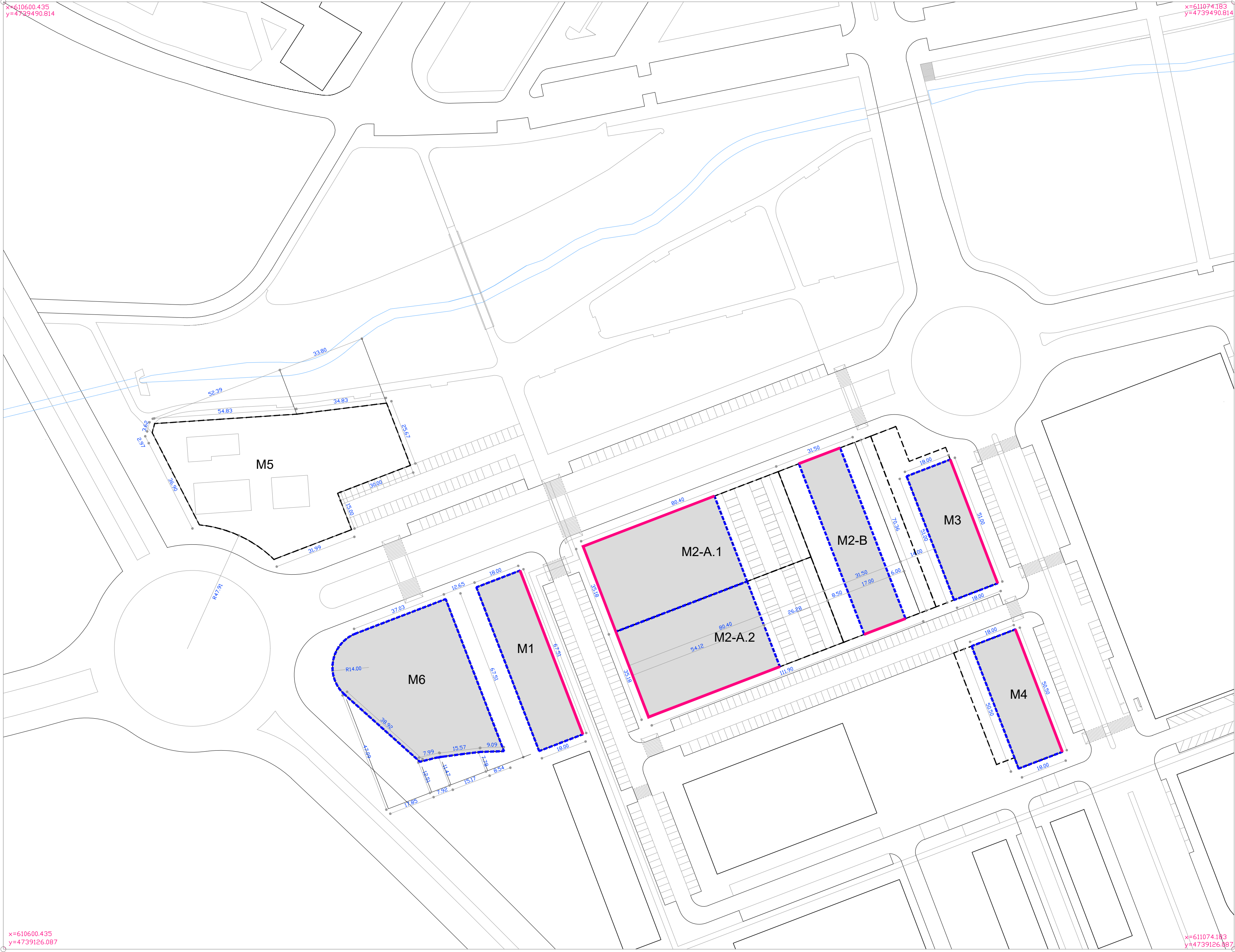
x=611074.183
y=4739126.087



-  AMBITO DE ACTUACION ARS-4
-  AREA OCUPABLE EN SOTANO
-  ALINEACION MAXIMA
-  ALINEACION DE PARCELA

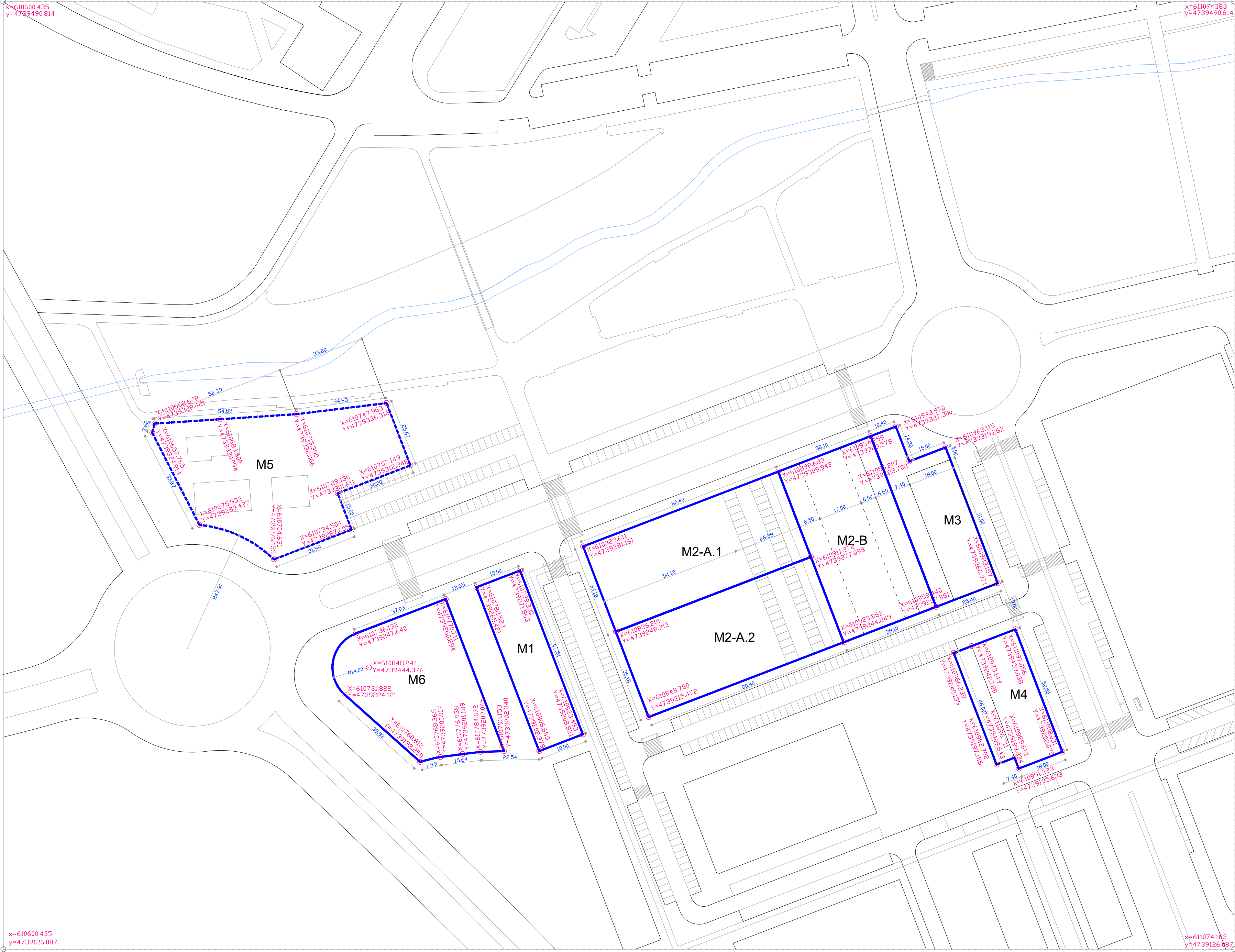


- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- AREA OCUPABLE EN PLANTA BAJA
- ALINEACION OBLIGATORIA
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION DE PARCELA



- AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- AREA OCUPABLE EN PLANTAS ELEVADAS
- ALINEACION OBLIGATORIA
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION DE PARCELA

x=610600.435 y=4739126.087 x=611074.183 y=4739126.187



AMBITO DE ACTUACION ARS-4

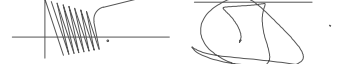
DIVISION PARCELARIA

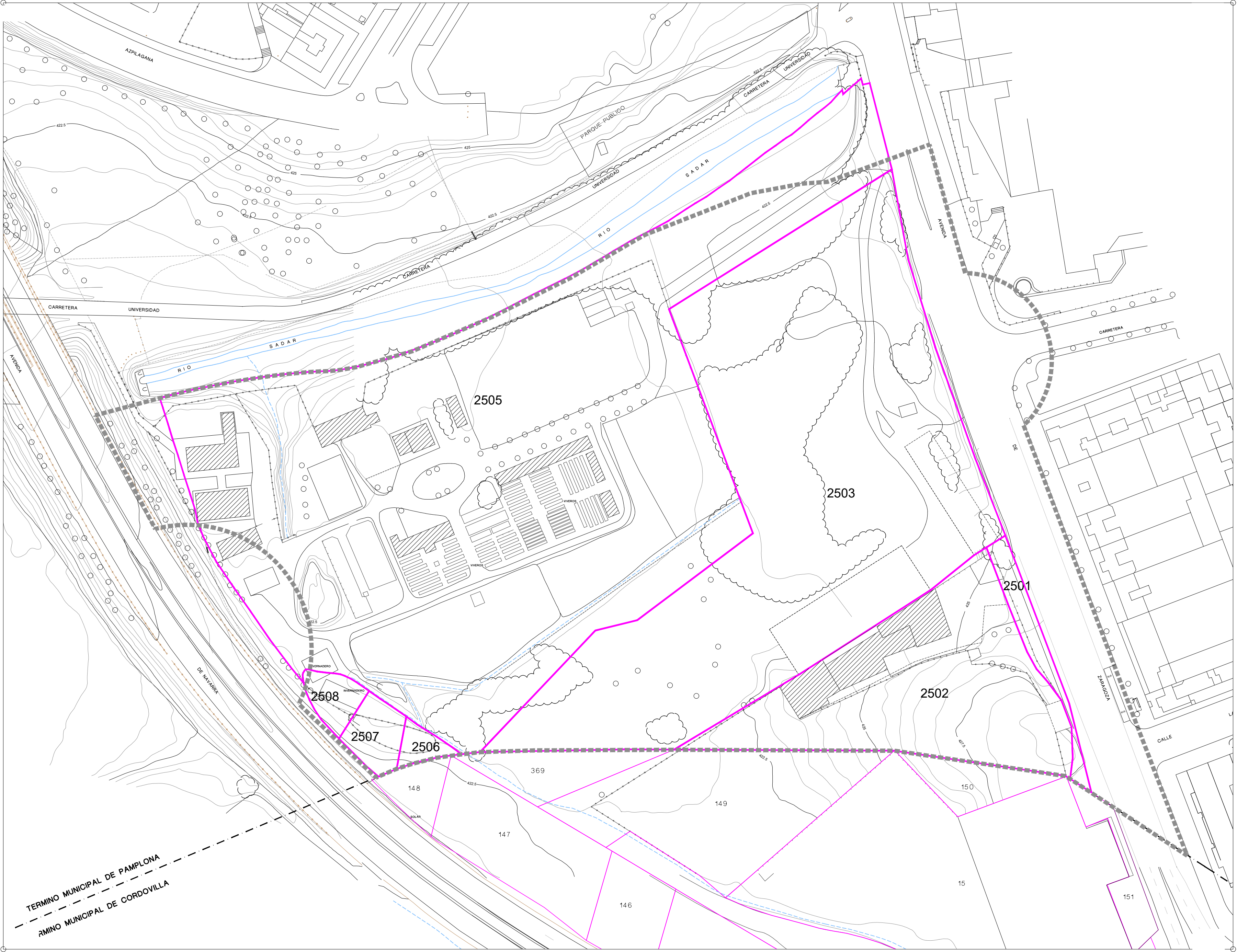
COORDENADAS UTM

UNIDAD BASICA.-
SE COMPONE DE LAS SIGUIENTES PARCELAS
M1 - M2-A.1 - M2-A.2 - M2-B - M3 - M4 - M5 Y M6

x=610600.435
y=4739126.087

x=611074.183
y=4739126.087

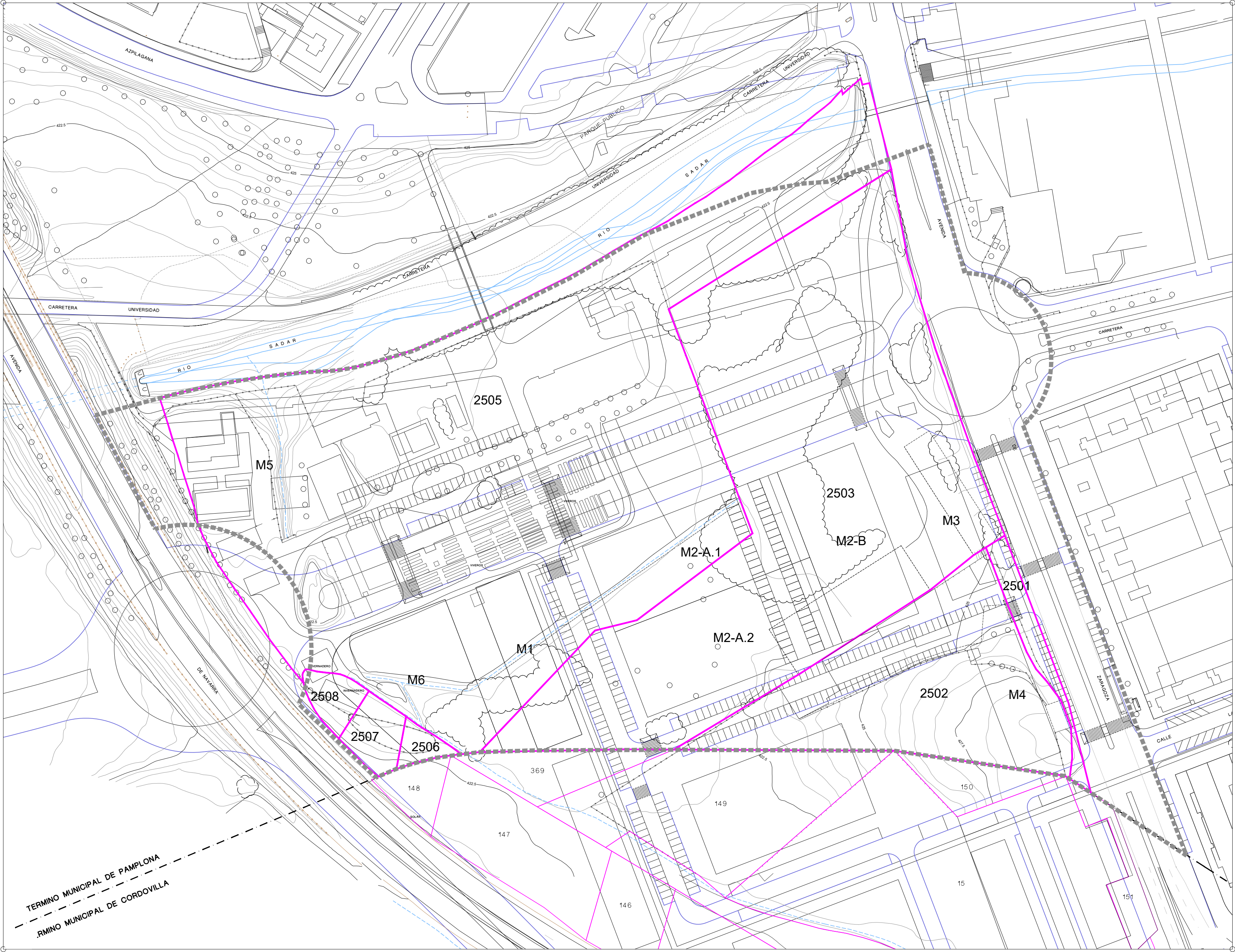




■■■■■ AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- - - - - TERMINOS MUNICIPALES

▨ EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
2503 NUMERO DE PARCELA

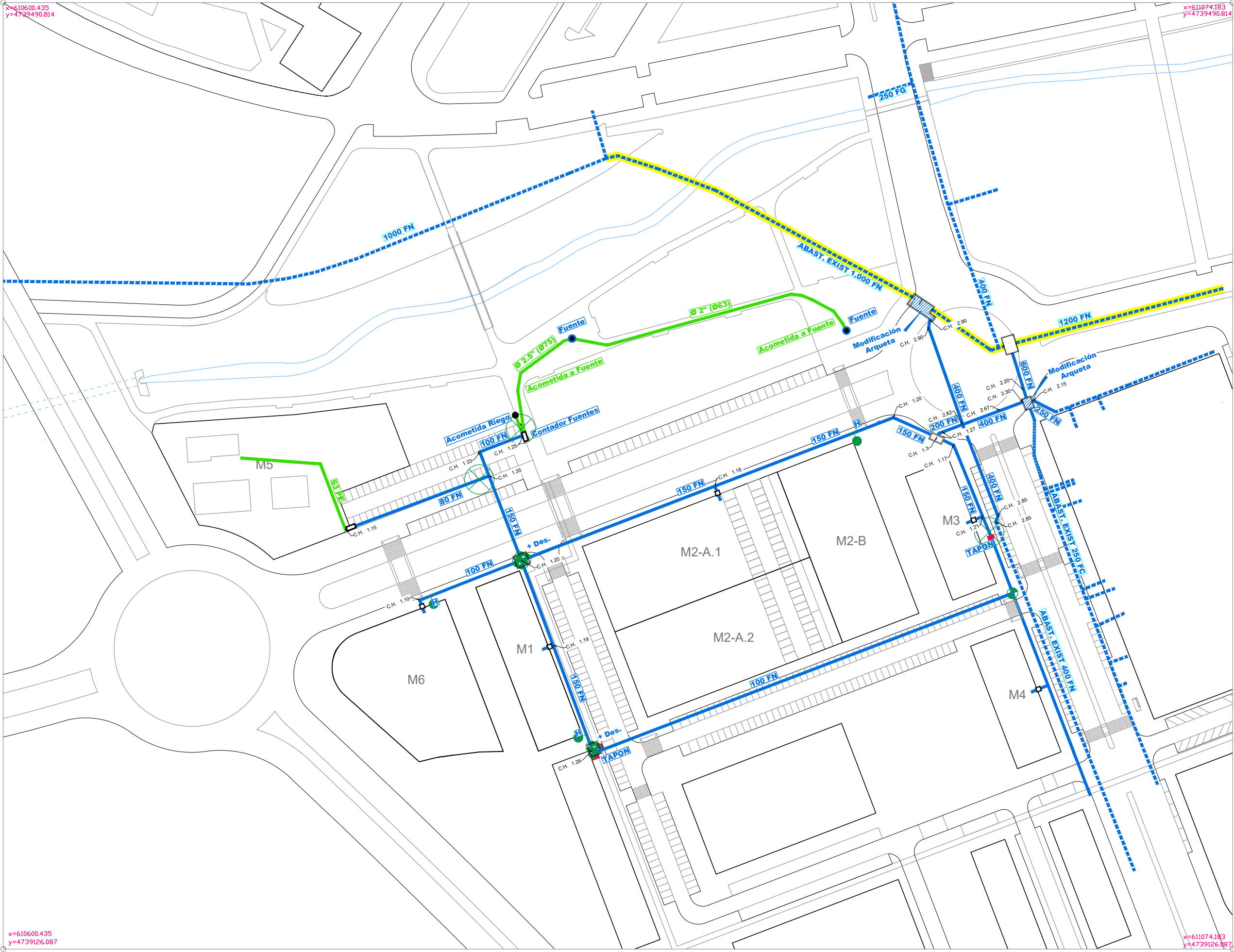
TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
RMINO MUNICIPAL DE CORDOVILLA



■■■■■ AMBITO DE ACTUACION ARS-4
- - - - - TERMINOS MUNICIPALES

▨ EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
2503 NUMERO DE PARCELA

TERMINO MUNICIPAL DE PAMPLONA
TERMINO MUNICIPAL DE CORDOVILLA

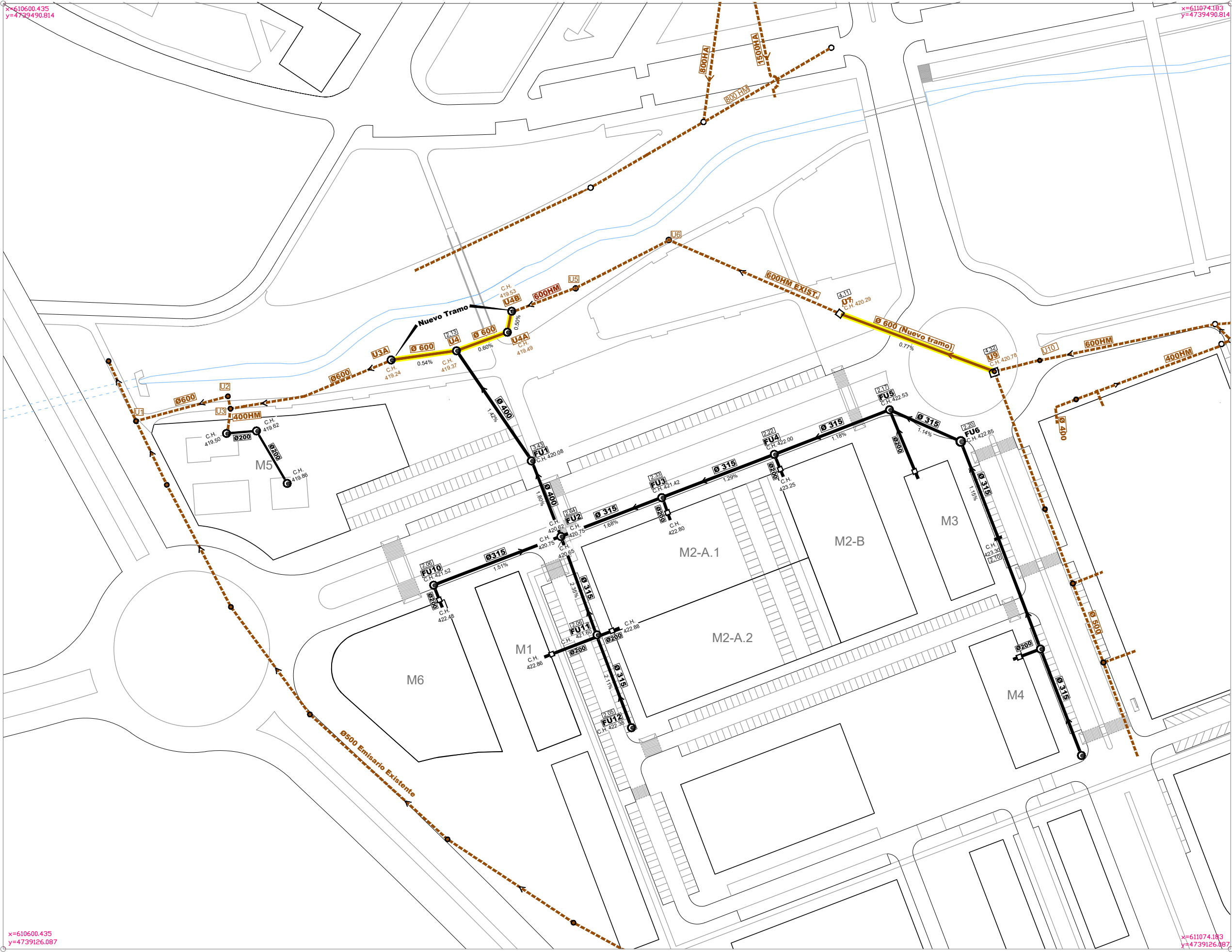


■■■■■ AMBITO DE ACTUACION ARS-4

CH = Distancia entre Cota Hidráulica y Pavimento

x=610600.435 y=4739126.087

x=611074.183 y=4739126.087



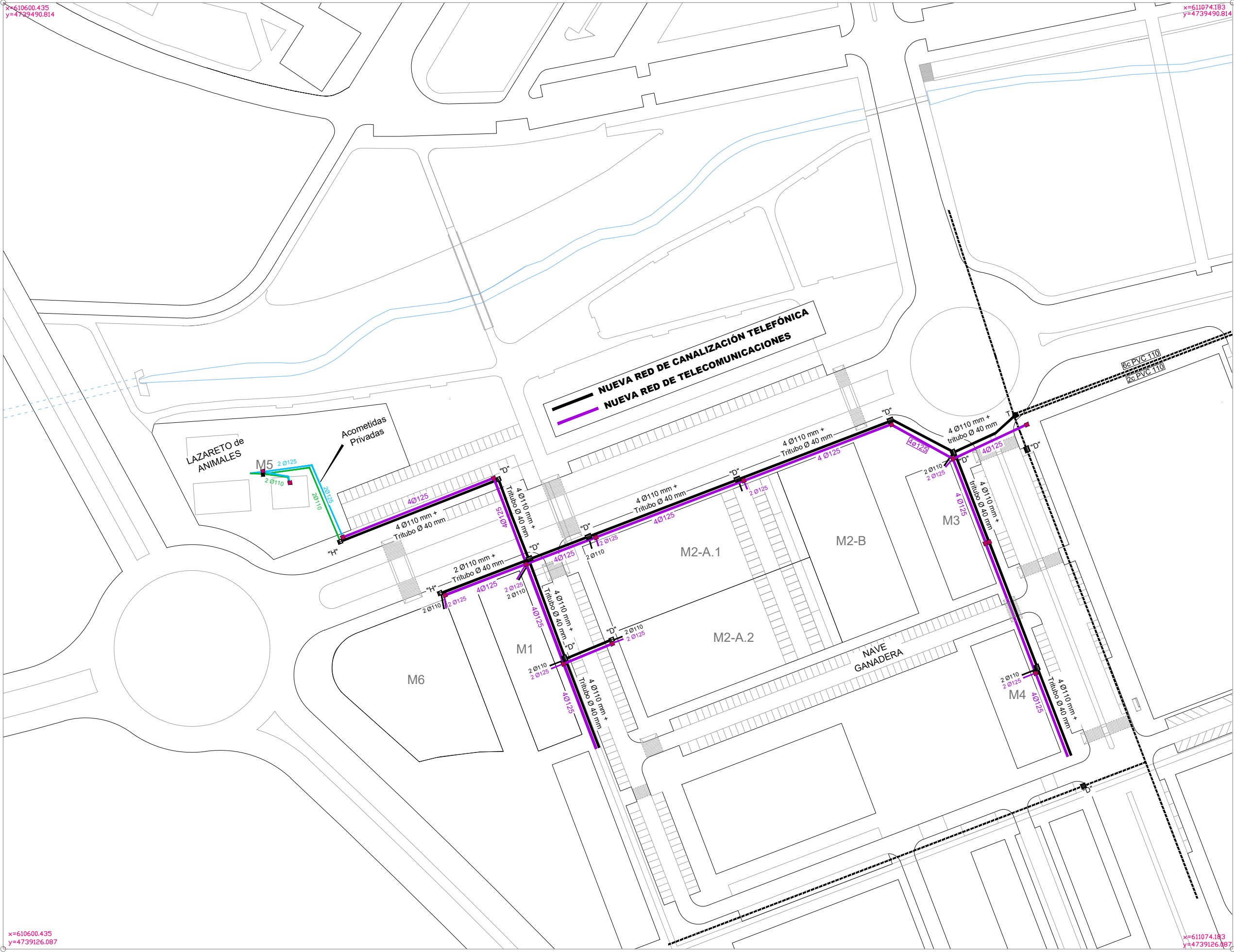
■■■■■■■■■■ AMBITO DE ACTUACION ARS-4

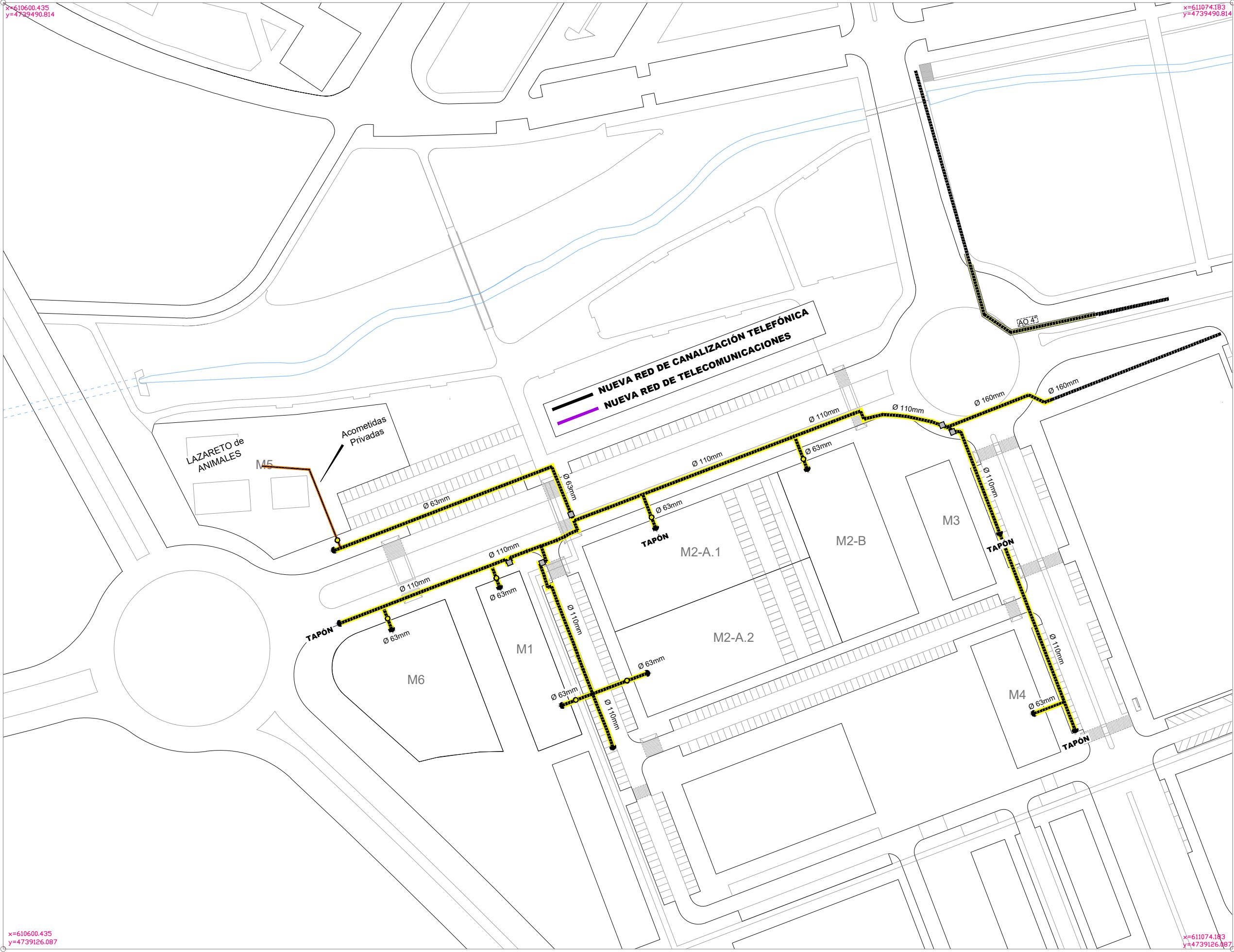
x=610600.435
y=4739490.814

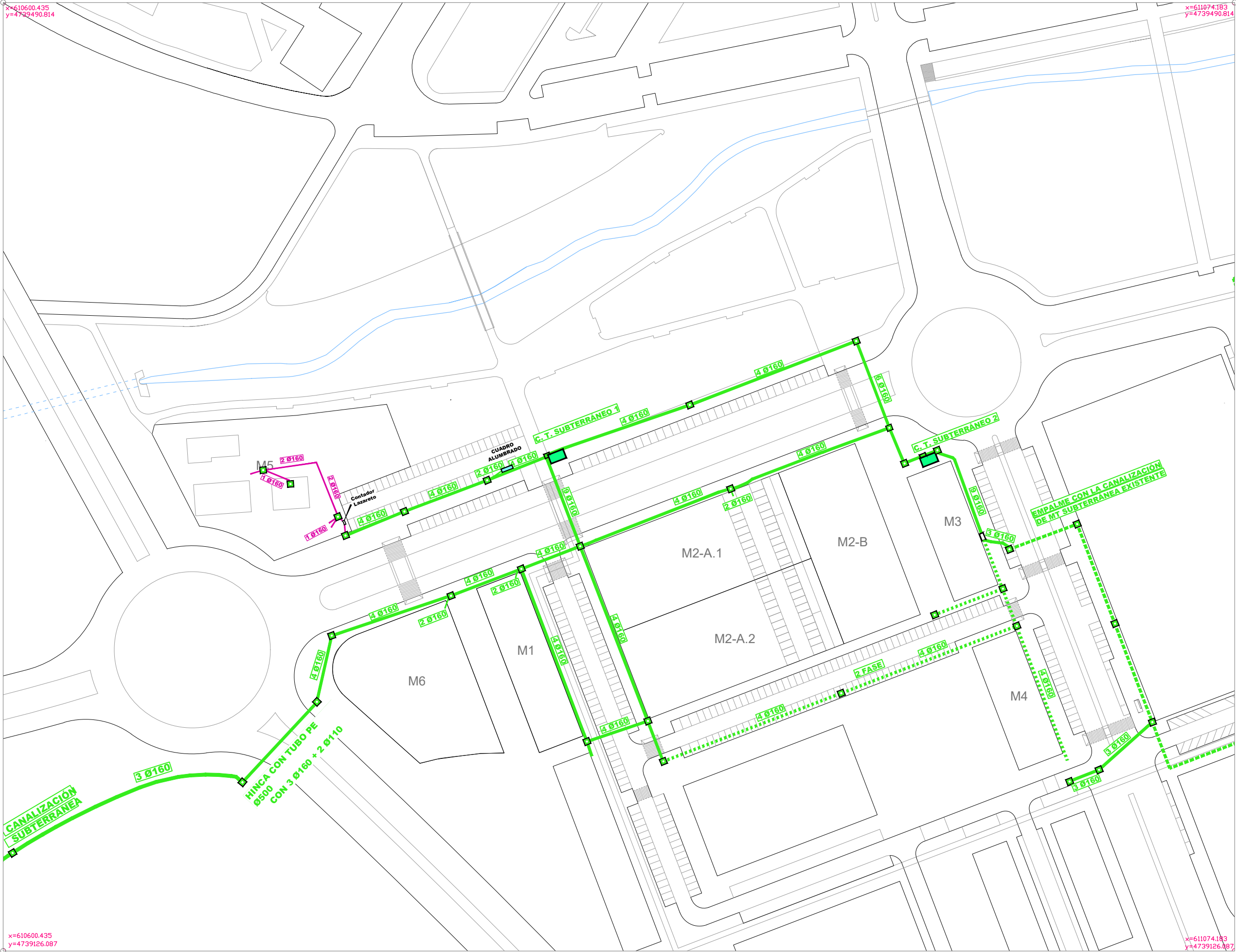
x=611074.183
y=4739490.814

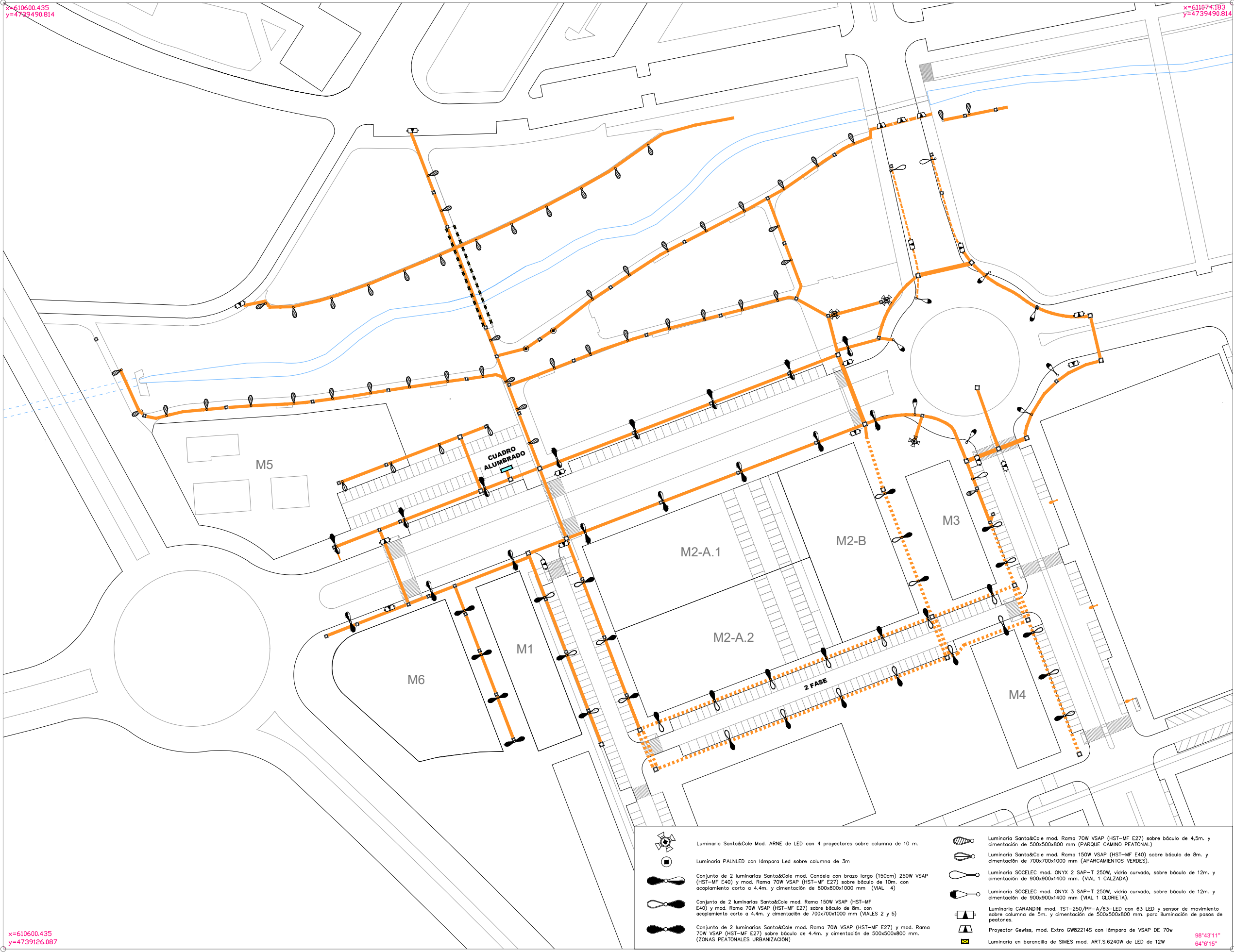
x=610600.435
y=4739126.087

x=611074.183
y=4739126.087





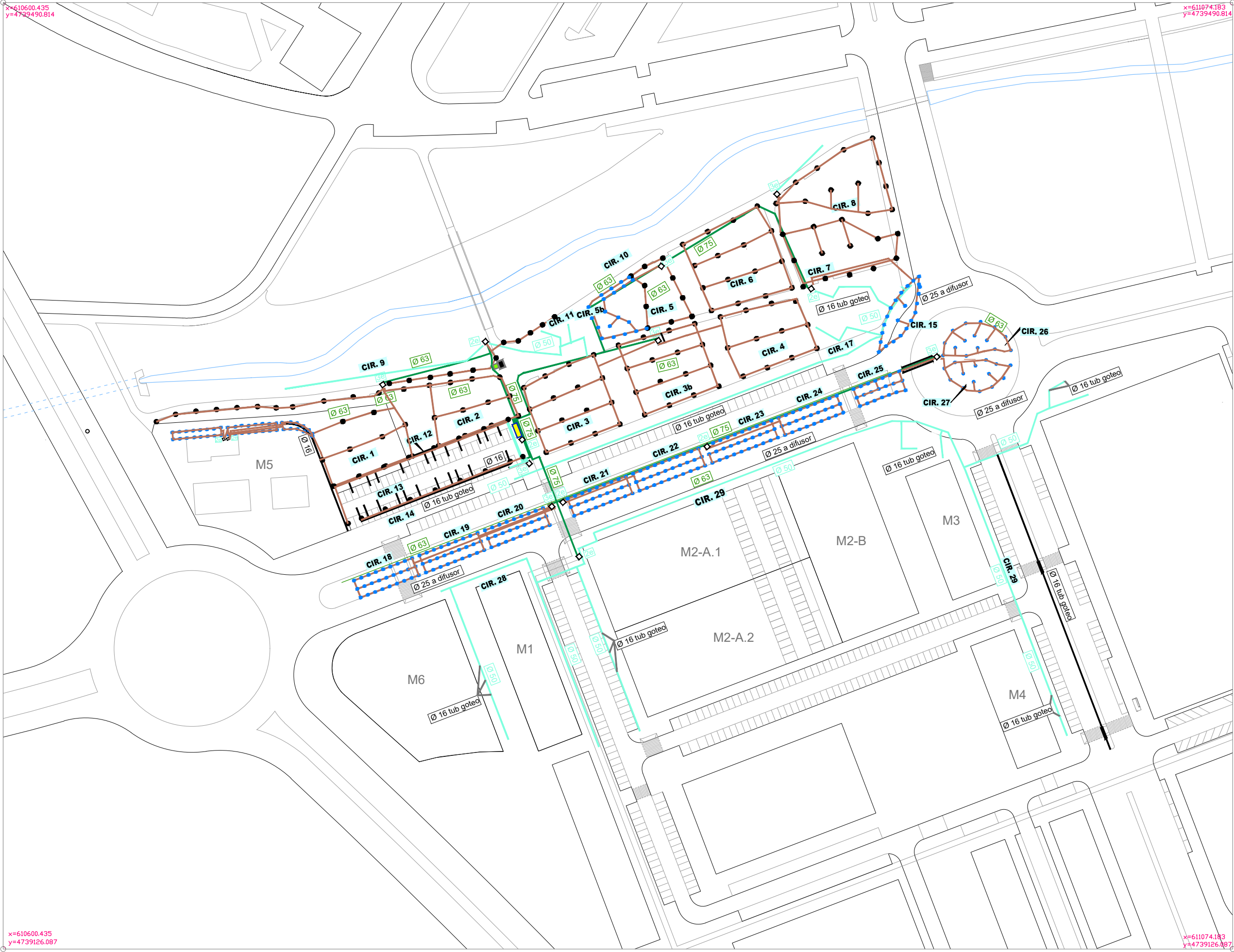




AMBITO DE ACTUACION ARS-4

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Luminaria Santa&Cole Mod. ARNE de LED con 4 proyectores sobre columna de 10 m. | | Luminaria Santa&Cole mod. Rama 70W VSAP (HST-MF E27) sobre báculo de 4,5m. y cimentación de 500x500x800 mm (PARQUE CAMINO PEATONAL). |
| | Luminaria PALNLED con lámpara Led sobre columna de 3m | | Luminaria Santa&Cole mod. Rama 150W VSAP (HST-MF E40) sobre báculo de 8m. y cimentación de 700x700x1000 mm (APARCAMENTOS VERDES). |
| | Conjunto de 2 luminarias Santa&Cole mod. Candela con brazo largo (150cm) 250W VSAP (HST-MF E40) y mod. Rama 70W VSAP (HST-MF E27) sobre báculo de 10m. con acoplamiento corto a 4,4m. y cimentación de 800x800x1000 mm (VIAL 4) | | Luminaria SOCELEC mod. ONYX 2 SAP-T 250W, vidrio curvado, sobre báculo de 12m. y cimentación de 900x900x1400 mm. (VIAL 1 CALZADA) |
| | Conjunto de 2 luminarias Santa&Cole mod. Rama 150W VSAP (HST-MF E40) y mod. Rama 70W VSAP (HST-MF E27) sobre báculo de 8m. con acoplamiento corto a 4,4m. y cimentación de 700x700x1000 mm (VIALES 2 y 5) | | Luminaria SOCELEC mod. ONYX 3 SAP-T 250W, vidrio curvado, sobre báculo de 12m. y cimentación de 900x900x1400 mm (VIAL 1 GLORIETA). |
| | Conjunto de 2 luminarias Santa&Cole mod. Rama 70W VSAP (HST-MF E27) y mod. Rama 70W VSAP (HST-MF E27) sobre báculo de 4,4m. y cimentación de 500x500x800 mm. (ZONAS PEATONALES URBANIZACIÓN) | | Luminaria CARANDINI mod. TST-250/PP-A/63-LED con 63 LED y sensor de movimiento sobre columna de 5m. y cimentación de 500x500x800 mm. para iluminación de pasos de peatones. |
| | | | Proyector Gewiss, mod. Extra GW82214S con lámpara de VSAP DE 70w |
| | | | Luminaria en barandillo de SIMES mod. ART.S.6240W de LED de 12W |

98°43'11"
64°6'15"



AMBITO DE ACTUACION ARS-4

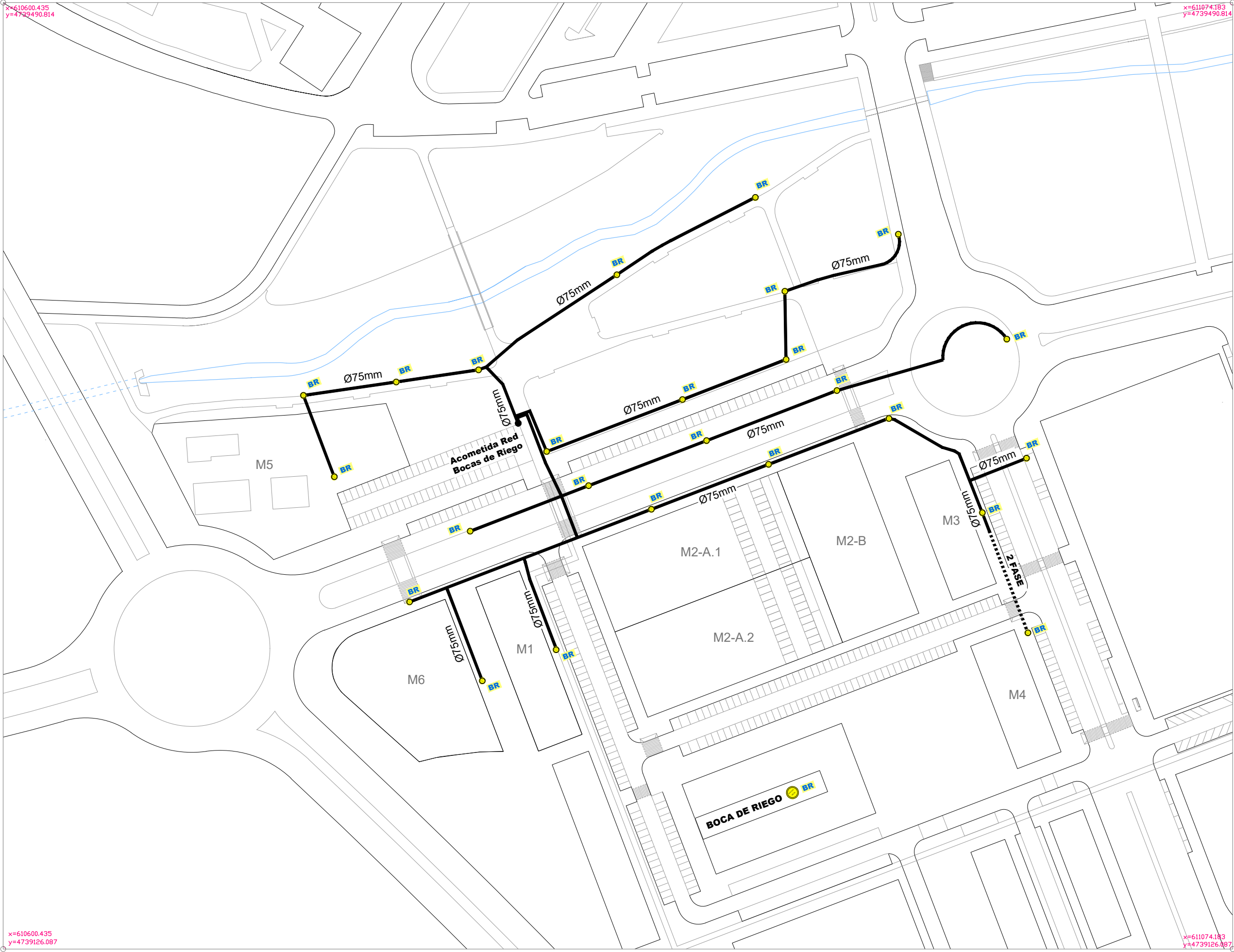
CIR. 22	NUMERO DE CIRCUITO
	TUBERIA DE ABASTECIMIENTO
	TUBERIA DE RIEGO Ø 75 mm
	TUBERIA DE RIEGO Ø 63 mm
	TUBERIA DE RIEGO Ø 50 mm
	TUBERIA DE RIEGO Ø 25 mm (aspersión y difusión)
	TUBERIA DE RIEGO POR GOTEO Ø 16 mm
	ASPERSOR
	DIFUSOR
	ARQUETA ELECTROVÁLVULAS
	NÚMERO DE ELECTROVÁLVULAS EN ARQUETA (COLOCADAS EN BATERIA)
	PROGRAMADOR
	ARQUETA CABLES SEÑAL ELLECTROVÁLVULAS
	ACOMETIDA DE RIEGO

x=610600.435
y=4739490.814

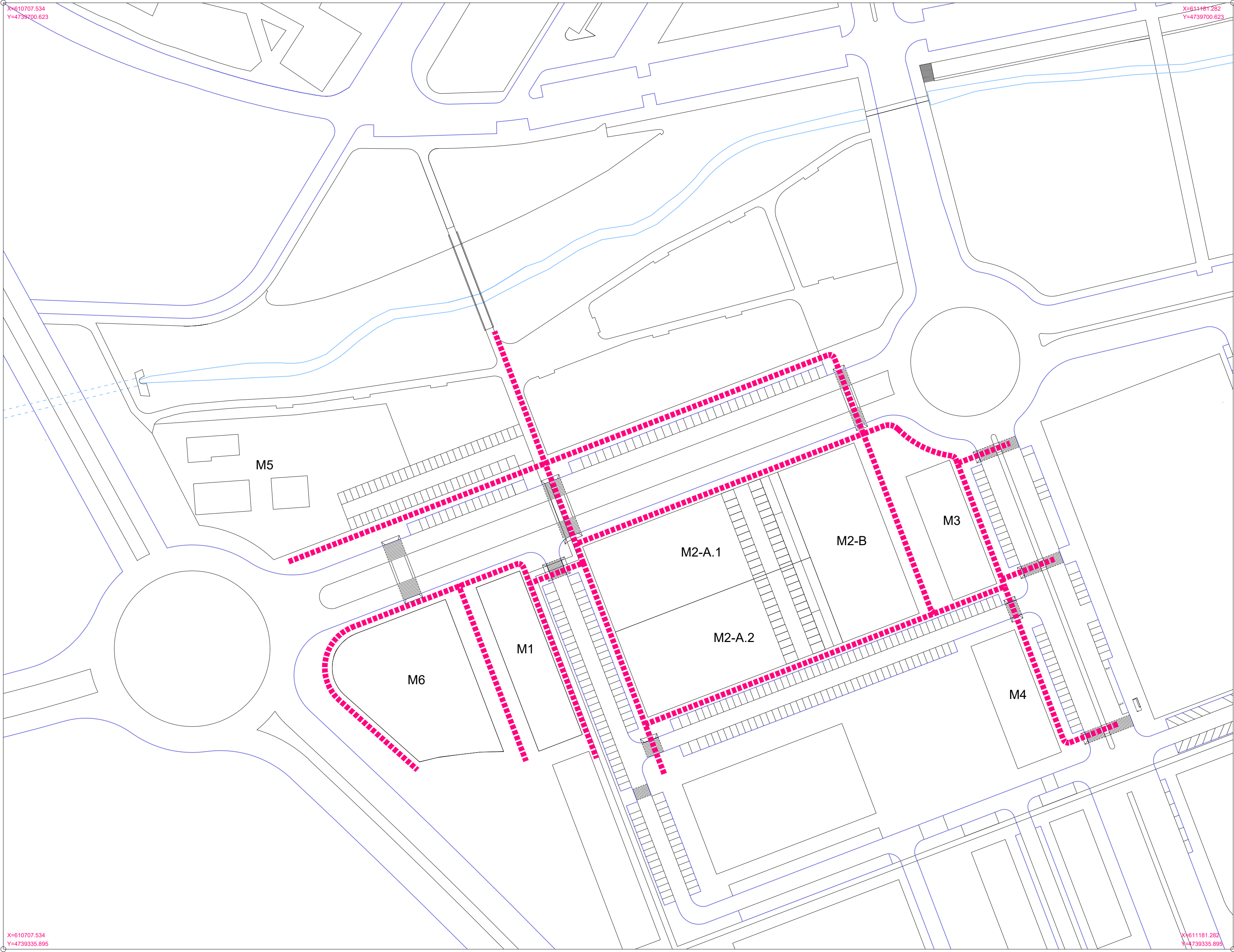
x=611074.183
y=4739490.814

x=610600.435
y=4739126.087

x=611074.183
y=4739126.087



AMBITO DE ACTUACION ARS-4



AMBITO DE ACTUACION ARS-4

LEYENDA DE ACCESIBILIDAD

RECORRIDOS ACCESIBLES

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

ANEXO II – PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VALLO I DANIEL

**PLAN PARCIAL SECTOR S-2
DE LA UNIDAD
INTEGRADA XIX
(MILAGROSA)**

**PLAN DE
PARTICIPACIÓN**
Informe

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
OBJETO DE PARTICIPACIÓN.....	4
OBJETIVOS.....	6
IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES	7
HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	9
RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN MÁS IMPORTANTES ...	12
VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD.....	22
CONCLUSIONES VALORADAS DE LA PARTICIPACIÓN	27
ANEXOS.....	32

INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Participación tiene el objetivo de dar cumplimiento al **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**, y a los cambios introducidos en materia de participación ciudadana, así como a la **Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática**. Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de los agentes interesados pretende, en base a una participación que, a través de una planificación y el establecimiento de unas reglas del juego claras, consiga establecer **espacios de entendimiento y participación**.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una **herramienta que enriquece el proyecto** y que comparta con los agentes interesados el proyecto.

El presente Plan de Participación toma como referencia principal el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y como elemento de orientación el Borrador de la guía e instrucciones técnicas para los procesos de participación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento.

Los responsables del proceso de participación ciudadana (promotor del Plan Parcial) son los **propietarios del suelo del sector XIX/S-2, EL SARIO S.L. Y JAMYDA PATRIMONIO S.L.**

OBJETO DE PARTICIPACIÓN

El objeto de participación del presente Plan de Participación es el **Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa)**.

El ámbito del Plan Parcial **que se ha sometido a Plan de Participación** lo constituye el sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) del Plan Municipal de Pamplona, ámbito coincidente con el del área de reparto ARS4, cuya superficie real es de 59.463 m². El Plan Parcial se produce como consecuencia del decaimiento del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Meseta de Cordovilla (anulado por sentencia 597/2011, de 7 de diciembre de 2011, de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, confirmada por el Tribunal Supremo), plan que sirvió de base para redacción y aprobación del Plan Parcial (y su posterior modificación), del Proyecto de Reparcelación (y su posterior modificación) y del Proyecto de Urbanización que permitieron al Ayuntamiento de Pamplona urbanizar una gran parte del ámbito del Sector S2.

Por otro lado, la sentencia de apelación 468/2017, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra de lo Contencioso-administrativo, en relación con la sentencia 168/2015 de la Sala 3 del Juzgado Contencioso-administrativo, declaró la nulidad del “Plan Parcial de 18-2-2011 del Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área de reparto ARS4”, así como el Proyecto de reparcelación de la citada área de reparto. La anulación de estos instrumentos se produjo ya que se apreció falta de cobertura jerárquica de los mismos al haberse anulado el PSIS. Como consecuencia de todo ello, y para poder desarrollar el ámbito, es necesario que el planeamiento en vigor sea adaptado a las actuales circunstancias, planeamiento que no es otro que el Texto Refundido de la Homologación del Plan Municipal a la Ley Foral 35/2002.

Para la propuesta se toma como referencia principal el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y como elemento de orientación el Borrador de la guía e instrucciones técnicas para los procesos de participación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento.

Los responsables del plan y del proceso de participación ciudadana (promotor del Plan Parcial) son los propietarios del suelo del sector XIX/S-2, EL SARIO S.L. Y JAMYDA PATRIMONIO S.L.

OBJETIVOS

Los objetivos que ha pretendido el desarrollo del presente Plan de Participación son los siguientes:

- **Informar y dar a conocer de forma divulgativa** el Plan Parcial y sus derivadas.
- **Enriquecer el proceso** con las aportaciones derivadas del proceso de participación.
- **Cumplir con la legislación en materia de participación.**

IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES

La primera parte del Plan de Participación del Plan Parcial previa a la puesta en marcha de las herramientas participativas fue la realización de un Mapeo de Agentes. Este trabajo pretendía identificar, de manera conjunta y consensuada, a los agentes potencialmente interesados cuya participación fuera relevante para el proyecto.

El mapeo de agentes ha sido el principal recurso para la elaboración de la convocatoria para la participación en el Foro Digital. Pero, además, se llevó a cabo una convocatoria pública a la que se podían apuntar cualquier persona interesada.

A continuación, se expone el mapa de agentes elaborado para el proceso de participación de la modificación estructurante del Plan Parcial objeto del proceso:

- Ayuntamiento de Cendea de Galar.
- Servicio de Fomento del Turismo y Comercio (Departamento de Desarrollo Económico de Gobierno de Navarra).
- Área de Comercio del Ayuntamiento de Pamplona.
- Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.
- Asociación de supermercados de Navarra.
- Asociación de Consumidores Irache.
- Asociación vecinal Azpilagaña.
- Asociación de Vecinos Montes de Navarra de Santa María la Real.

- Asociación Arrosadía Bizirik (colectivo vecinal de Arrosadía-La Milagrosa-Santa María la Real).
- Colectivo de Comerciantes de Santa María la Real.
- Colectivo Urbanas.
- Universidad Pública de Navarra.
- Universidad de Navarra.
- Cámara de Comercio de Navarra.
- Asociación de comerciantes de Navarra.
- Asociación de comerciantes de Iturrama.
- Asociación de comerciantes del Casco Viejo.
- Asociación de comerciantes La Rotxa.
- Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT.
- Personas a título individual que enviaron alegaciones en el periodo de exposición pública anterior.

El proceso estuvo abierto a la participación de cualquier persona interesada.

HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y CONVOCATORIA

Previamente a la celebración de la primera sesión de participación se diseñaron varias herramientas de difusión para el proceso de participación y que forman parte del presente Plan de Participación:

El material de difusión (que se incluye en el presente Plan de participación) contiene la siguiente información:

- Propuesta de ordenación con las alternativas planteadas, acompañado de documentación gráfica que permita una comprensión por personas no expertas en urbanismo.
- Avance de la viabilidad económica y sostenibilidad.
- Sistema y herramientas de participación.

En base a dicho material, se realizó un proceso de difusión y convocatoria para la participación, tanto en el Foro online como en el proceso de envío de aportaciones posterior.

De cara a la sesión online y como resultado del proceso de participación se elaborarán los siguientes documentos:

- **Elaboración de una presentación para su uso en la sesión online de participación.**

- Elaboración de cuadro resumen de aportaciones o conclusiones valoradas..

MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN

FORO ONLINE DE PARTICIPACIÓN

La herramienta fundamental de participación ciudadana ha sido el Foro Digital de participación del Plan Parcial objeto de participación

El foro online ha estado dirigido a los principales agentes señalados en el mapa de agentes y a su vez se abrió a las personas que mostraron interés en participar.

El Foro tuvo lugar el día 16 de marzo a las 18 horas en formato online (plataforma zoom).

Es importante señalar que el hecho de realizar el Foro en formato online no se debe a que fuera más adecuado en términos generales, si no que la razón principal es la conveniencia de no fomentar encuentros presenciales de grupos de personas para prevenir posibles consecuencias negativas derivadas de la pandemia de la COVID-19.

A continuación, se destaca la estructura y contenido del Foro:

La estructura de la sesión se centrará en el siguiente esquema:

- Bienvenida.
- Presentación del proceso participativo y de la estructura y normas de funcionamiento de la sesión.
- Presentación personas participantes.
- Exposición de los principales contenidos del **Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa)**.
- Dinámica participativa.

En cuanto al mecanismo de funcionamiento del Foro online, se tuvieron en cuenta una serie de reglas que garantizaron la participación equitativa en torno al objeto de participación. Las reglas básicas fueron las siguientes:

- Existió una persona dinamizadora que marcó los tiempos y dinámicas de participación.
- Las sesiones giraron en torno al objeto de participación propuesto.
- La persona dinamizadora marcó los turnos de palabra y su duración, siendo posible pedir palabra a través del chat de la aplicación.
- Los micrófonos permanecieron cerrados con el objetivo de mantener un entendimiento óptimo. La persona dinamizadora indicó la apertura de los mismos para que la persona en concreto tome la palabra.

En la sesión participaron, además del equipo técnico (arquitectos, abogado y sociólogo) 7 personas. El acta de la sesión se puede consultar en el anexo 2.

Las presentaciones utilizadas en la sesión se pueden consultar en el anexo 4.

PERIODO DE ENVÍO DE APORTACIONES

Dado que el formato del Foro fue digital y ello exigió de un orden y control muy exhaustivos, para que no hubiera ninguna persona sin poder hacer aportaciones, se dejó un periodo voluntario de envío de aportaciones durante 10 días.

Para ello, se envió la documentación del proyecto a todas las personas participantes, y un correo electrónico de referencia. Se recibió una aportación que se puede consultar en el anexo 3.

RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN MÁS IMPORTANTES

ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

El objeto es desarrollar el Planeamiento Vigente mediante con el Plan Parcial de ámbito del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) del Plan Municipal de Pamplona, ámbito coincidente con el del Área de Reparto ARS-4.

La delimitación del ámbito de actuación coincide en su parte norte con el río Sadar, en el sur con el límite del término municipal entre Pamplona y Cordovilla (Galar), en la parte este con la avenida de Zaragoza y la parte oeste con la avenida de Navarra.

Una gran parte del suelo se encuentra urbanizado, aunque dicha urbanización se encuentre hoy sin soporte de planeamiento ni de gestión por resolución judicial por una anulación no motivada por la ordenación previamente aprobada.

Se trata de un punto estratégico entre nuevos desarrollos residenciales. Este punto está llamado a ser un centro urbano que dé respuesta a una fuerte demanda de servicios de la zona, a la vez que relaciona con el entorno natural del río Sadar.



PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito de este Plan Parcial, por tanto, viene definido por el Plan Municipal de Pamplona en el vigente documento de Homologación y Adaptación a la Ley Foral 35/2002. Este documento de Homologación y Adaptación del Plan Municipal de Pamplona a la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado definitivamente por Orden Foral nº181 de 12 de abril 2007. Tras la aprobación del texto refundido del mismo en Sesión Plenaria de 18 de enero de 2008, se publicó el texto refundido en el BON el 18 de febrero de 2008.

El presente Plan Parcial viene determinado también por la Modificación Estructurante del Plan Municipal del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa) ARS4, cuyas principales propuestas son suprimir la obligatoriedad de realizar un Plan Conjunto con Galar y ampliar el Uso Global del Sector, actualmente comercial, al de oficinas. La Modificación Estructurante está en tramitación, en la misma fase previa, pretendiendo una tramitación simultánea.

Como determinaciones que la vigente Ley de OT y U establece como estructurantes para el suelo urbanizable, el Plan Municipal contiene las siguientes:

- El ámbito del sector S2 está clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

- El uso global previsto en dicho sector 2, tanto gráficamente como en la Normativa Urbanística General, y en la Particular también, es el Comercial.
- La superficie edificable máxima es de 31.200 m² construidos.

Además, en el Plan Municipal se plantean las siguientes condiciones estructurantes específicas:

- Ordenar el ámbito de entrada Sur de Pamplona mediante un Planeamiento Conjunto con Galar.
- Crear un parque junto al río Sadar.
- Aprovechamiento tipo 0,55479 U.A./m² (determinación de carácter pormenorizado según la Ley de OT y U)
- Se determinarán alineaciones obligatorias en la Avda. Zaragoza y prolongación C/ Sadar.
- Equipamientos y cesiones: se remite al mínimo según L.F. 10/94 y D.F. 85/95
- En cuanto a zonas verdes, se prevé “El parque junto al río Sadar al norte de la prolongación de la C/ Sadar”.
- Se prolongará la C/ Sadar hasta su conexión con la Avda. de Navarra, según se grafía en planos.
- Se reurbanizará la avenida de Zaragoza.

Como determinaciones pormenorizadas (las cuales viene a tener un carácter indicativo ya que pueden alterarse en el instrumento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial) se establecen las siguientes:

- Usos pormenorizados: según Normativa Urbanística General.
- Parcela mínima: 1.500 m²
- Altura: menor o igual a B+2 y a 12 m.
- Superficie edificable: 31.200 m²
- Aparcamientos: según NUG
- El espacio libre privado se ajardinará como mínimo en un 50%. El planeamiento de desarrollo propondrá un cierre homogéneo de estos espacios.
- Desarrollo del Plan Municipal: Plan de Conjunto, Plan Parcial.
- Sistema de actuación: cooperación.

PROPUESTA DE PLAN PARCIAL

Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación urbana que tienen por objeto el desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales o normas del planeamiento municipal. El Plan Parcial es un instrumento planificador que desarrolla en detalle la ordenación del suelo urbanizable, de acuerdo con las determinaciones previas del Plan General de Pamplona en este caso y respetando sus determinaciones.

En cuanto a las determinaciones de los Planes Parciales, son las siguientes:

- Asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Delimitación de las zonas en que se divide el territorio por razón de los usos y tipologías y, en su caso, la división en polígonos o unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes, públicos y privados.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones y su enlace con el sistema general, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria y aparcamientos.
- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que prevea el Plan.

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de la urbanización y, en su caso, de la edificación.

La singularidad del presente Plan Parcial, que viene a restablecer una ordenación sobre un suelo urbanizable ya transformado y urbanizado, hace que el mismo no pueda innovar en gran medida los contenidos del planeamiento que una vez había sido ejecutado, devino nulo por resolución judicial. Por ello las alternativas posibles que aquí se proponen se han debido someter a la realidad física del ámbito ya urbanizado; las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada de la Modificación de la que este Plan Parcial trae causa; y los requerimientos de determinados sectores sociales preocupados por el posible impacto comercial de la anterior ordenación.

Por todo ello, las alternativas que aquí se desarrollan tienen las siguientes características básicas:

El ámbito del sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) del Plan Municipal de Pamplona, coincidente con el área de reparto ARS-4, se encuentra ya prácticamente urbanizado en su totalidad.

En el Plan Parcial, se establecen los usos terciarios que pueden darse en el ámbito. Los usos globales son comercial y oficinas. La ordenación propuesta propone en mayor proporción usos comerciales, complementados con el uso de oficinas y con los usos pormenorizados de residencia comunitaria y dotacional.

De esta manera, se proponen unas ordenaciones que, sin incrementar edificabilidad, alberguen distintos usos que puedan servir al ámbito residencial próximo. Este tipo de usos se encontraría en continuidad con la trama residencial, dando frente a dos vías principales, la Avenida de Zaragoza y la calle Sadar, a pocos metros del parque fluvial del río Sadar, en un punto estratégico entre las dos Universidades.

Vamos a describir de forma detallada tres propuestas.

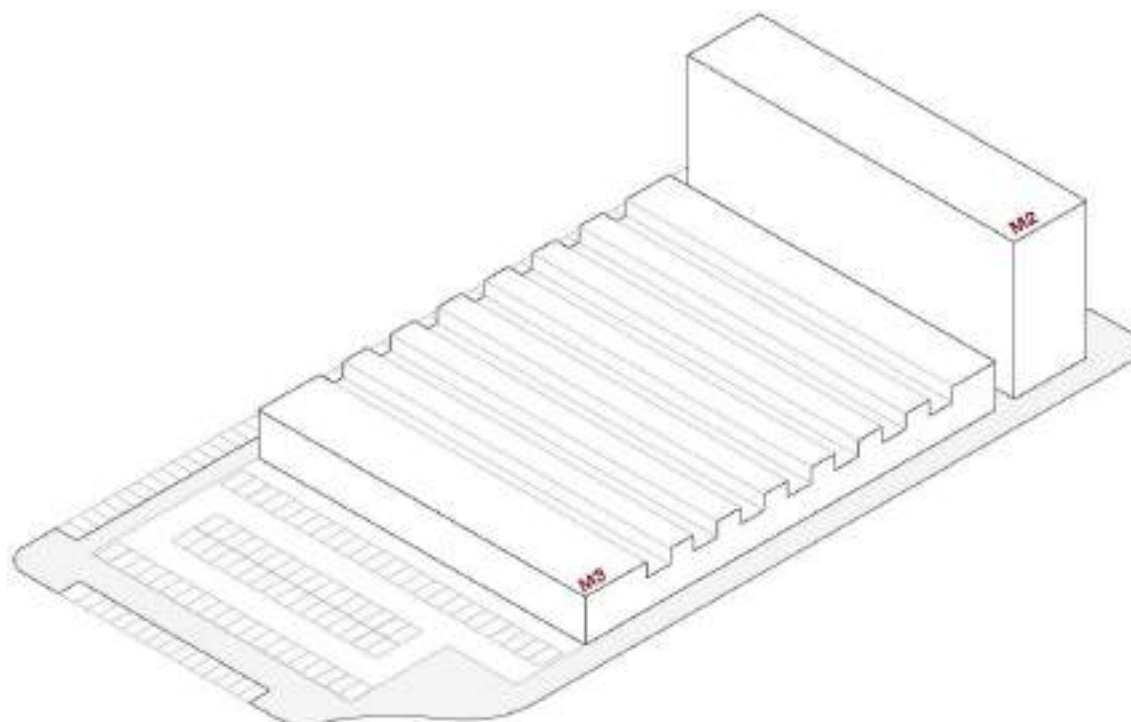
ALTERNATIVAS

Las alternativas aquí propuestas se centran en la parcela central del ámbito. Esto es debido a que las parcelas M1, M4, M5 y M6 tienen una vocación muy marcada por las características de su emplazamiento, y que por ello no son susceptibles de alternativa, por lo que se puede hablar de alternativas en la parte central de la ordenación, las parcelas M2 y M3.

A continuación, se detallan las superficies y la relación de usos de cada parcela del sector, a excepción de las parcelas centrales, la M2 y la M3, cuya disposición vendrá determinada por el presente Plan de Participación:

Parcela M1	Comercial PB+1	2.430 m ²
Parcela M4	Comercial, terciario, oficinas PB+7 *Compatible con residencia comunitaria	4.945 m ²
Parcela M6	Comercial (Gasolinera)	2.499 m ²
Parcela M5	Dotacional público (Centro de Atención de Animales)	

ALTERNATIVA 01



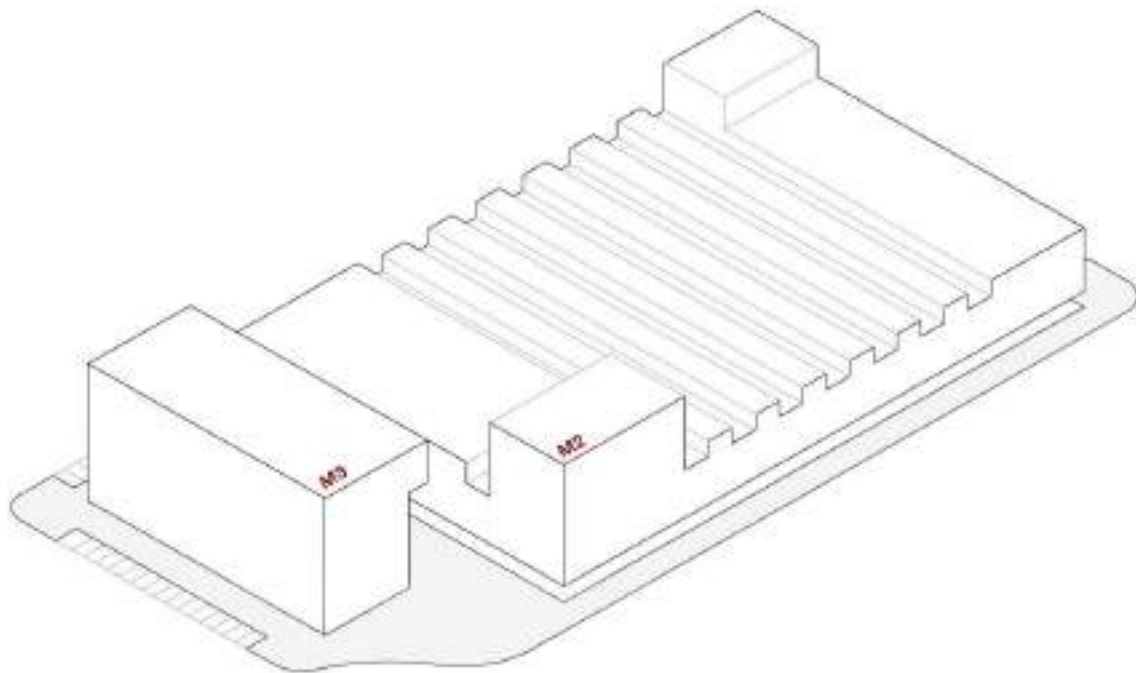
La Alternativa 01 propone crear dos parcelas en la manzana de la avenida Zaragoza con la calle Sadar.

La Parcela M2 tendría el uso de residencia de estudiantes y una altura de B+7. La Parcela M3 tendría el uso de una gran parcela comercial de altura B+1. Estas dos parcelas se colmatarían con un aparcamiento en superficie en el extremo de la parcela M3.

Esencialmente esta ordenación apoya crear una parcela comercial importante combinada con una residencia de estudiantes, ubicada en un punto estratégico entre las dos universidades de Pamplona.

Parcela M2	Residencia comunitaria	9.100 m ²
Parcela M3	Comercial	11.109 m ²

ALTERNATIVA 02



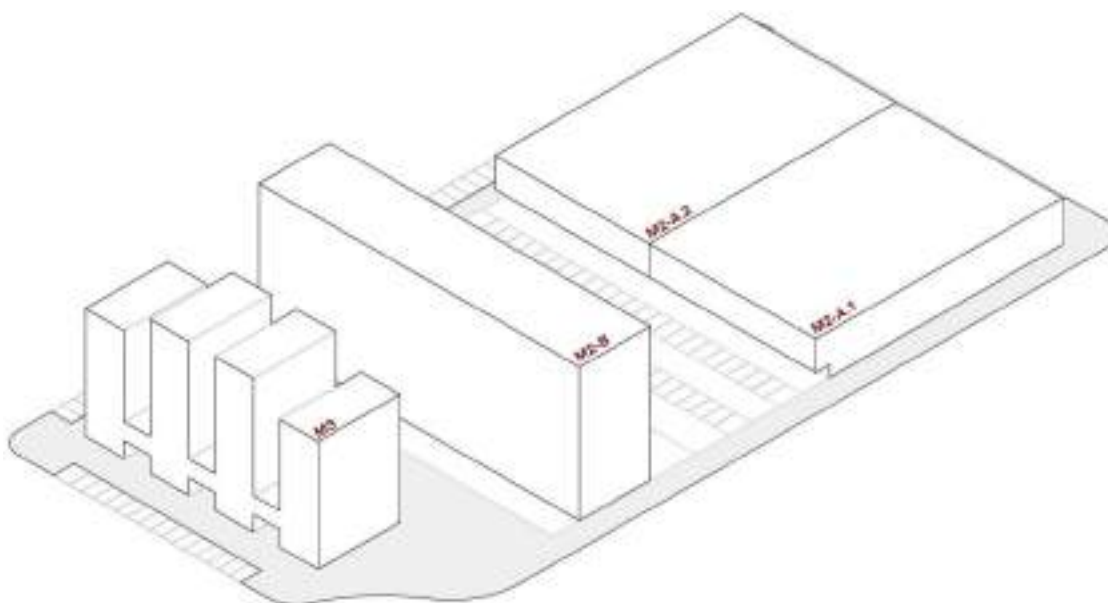
La Alternativa 02 propone crear dos parcelas en la manzana de la avenida Zaragoza con la calle Sadar.

La Parcela M2 tendría uso comercial de altura B+1 y la parcela M3 tendría uso de oficinas y una altura de B+7. Estas dos parcelas colmatan prácticamente en su totalidad la manzana paralela al río Sadar.

Esta ordenación pretende crear un centro comercial importante junto a un edificio de oficinas.

Parcela M2	Comercial	11.109 m ²
Parcela M3	Oficinas	9.100 m ²

ALTERNATIVA 03



La Alternativa 03 propone crear tres parcelas en la manzana de la avenida Zaragoza con la Calle Sadar. Esta propuesta es una solución intermedia a las anteriores y mucho más fraccionada, con la intención de generar más espacios libres con presencia de vegetación, relacionados con la zona verde del río Sadar ubicada en frente de la parcela.

La Parcela M2-A tendría uso comercial de altura B+1. Esta parcela se divide en M2-A.1 y M2-A.2, ambas apoyadas por un aparcamiento en superficie. La parcela M2-B tendría uso de residencia de estudiantes y una altura de B+7, relacionándose a través de una plaza con la parcela M3 de oficinas y una altura de B+7.

Esencialmente esta ordenación apoya crear una parcela comercial combinada con los usos de residencia de estudiantes y el de oficinas. El nuevo trazado aporta una gran carga de transparencia urbana mediante una nueva conexión visual y una conexión peatonal transversal.

Parcela M2-A.1	Comercial	3.175,82 m ²
Parcela M2-A.1	Comercial	2.933,18 m ²

Parcela M2-B	Residencia comunitaria	9.100 m ²
Parcela M3	Oficinas	5.000 m ²

VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22.4, denominado “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Nota aclaratoria: por sentencia del Tribunal Constitucional, han sido anulados los “elementos” a los que se refiere el texto legislativo.

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Siguiendo las notas del Estudio de Viabilidad Económica y Sostenibilidad de la Modificación Estructurante del Plan Municipal en ARS4 y tal y como indica el artículo 22.4, la memoria de sostenibilidad económica debe formar parte

de los documentos de planeamiento en actuaciones de transformación urbanísticas. Según se indica en el mismo texto legislativo, entre las actuaciones de transformación urbanística, se encuentran “Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”. Por tanto, el Plan Parcial de un ámbito que se clasifica como suelo urbanizable en un Plan Municipal constituye un acto que forma parte de los necesarios para que el suelo pase de la situación de suelo rural a la de urbanizado. En ese sentido, la clasificación de un suelo como suelo urbanizable, y el establecimiento del uso global de un ámbito, así como la fijación de la edificabilidad asignada, son decisiones que forman parte del conjunto de las actuaciones administrativas necesarias para transformar un suelo rústico en suelo urbanizado.

Aplicando lo anterior al caso concreto que nos ocupa, se puede decir que en la propuesta de Plan Parcial que ahora se somete a Participación Pública, no se alteran los elementos sustanciales que se encuentran en vigor y que fueron aprobados siguiendo el modelo decidido en su momento, siguiendo la legalidad vigente, por el Ayuntamiento de Pamplona. El presente Plan Parcial juega a favor de la sostenibilidad y de la viabilidad del sector.

En conclusión, al no verse alteradas las determinaciones estructurantes vigentes, que son las que determinan las características de la ordenación — que la harán viable o no, que la harán más sostenible o no— carece de sentido volver a analizar la sostenibilidad de un sector, cuya implantación, por otra parte, debería hacerse por el interés que puede reportar a la ciudad (al facilitar la oferta de espacios comerciales próximos al tejido residencial y por la existencia de un espacio de parque que no solo servirá al sector, sino a toda la ciudad) y no porque en sí mismo se obtenga un saldo más o menos positivo, monetariamente, consecuencia de restar a los ingresos que pueda obtener el municipio las cargas de mantenimiento que deba soportar el mismo Ayuntamiento. La actuación planteada por este Plan Parcial es interesante por lo que ofrece a la ciudad. Así, aunque no llegaran a obtenerse ingresos de las actuaciones privadas (en el peor

escenario, ni este ni ningún otro ámbito urbanístico es “sostenible”, porque nadie garantiza que vayan a cumplirse las previsiones de ocupación que garanticen que los ingresos sean superiores a los costes de mantenimiento) la transformación de este lugar es sin duda interesante para la ciudad.

No obstante lo anterior, para quien precise del dato cuantitativo que le aproxime al posible resultado financiero que pudiera darse en un ámbito como este, con una edificabilidad media aproximada de 0,50m²c/m² de suelo del sector, teniendo en cuenta el uso característico (comercial), y el grado de la urbanización que puede estimarse (40% del sector, para viales; 25% del sector para parque; 35% del sector, para parcelas privativas) , el **coste de mantenimiento** para las arcas municipales puede oscilar **entre 1 y 2 €/m² de ámbito del sector, es decir, entre 60.000 y 120.000 euros anuales**. A su vez, con esa edificabilidad y uso, los **ingresos** que puede reportar a las arcas municipales, en el supuesto de que con un quinquenio llegar a completarse el 75% de la ocupación del mismo, y se liquidaran las parcelas o montantes surgidos del 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico al municipio, vendría a ser **de unos 5-8 €/m² de ámbito durante los 5 primeros años, en tanto que en el resto del tiempo** se reducirían sensiblemente al reducirse el ingreso por licencias de obras y desaparecer los ingresos por la venta de las parcelas de cesión obligatoria, estimándose los **ingresos en una horquilla que va de 2 a 3 € / m² de ámbito**. Como puede verse, el saldo es muy positivo durante los cinco primeros años, en tanto que, aun siendo positivo igualmente después, la “rentabilidad” es menor (**saldo positivo comprendido entre 0 y 120.000 € anuales tras del primer quinquenio**, datos concluidos de los extremos de las horquillas estimadas)

La conclusión es evidente: en un escenario de normalidad, el saldo económico para las arcas municipales es positivo, en tanto que en el peor escenario posible (que se urbanizara y no se edificara absolutamente nada) por la llegada del parque propuesto desde el Plan Municipal, de la prolongación de la calle Sadar y por el desdoblamiento de la avenida de Zaragoza (determinaciones urbanísticas en vigor que no se alteran), también sería un desarrollo interesante cualitativamente para Pamplona.

VIABILIDAD ECONÓMICA

Es en la legislación del suelo donde se recoge que *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

El hecho de tratarse de un Plan Parcial impulsado por la iniciativa privada es un argumento de peso a favor de la viabilidad de la actuación, ya que nadie impulsa un planeamiento de no ser teóricamente rentable la operación urbanística que se derive de dicho impulso.

Para la realización de este Plan Parcial se ha elaborado un Estudio de Viabilidad Económica que centra su análisis en la rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y el adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios.

No obstante, teniendo en cuenta que se trata de una operación inmobiliaria privada, es obvio que las inversiones interesan y resultan viables económicamente. En dicho Estudio de Viabilidad Económica se realiza un estudio preliminar basado en hipótesis de rentabilidad de los costes y beneficios previstos para la actuación a fin de poner de manifiesto que el proyecto es viable desde el punto de vista económico.

Como conclusión, se considera que las actuaciones previstas en el Plan Parcial se muestran viables económicamente para la hacienda local de Pamplona.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento en la medida que corresponde al promotor soportar el coste de la inversión y no se requiere ninguna inversión municipal. Por el contrario, sí que recibe flujo positivo derivado de la recaudación de impuestos, tasas y el incremento de la contribución.

CONCLUSIONES VALORADAS DE LA PARTICIPACIÓN

A continuación, se realizan las conclusiones valoradas del proceso de participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa).

Todas estas conclusiones se basan en las aportaciones recibidas en la sesión del Foro online realizado en el proceso de participación, así como en las aportaciones enviadas posteriormente en el tiempo habilitado para ello.

PRINCIPALES APORTACIONES.

Respecto al proceso de participación.

En general se expresa un desacuerdo con el proceso de participación, sobre todo entendiendo que previamente se ha realizado uno en torno a la modificación estructurante del Plan Municipal de Pamplona del mismo ámbito. No se entiende muy bien como encajan.

Se califica el proceso como mero trámite y con una carencia de empatía.

Aunque se entiende el cierto desconcierto creado por la cercanía de ambos procesos se destaca el hecho de que son procesos independientes y que su presentación cercana podía ofrecer una información complementaria importante para su correcta interpretación.

Respecto a las propuestas del Plan Parcial

El proceso participativo realizado el 16 de marzo de 2021 dejó a la vista que una gran parte de los afectados asistentes a la sesión está en contra del uso comercial planteado desde un principio para este sector y que, a cambio, pide que se incluya como uso global el de residencial.

Según refleja el informe elaborado sobre la sesión del Proceso de Participación Ciudadana, alguno de los asistentes cree que habilitar un gran espacio comercial va en contra del comercio minorista y de una ciudad sostenible, a pesar de ser el uso establecido por las leyes urbanísticas y planes estratégicos. Para los asistentes, destinar un espacio periférico de la ciudad a un uso comercial y de oficinas puede convertirlo en un polo de atracción comercial y por ese motivo, propone aprovechar ese espacio para revitalizar la Milagrosa destinándolo a uso residencial o a actividades relacionadas con las universidades e instalaciones deportivas.

No cabe duda, de la importancia del comercio minorista de proximidad para lograr una ciudad sostenible, y que a los grandes establecimientos comerciales no se les atribuye ese interés en lograr ese fin.

El escrito realizado tras la sesión del Proceso de Participación Ciudadana por parte de la Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, solicita la suspensión de la tramitación del Plan de Participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, al menos hasta el momento en que se apruebe provisionalmente el expediente de modificación estructurante de dicho ámbito.

Esta afirmación no es objeto del presente Plan Parcial ya que son dos expedientes distintos y la aprobación del Plan de Participación de ambos procedimientos no depende el uno de otro a pesar de estar relacionados.

La Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, ponía de manifiesto que el Proceso de Participación Ciudadana y las alternativas expuestas de reparcelación, no tienen valor, pues los instrumentos de gestión urbanística han sido declarados nulos y con ello, han decaído plenamente sus efectos.

Precisamente porque han sido declarado nulos, surge la necesidad de la realización de este Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido por la Normativa del Plan Municipal y teniendo en cuenta las circunstancias

sociológicas y económicas actuales. La superficie del sector ARS-4, situada al sur del barrio de Azpilagaña surgió en el actual Plan Municipal para ofrecer espacios a establecimientos comerciales minoristas de entre 1.000 y 5.000 m², difíciles de encajar en las plantas bajas de edificios residenciales. Además, la situación concreta de este lugar es que ya se encuentra urbanizado con la organización prevista para albergar usos terciarios y que, por razones económicas, y para aprovechar los recursos, convendría aprovechar al máximo la urbanización ya ejecutada. El uso global establecido en las determinaciones de planeamiento vigente es comercial y oficinas. En el presente Plan Parcial se ha reducido mucho la presencia del uso comercial respetando la normativa e incluyendo nuevos usos que revitalicen la zona, quedando de la siguiente manera:

PARCELA M1Comercial PB+1 2.430 m²**PARCELA M3**Oficinas PB+7 5.000 m²**PARCELA M2-A.1**Comercial PB+1 3.613 m²**PARCELA M4**Oficinas PB+7 4.945 m²**PARCELA M2-A.2**Comercial PB+1 3.613 m²
(Centro Atención Animales)**PARCELA M5**

Dotacional público PB+2

PARCELA M2-BResidencia comunitaria PB+7 9.100 m²
m² (Actual Gasolinera)**PARCELA M6**

Comercial PB+1 2.499

Hay que añadir la presencia de la gasolinera y del Centro de Atención de animales en este sector, que tendrían su incidencia en las viviendas más cercanas, tanto por las molestias causadas por el ruido como por otras razones medioambientales.

El escrito realizado tras la sesión del Proceso de Participación Ciudadana por parte de la Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, hace referencia a la necesaria implantación de grandes establecimientos comerciales en los suelos urbanos o urbanizables con uso residencial

dominante y, por lo tanto, propone incluir el uso residencial como uso global en el sector.

Ante las cuestiones planteadas por los asistentes del Proceso de Participación, por parte de los promotores del expediente se han analizado, nuevamente, los condicionantes urbanísticos, ambientales, sociales y económicos que supondrían la transformación del ámbito en residencial.

A tal efecto se evaluaron los condicionantes que deben tenerse en cuenta para dar cabida a una nueva zona de viviendas: viabilidad económica de la propuesta, reserva de terrenos para dotaciones públicas (en este caso de 13.565 m²), reserva de suelo para viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, aparcamiento sobre rasante (2 plazas por cada 100 m² de edificación) , así como las medidas necesarias para hacer plenamente compatible una nueva zona de uso residencial intensiva con los objetivos de calidad acústica conforme a la vigente legislación del Ruido.

Además, modificar el uso supondría justificar detalladamente la supresión del uso previsto por el planeamiento vigente y su sustitución por un nuevo uso residencial. Para ello sería preciso haciendo una reflexión sobre la conveniencia o no del uso residencial y la sustitución de los usos terciarios que prevé el planeamiento general en la zona.

Ello supondría no continuar con la tramitación de la Modificación del PGM que el Ayuntamiento ha elaborado, sometido a información pública y aprobado. Y en su lugar elaborar y tramitar una nueva modificación estructurante del PGM, de mucho mayor calado e intensidad, pues se crearía una nueva y amplia zona de usos residencial intensivo no previsto en el planeamiento y sobre un parcelario ya consolidado y urbanizado. La edificabilidad, aprovechamientos, usos, etcétera serían muy distintos a los actuales. Las obligaciones de cesión, tipologías edificatorias, condiciones de urbanización, calidad acústica, etc, supondrían sin duda una muy intensa transformación del ámbito, lo que, entre otras cosas, llevaría consigo un largo proceso y tramitación urbanística.

Tras el análisis y valoración de todos estos factores, y siendo muy conscientes de la posición municipal mayoritaria para esa zona ha quedado establecida de forme clara y rotunda en la Modificación estructurante que se viene tramitando de forma previa al Plan Parcial, que obliga y condiciona

absolutamente al mismo; los promotores del Plan Parcial, teniendo muy en cuenta

- (i) que el nuevo Plan Parcial plantea una superficie comercial mucho más reducida que la existente y prevista en el Plan Parcial aprobado en el año 2011;
- (ii) que se incorporan otros usos, como el de oficinas o residencia comunitaria, que abren un abanico de opciones muy interesante para la ciudad en esa zona;
- (iii) que se genera, como quiere el PGM, un polo de actividad interesante en una zona de gran importancia para la ciudad, entrada sur de Pamplona y en el punto medio entre los dos Campus Universitarios;
- (iv) y que el desarrollo de la zona, ya urbanizada, va a cumplir en mejor forma la previsión del planeamiento;

consideran que la propuesta de ordenación y usos para el ámbito de la ciudad, en el actual momento y situación, más acertada es la planteada.

ANEXOS

ANEXO 1- ALTERNATIVAS

Se adjuntan los planos de las tres alternativas:

ALTERNATIVA 1

Imágenes entorno

P.00 Emplazamiento	e 1/1000
P.01 Emplazamiento	e 1/500
P.02 Planta sótano	e 1/500
P.03 Planta baja	e 1/500
P.04 Planta tipo	e 1/500
P.05 Alzado y sección	e 1/500

ALTERNATIVA 2

Imágenes entorno

P.00 Emplazamiento	e 1/1000
P.01 Emplazamiento	e 1/500
P.02 Planta sótano	e 1/500
P.03 Planta baja	e 1/500
P.04 Planta tipo	e 1/500
P.05 Alzado y sección	e 1/500

ALTERNATIVA 3

Imágenes entorno

P.00 Emplazamiento	e 1/1000
P.01 Emplazamiento	e 1/500
P.02 Planta sótano	e 1/500
P.03 Planta baja	e 1/500
P.04 Planta tipo	e 1/500
P.05 Alzado y sección	e 1/500

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

ALTERNATIVA 1

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



PAMPLONA



CALLE SADAR - AVENIDA ZARAGOZA

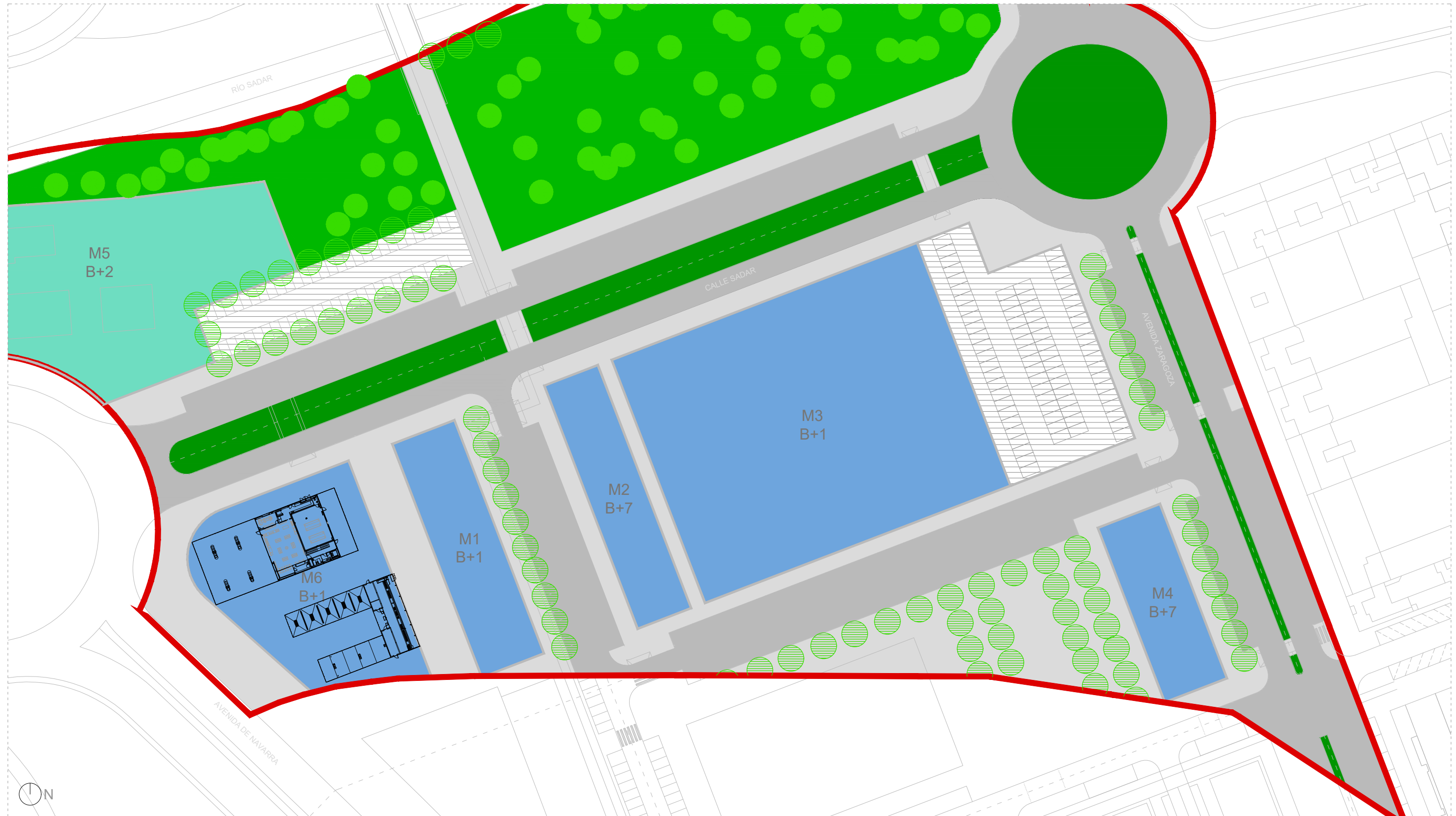


PARCELAS M2 Y M3

IMÁGENES ENTORNO
ALTERNATIVA 1

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

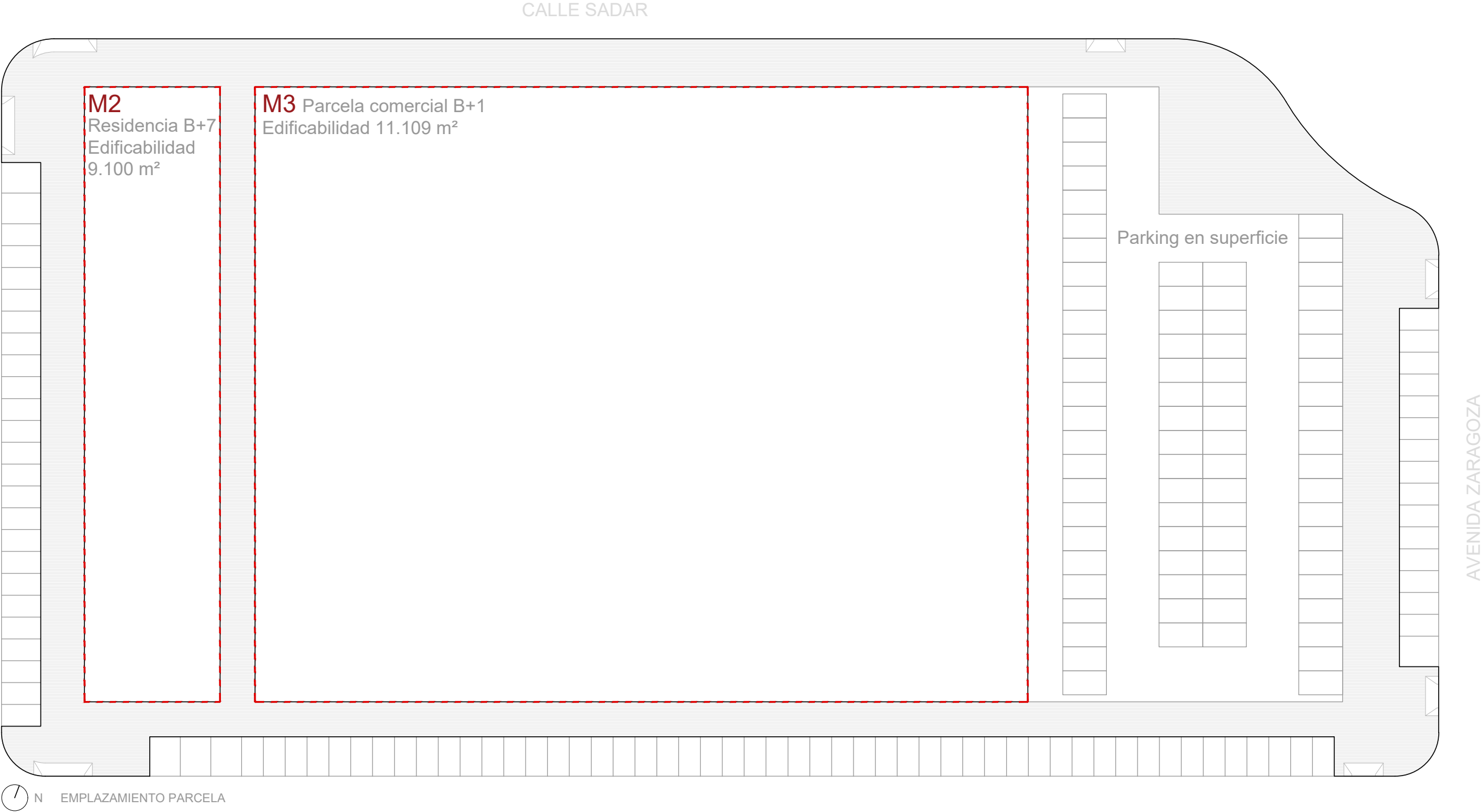
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.00 EMPLAZAMIENTO e 1/1000
ALTERNATIVA 1
0 20 50 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

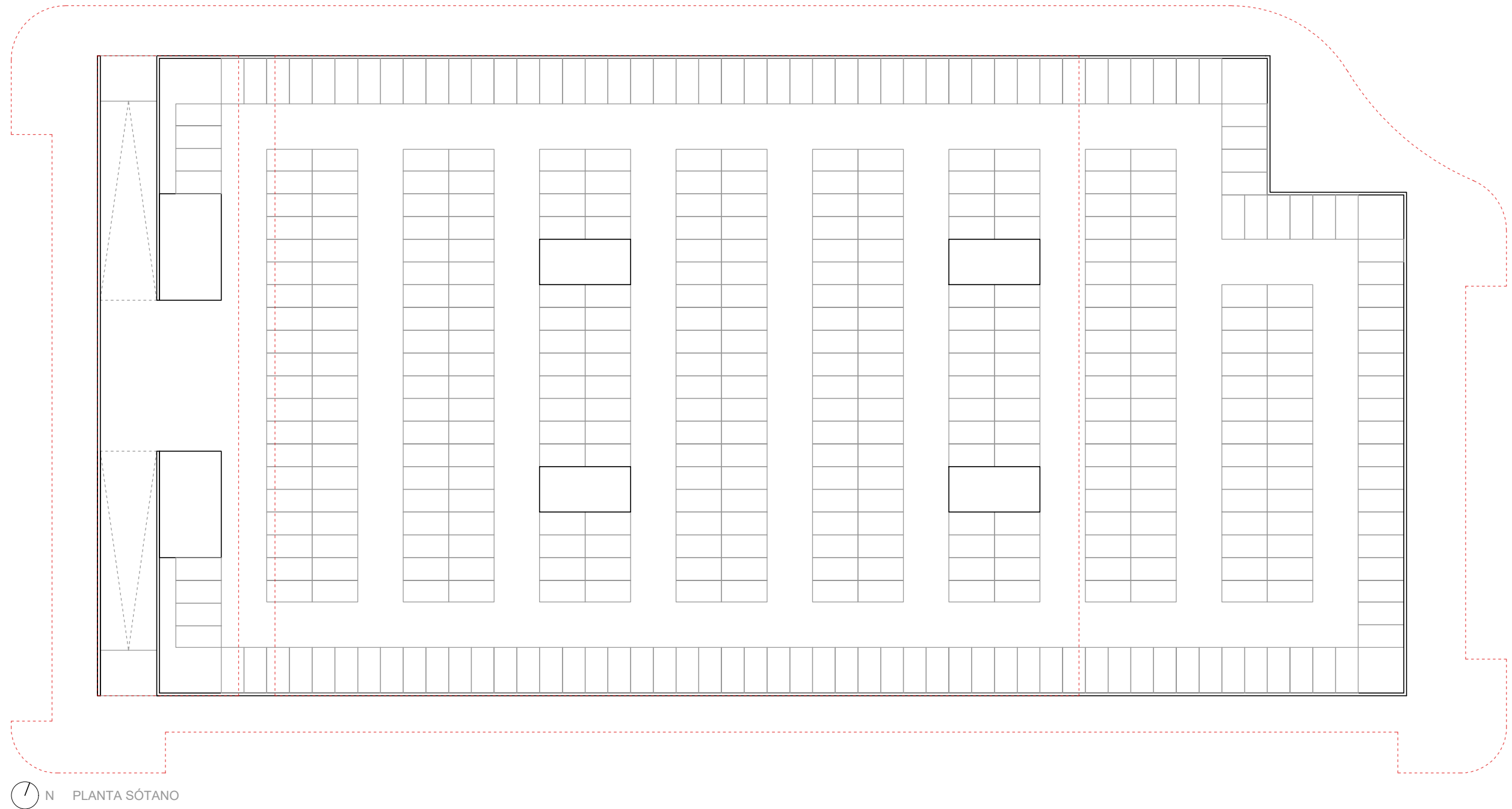
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.01 EMPLAZAMIENTO e 1/500
ALTERNATIVA 1
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

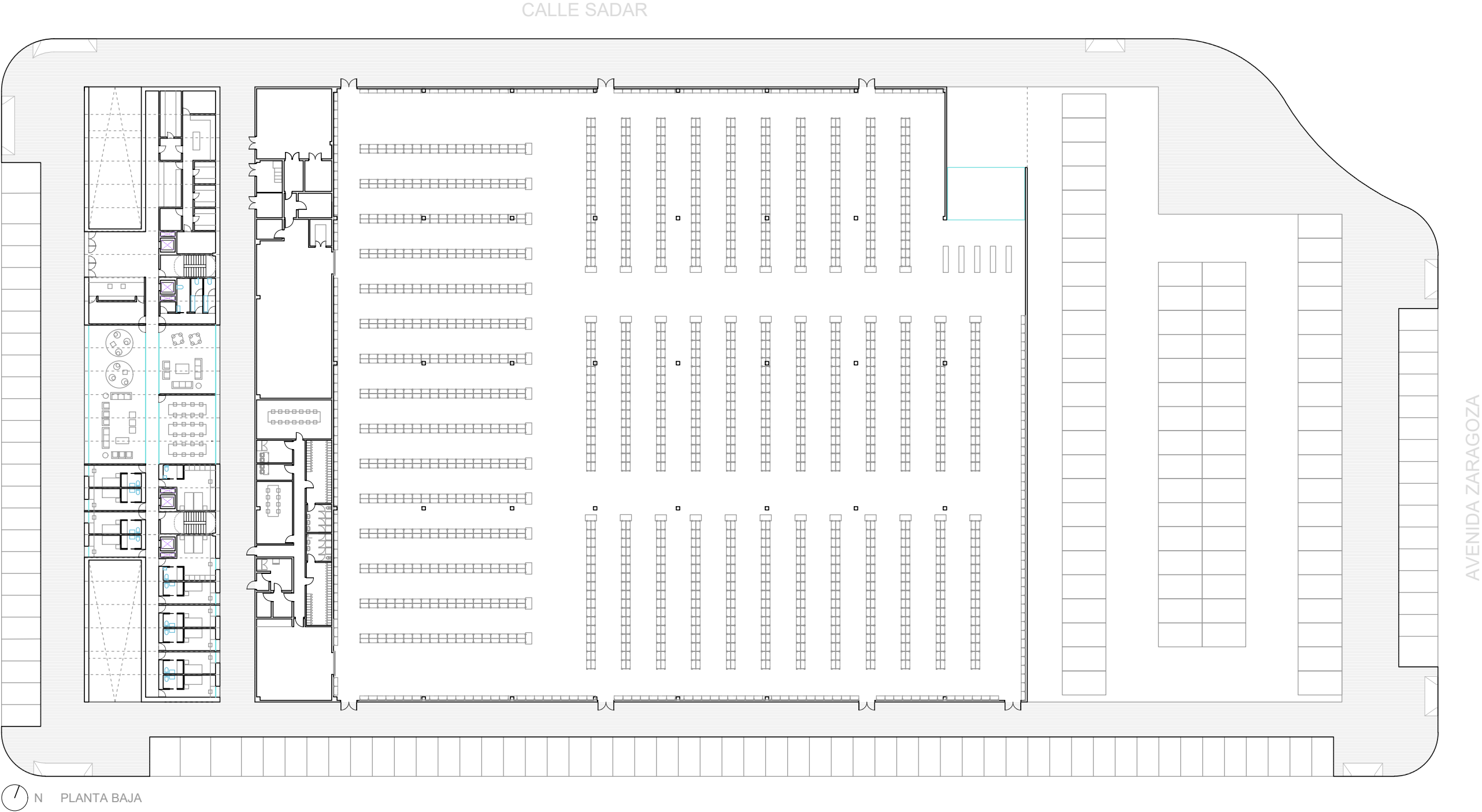


P.02 PLANTA SÓTANO e 1/500
ALTERNATIVA 1

0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

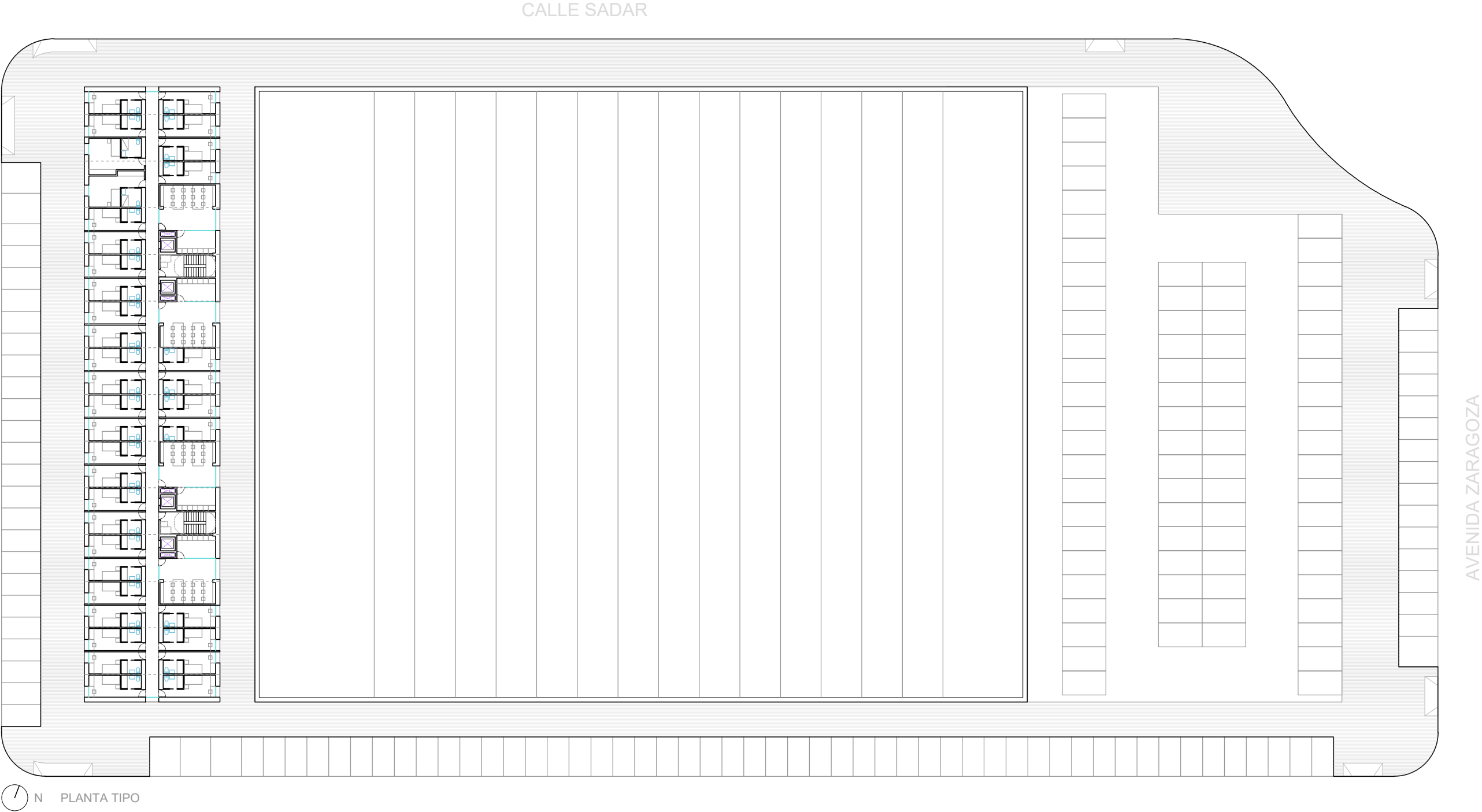
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.03 PLANTA BAJA e 1/500
ALTERNATIVA 1
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

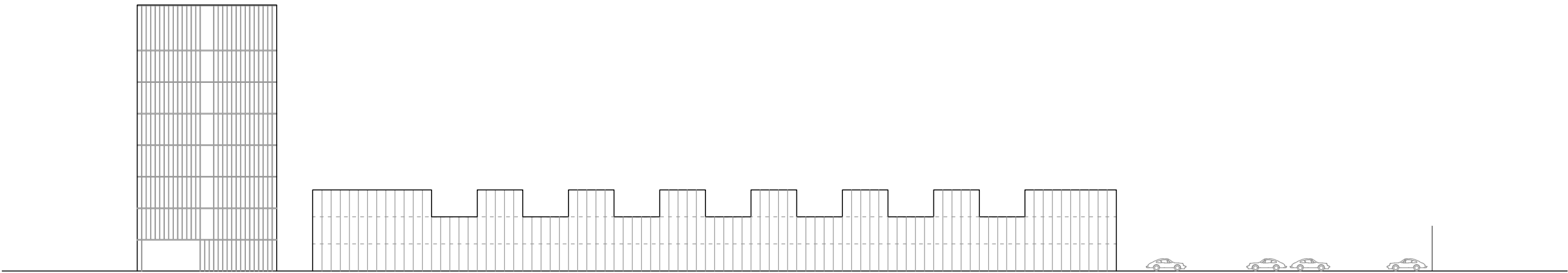


P.04 PLANTA TIPO e 1/500
ALTERNATIVA 1

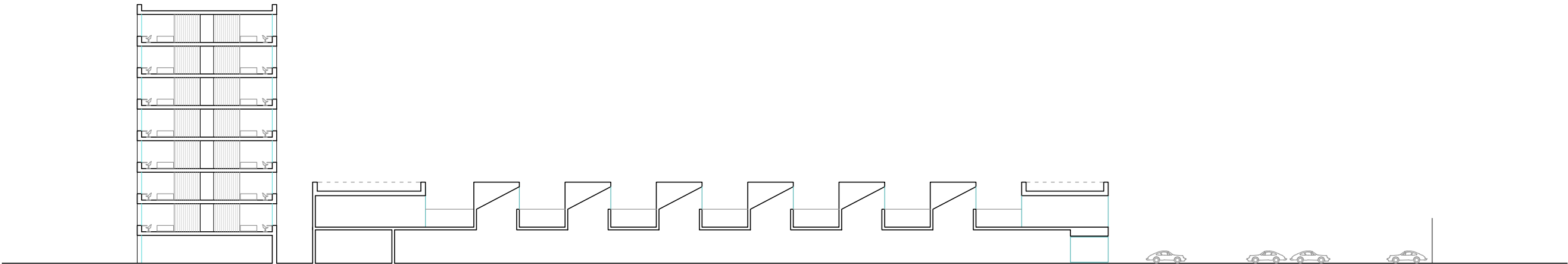
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



ALZADO



SECCIÓN

P.05 ALZADO Y SECCIÓN e 1/500
ALTERNATIVA 1

0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

ALTERNATIVA 2

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



PAMPLONA



CALLE SADAR - AVENIDA ZARAGOZA

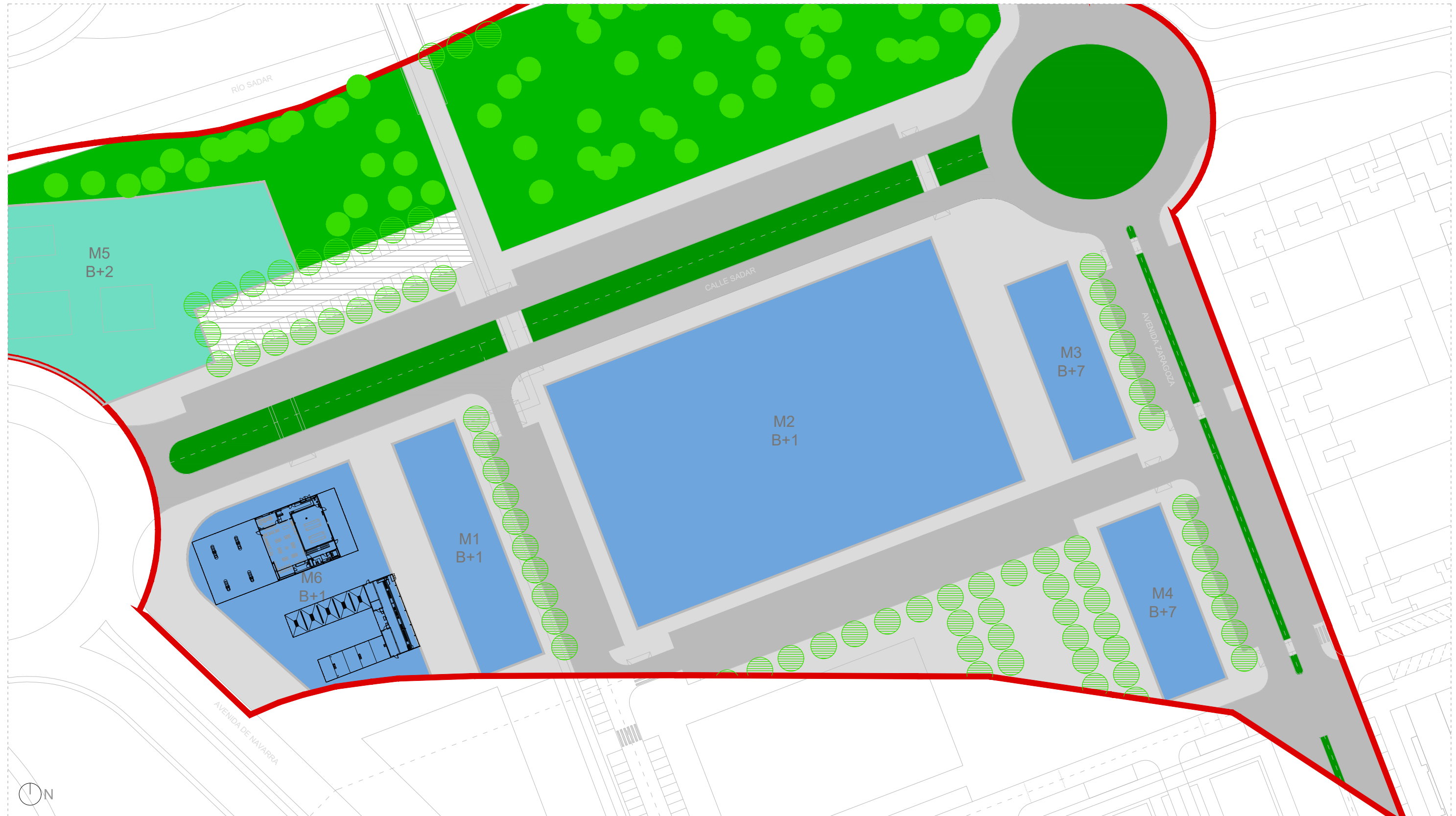


PARCELAS M2 Y M3

IMÁGENES ENTORNO
ALTERNATIVA 2

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

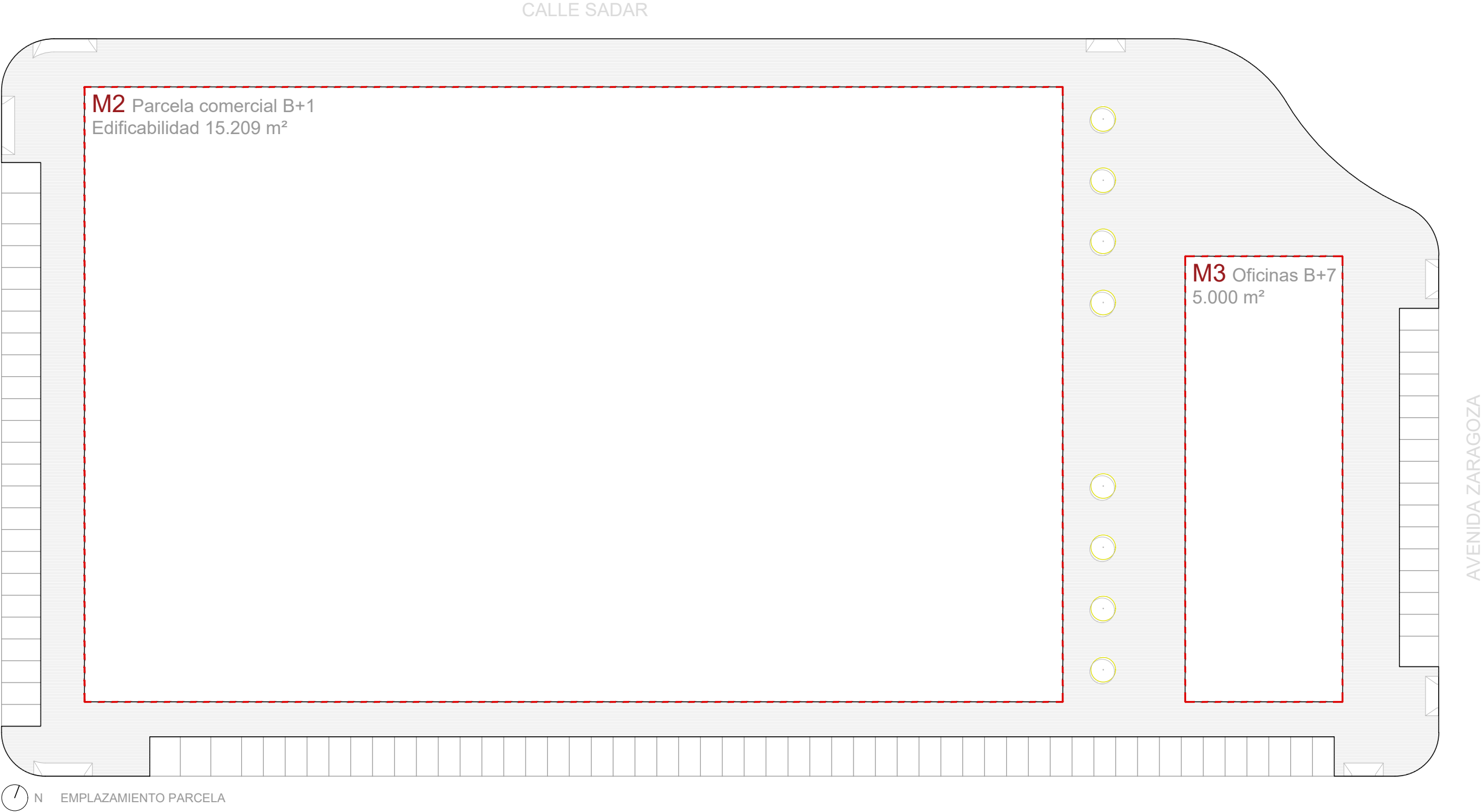
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.00 EMPLAZAMIENTO e 1/1000
ALTERNATIVA 2
0 20 50 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

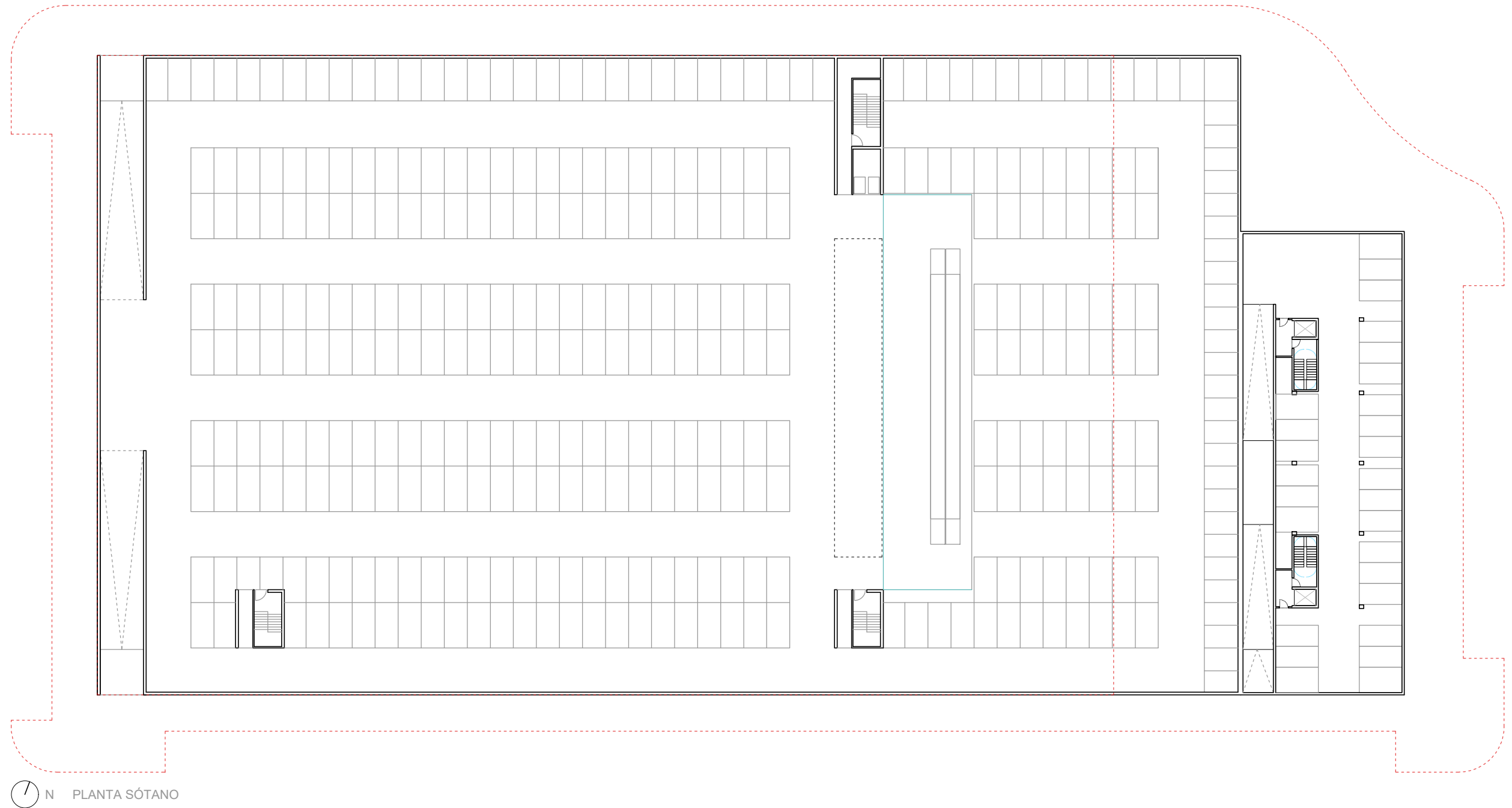
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.01 EMPLAZAMIENTO e 1/500
ALTERNATIVA 2
0 10 25 m

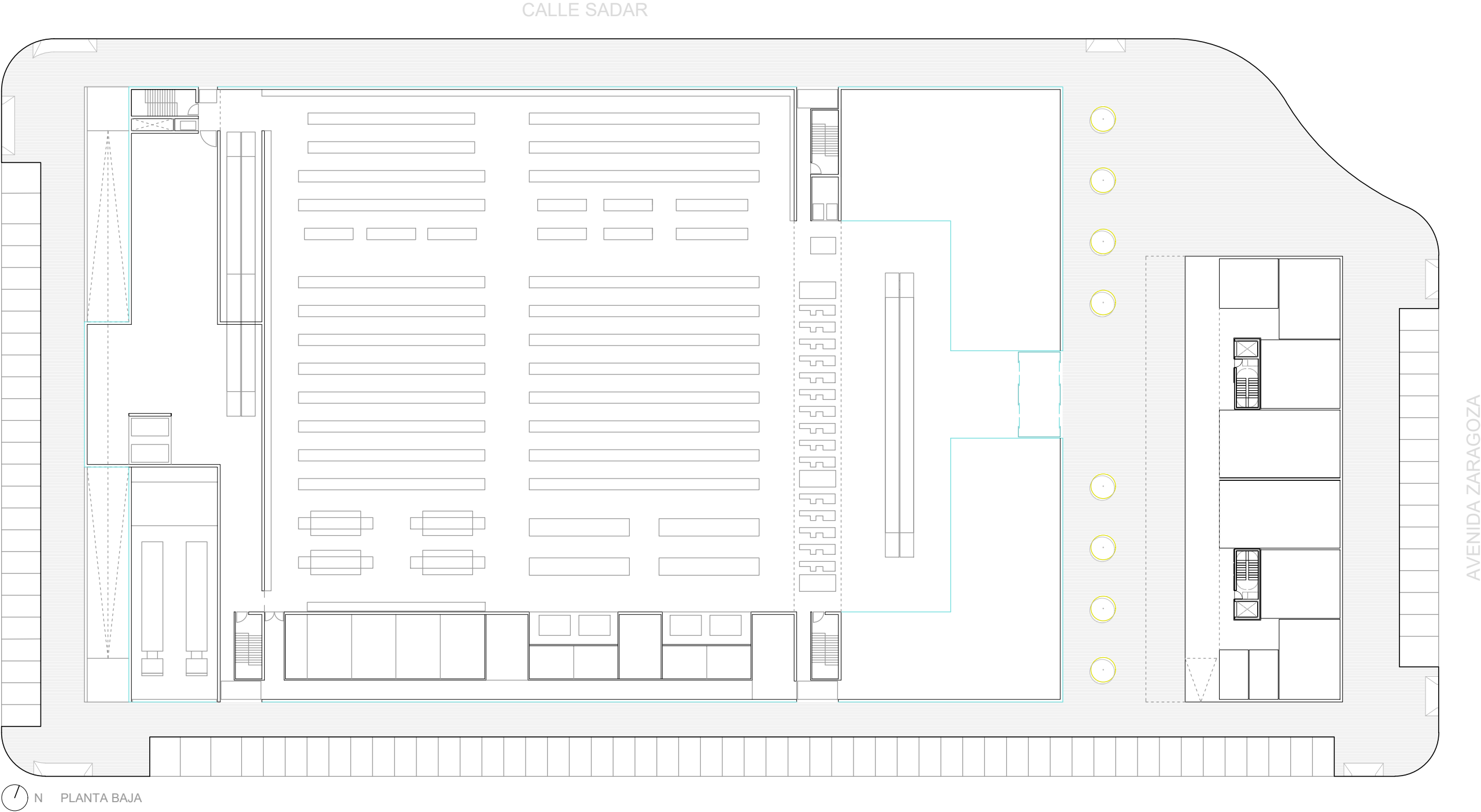
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

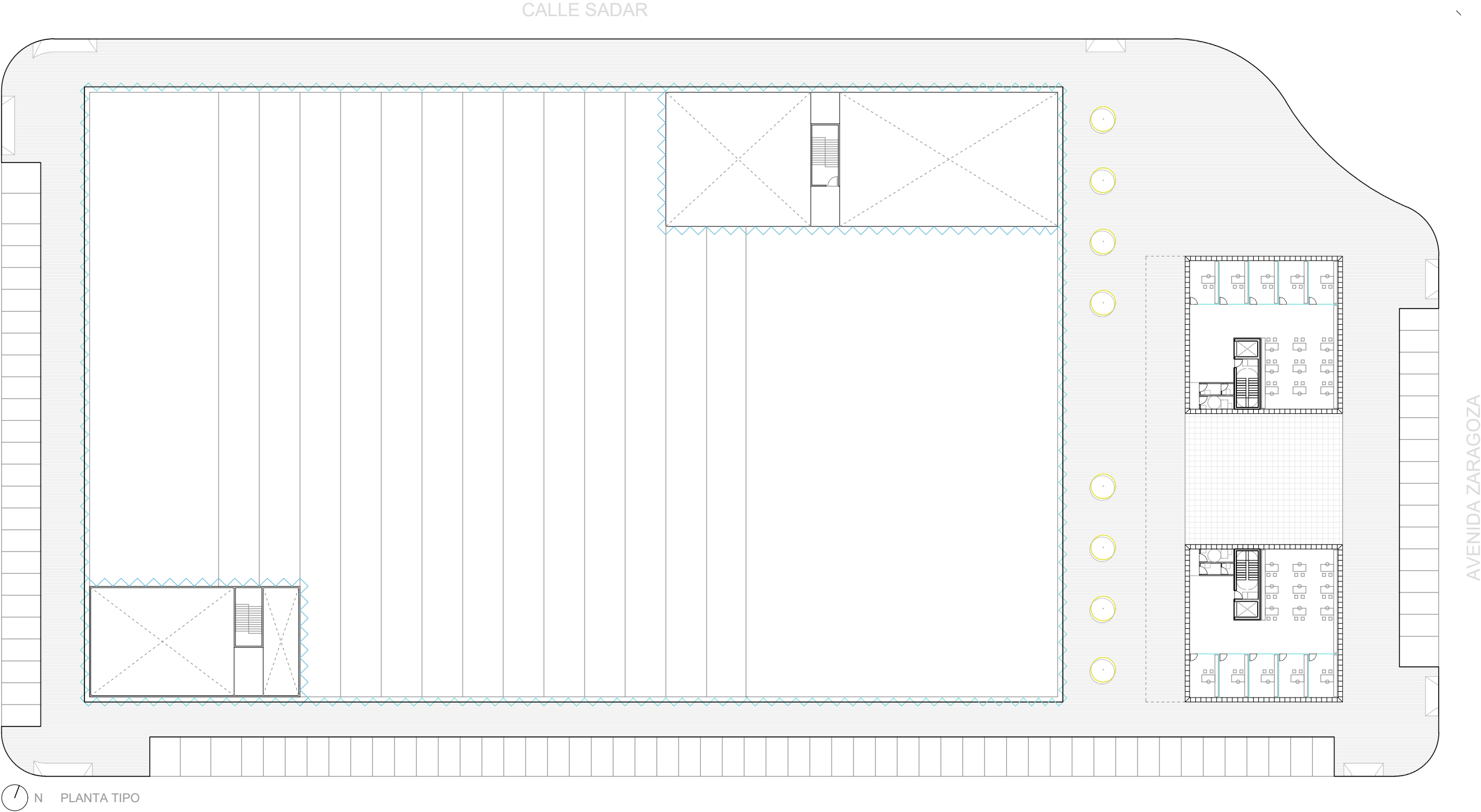


P.03 PLANTA BAJA e 1/500
ALTERNATIVA 2

0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

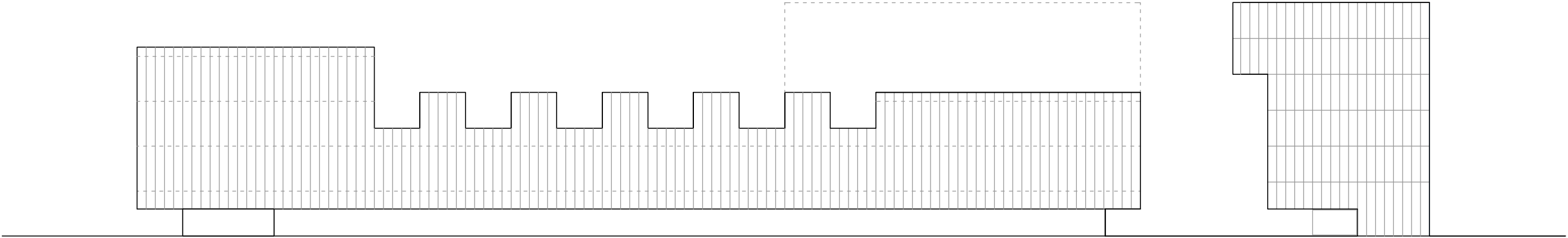
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



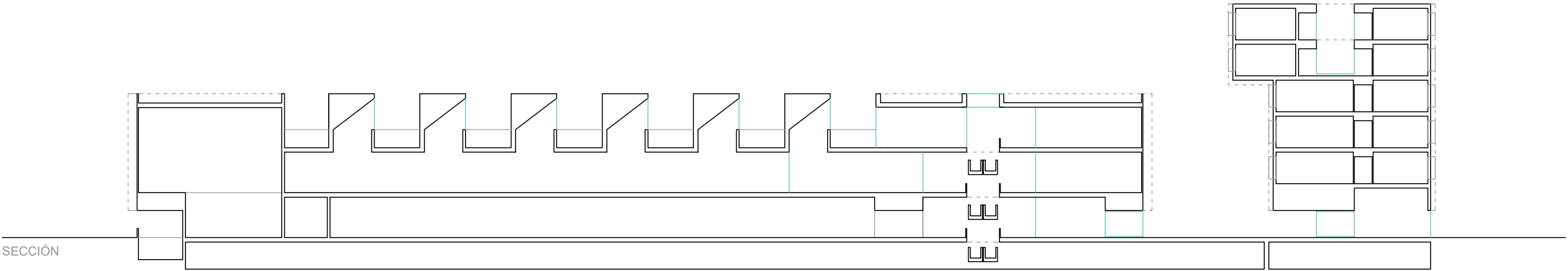
P.04 PLANTA TIPO e 1/500
ALTERNATIVA 2
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



ALZADO



SECCIÓN

P.05 ALZADO Y SECCIÓN e 1/500
ALTERNATIVA 2
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

ALTERNATIVA 3

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



PAMPLONA



CALLE SADAR - AVENIDA ZARAGOZA

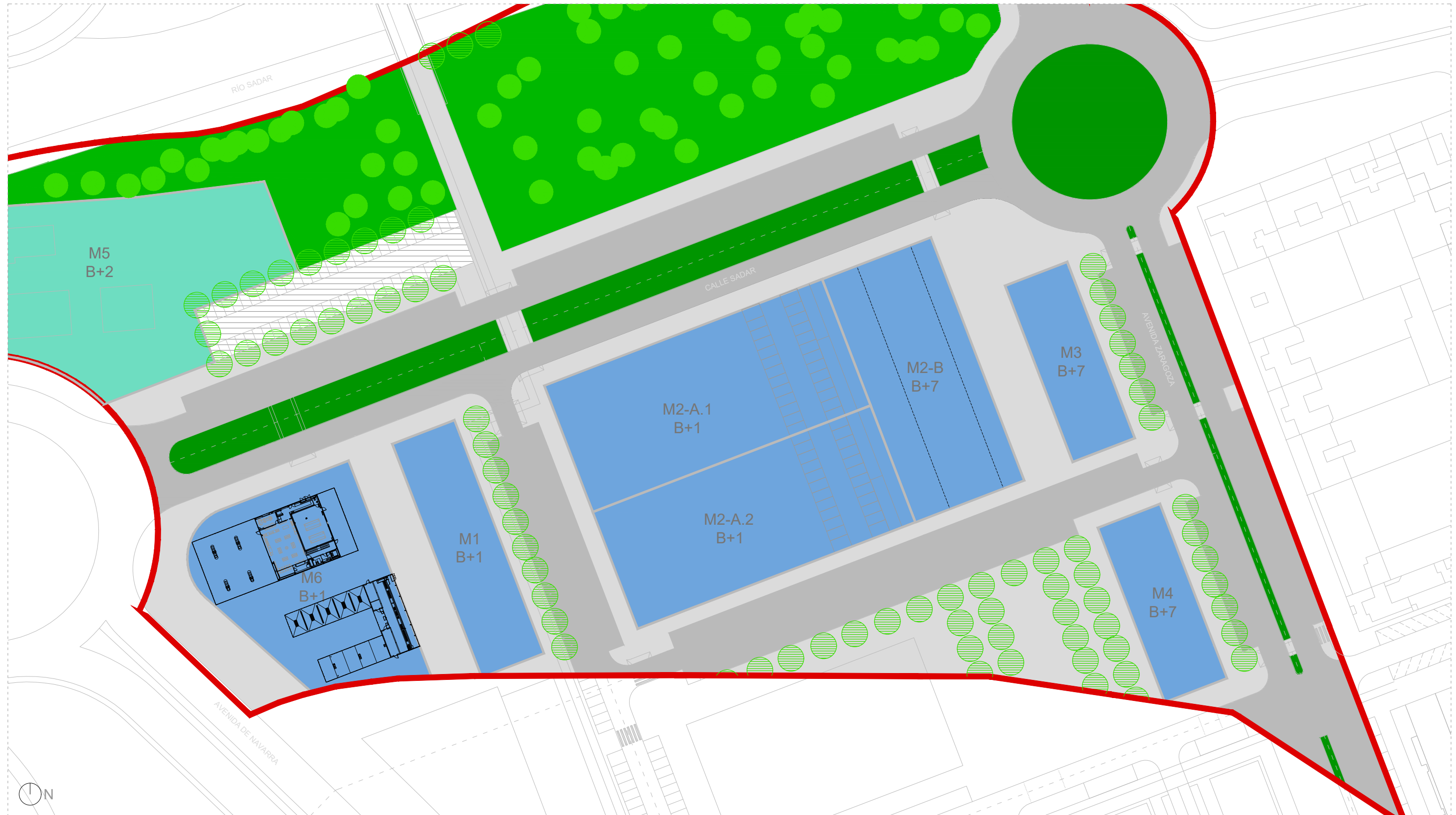


PARCELAS M2 Y M3

IMÁGENES ENTORNO
ALTERNATIVA 3

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

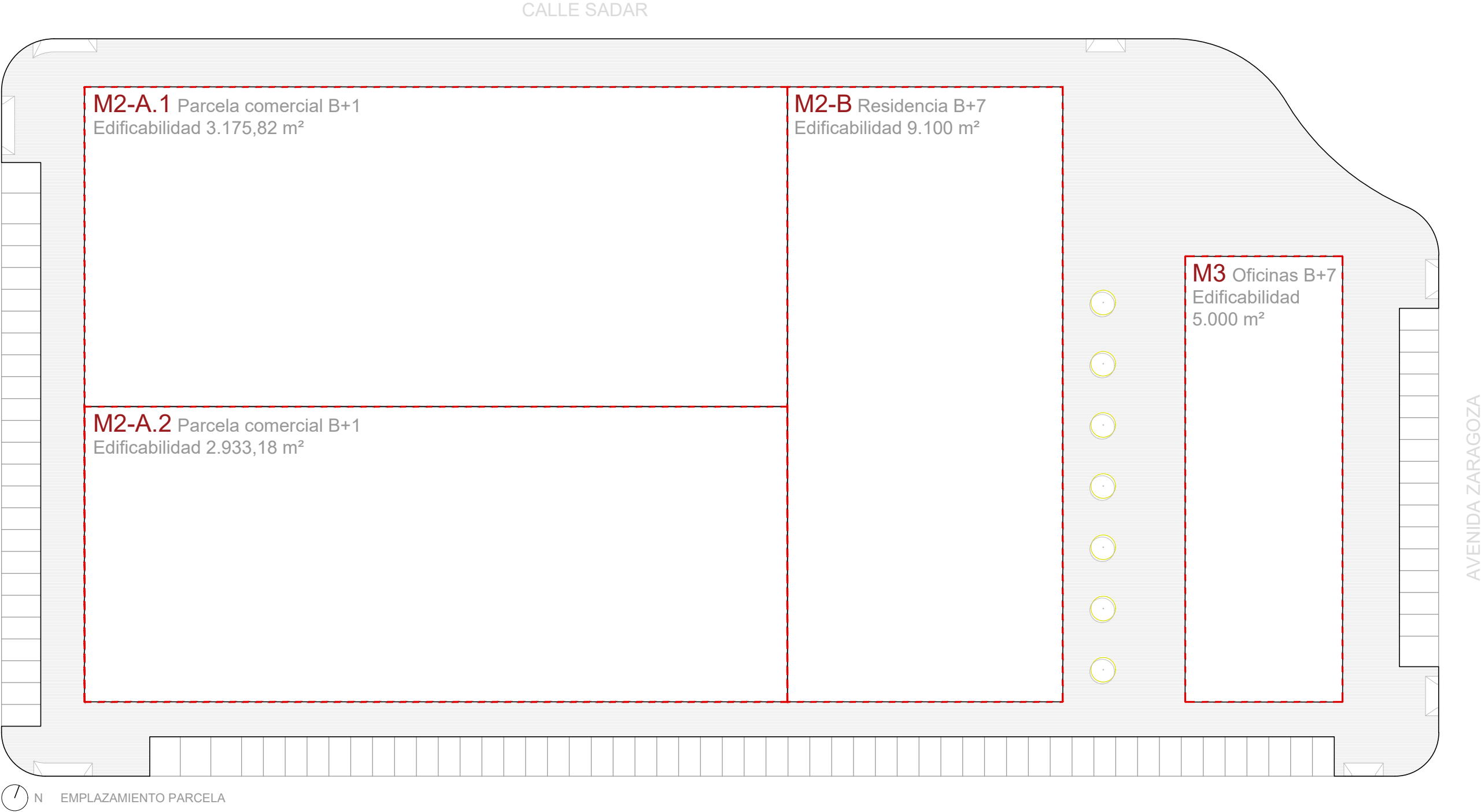
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.00 EMPLAZAMIENTO e 1/1000
ALTERNATIVA 3
0 20 50 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

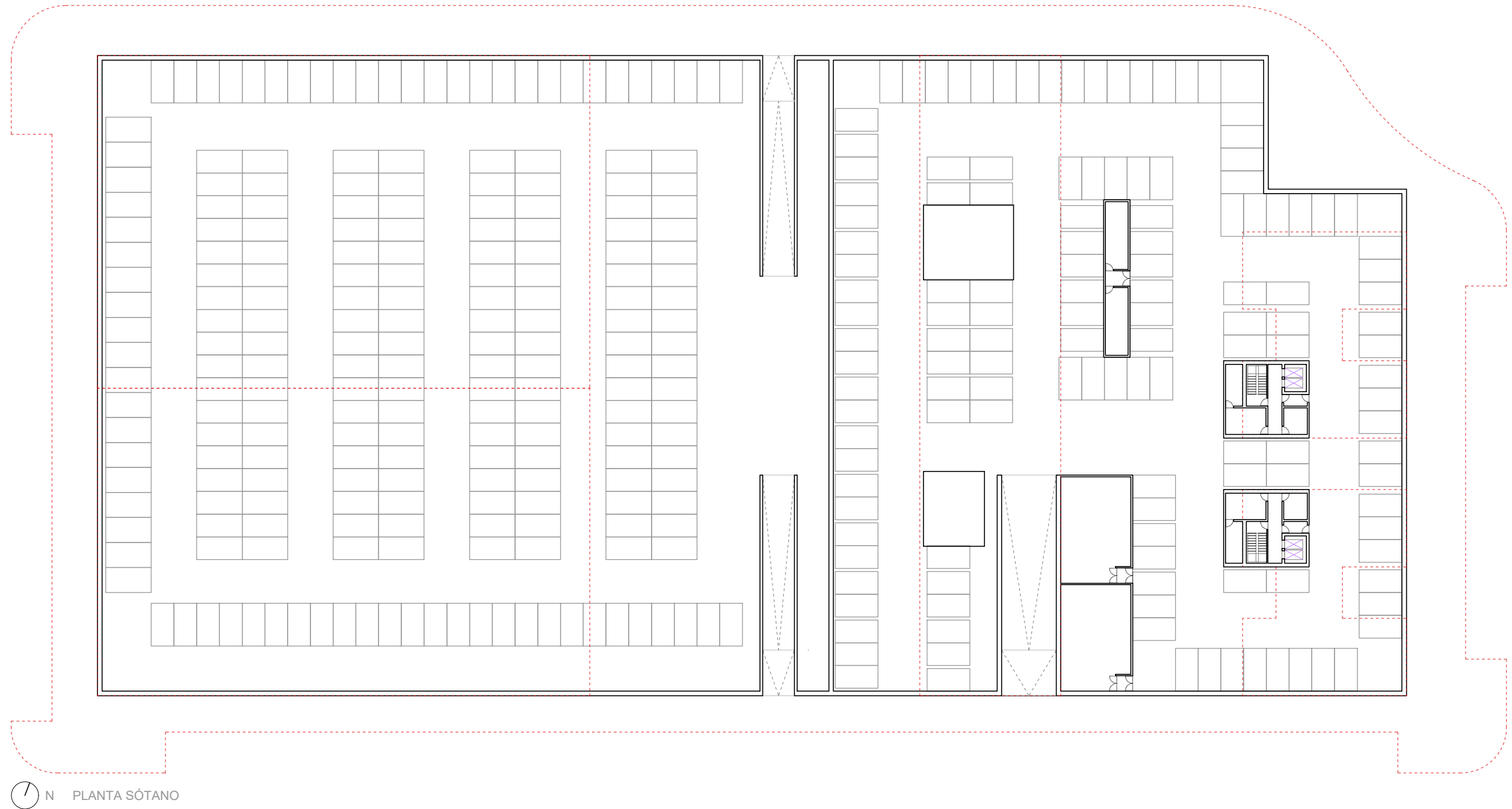


P.01 EMPLAZAMIENTO e 1/500
ALTERNATIVA 3

0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.02 PLANTA SÓTANO e 1/500
ALTERNATIVA 3

0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA

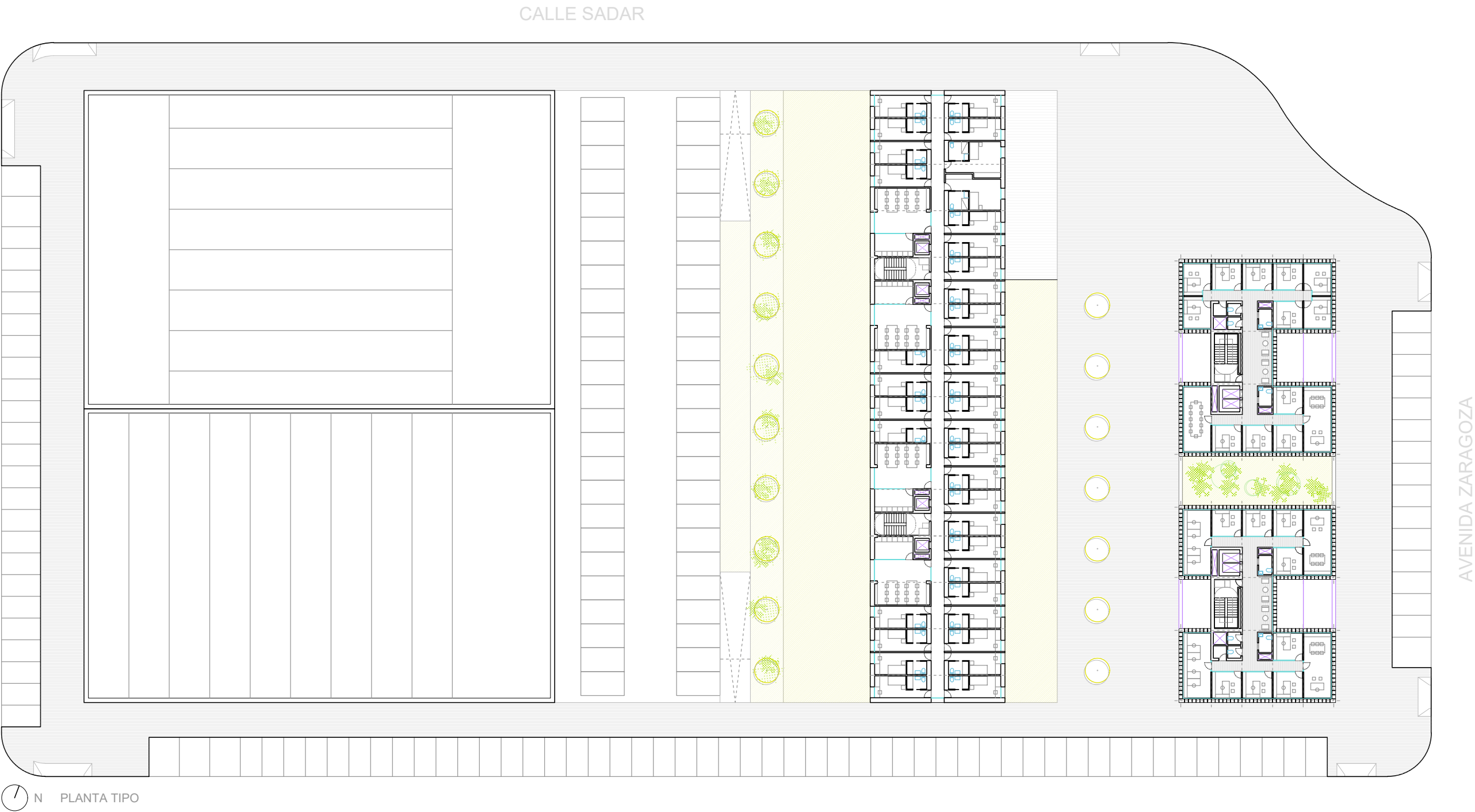


P.03 PLANTA BAJA e 1/500
ALTERNATIVA 3



PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

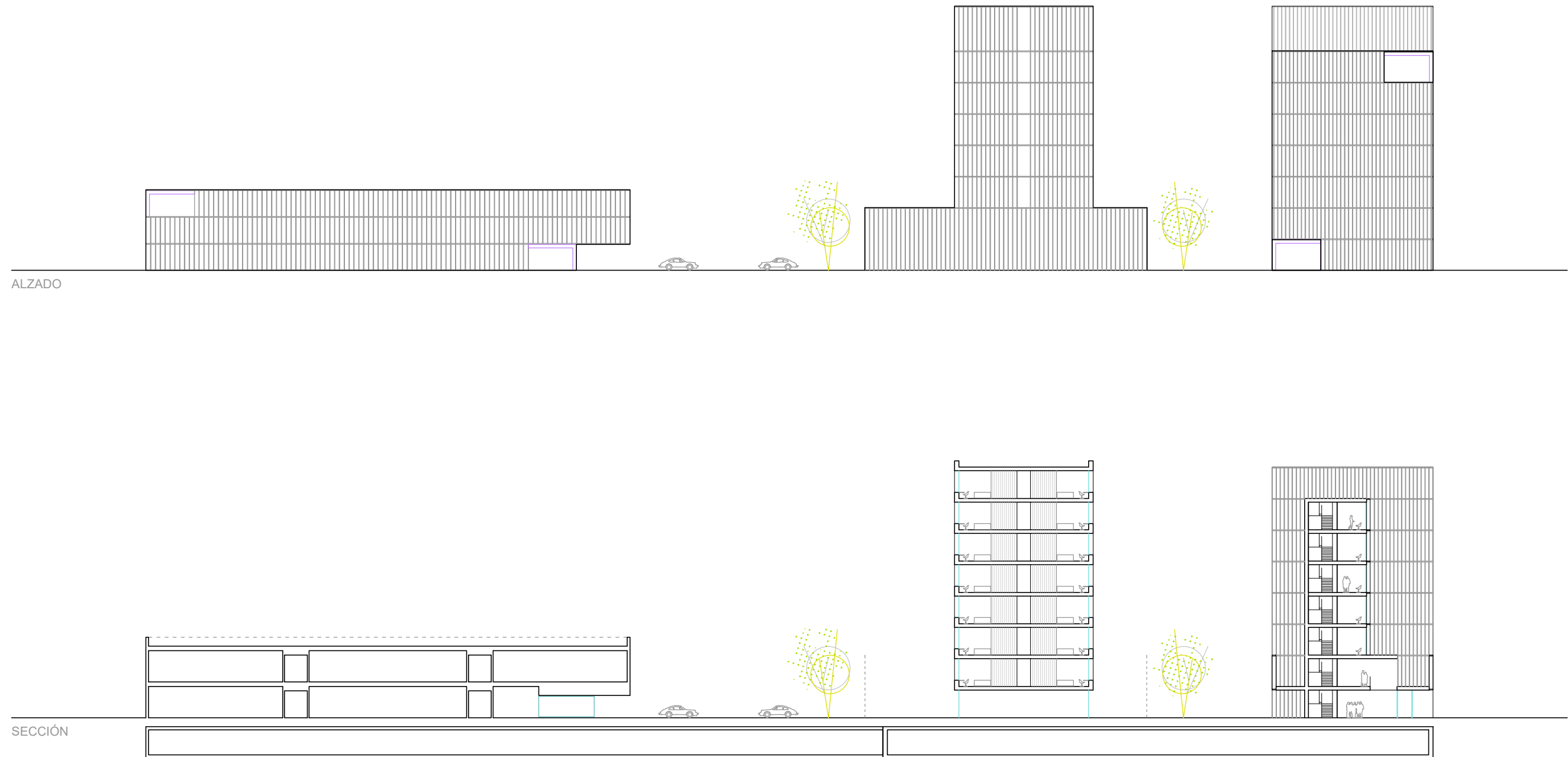
SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.04 PLANTA TIPO e 1/500
ALTERNATIVA 3
0 10 25 m

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX / ARS4 / PAMPLONA



P.05 ALZADO Y SECCIÓN e 1/500
ALTERNATIVA 3
0 10 25 m

ANEXO 2.- ACTA DE LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

PROCESO DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR S2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX (MILAGROSA)

INFORME DE LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

Fecha: 16 de marzo de 2021

Horario: 18:00 a 19:30 horas

Asistentes (vía plataforma zoom):

Participantes:

- Felipe de la Federación de Comercio DENOK BAT.
- Inma Elcano de la Asociación de Comerciantes de Navarra.
- Mikel Cabestero de la Asociación de Comerciantes de Iturrama.
- Carlos de la Asociación de Comerciantes del Casco Viejo.
- Santiago Álvarez de la UPNA.
- Silvia Azpilicueta, del área de Comercio del Ayuntamiento de Pamplona.

Por parte de la asistencia técnica

- Jesús Mari Ramirez, de DEURBAN.
- Sofía Castiello de Vaillo-Irigaray Arquitectos
- Javier Espinosa, de HUMARO.

También participó como oyente Juan López Asensio de la Gerencia de Urbanismo

1. Observaciones.

La sesión de participación se dirigió a todas las entidades y personas identificadas en el mapa de agentes. Además, la convocatoria se hizo pública en la página web del Ayuntamiento de Pamplona de manera que cualquier persona interesada pudiera participar. Para poder participar en la sesión era necesario inscribirse previamente. Solamente se inscribieron 4 personas, si bien posteriormente participaron 2 personas más, representantes de diferentes asociaciones de comercio.

2. Estructura de la sesión.

- SALUDO Y BIENVENIDA.
- CONTEXTUALIZACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN.
- EXPLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- DINÁMICA DE PARTICIPACIÓN.

3. Desarrollo de la sesión

En primer lugar, Javier Espinosa explica algunos aspectos relacionados con la participación, como la estructura del proceso, la estructura de la sesión y las normas de funcionamiento de la misma.

Se explica claramente que el Plan Parcial objeto de la participación es promovido por los propietarios del terreno.

A continuación, la arquitecta responsable del trabajo técnico del Plan Parcial realiza una explicación del Plan Parcial.

Una vez realizada la parte explicativa del Plan Parcial, se pasó a las intervenciones de las personas participantes.

INTERVENCIONES.

FELIPE SARAGUETA DE LA FEDERACIÓN DE COMERCIO Y SERVICIOS DENOK BAT:

Señala en primer lugar que no se puede olvidar que la modificación estructurante del que depende el Plan Parcial se declaró nula anteriormente, y ese es un antecedente que no debe de olvidarse.

Hace extensible toda su intervención en la sesión sobre la modificación estructurante a esta misma sesión.

Señala como preocupante que en el Plan Parcial ya se plantea la instalación de un gran establecimiento comercial, algo sobre lo que está totalmente en contra por no ir en defensa de un modelo de comercio más adecuado para la ciudad.

Destaca que tanto la ley de Comercio Minorista, como la EDUSI Milagrosa y otros instrumentos de planificación apuestan por otro modelo de comercio que no fomente grandes superficies en la periferia. Como Federación no comparten en absoluto el modelo y lo que supone el desarrollo del Plan Parcial.

La intervención de DENOK BAT se puede consultar de manera concreta en los anexos, ya que posteriormente a la sesión envió un documento en el que se establecen las aportaciones de manera mucho más concreta.

MIKEL CABESTERO DE LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE ITURRAMA

En primer lugar, señala que está de acuerdo en lo que comenta Felipe de la Federación DENOK BAT y también con la visión de la Asociación de Comerciantes de Navarra.

Señala que le hubiera gustado que en la sesión de participación en torno a la modificación estructurante las personas representantes de Gerencia de Urbanismo hubieran tenido una actitud más proactiva y hubieran contestado a las aportaciones realizadas por las personas participantes.

Además de defender el modelo de comercio expresado por la Federación DENOK BAT, señala que no están de acuerdo con el modelo participativo. No les parece correcto.

INMA ELCANO DE LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE NAVARRA

En primer lugar, expresa estar de acuerdo en todo lo comentado por el representante de DENOK BAT y por el de la Asociación de Comerciantes de Iturrama. Expresa su preocupación en que el Plan Parcial exponga un desarrollo comercial de ese estilo, con una gran superficie.

Ve mucho más adecuados otros modelos y alternativas, como por ejemplo el hecho de que se ocupen muchos locales vacíos que existen en la trama urbana y que le darían mucho más coherencia. Apuestan por el comercio de pequeño formato y por eso ven con preocupación lo que se ha expuesto en el Plan Parcial.

Este Plan Parcial es un ejemplo de lo que no se debe hacer para crear una ciudad compacta, más sostenible.

Se muestra preocupación por ese tipo de desarrollos.

No se entiende muy bien el proceso de participación, pues debería saberse si esto que expone el Plan Parcial se puede o no hacer, y eso depende de la modificación estructurante que no está aprobada. No entiende muy bien el modelo.

CARLOS DE LA ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DEL CASCO VIEJO.

Señala que está de acuerdo en todo lo expresado anteriormente por el resto de participantes, sobre todo en la apuesta por el comercio de pequeño formato y la no idoneidad de fomentar grandes superficies en la periferia.

Señala que el planeamiento debería ser una herramienta para hacer ciudad y que el modelo de ciudad sostenible y compacta es totalmente posible con las herramientas que existen.

Señala el proceso de participación como un mero trámite y no tiene claro que cumpla con la normativa. Señala que este tipo de procesos no tienen empatía con las personas que participan.

FELIPE SARAGUETA DE LA FEDERACIÓN DE COMERCIO Y SERVICIOS DENOK BAT:

Señala que existe una decepción con el proceso participativo, ya que el hecho de hacer una sesión de un Plan Parcial de esta manera desvirtúa el proceso de la modificación estructurante. No se entiende que se plantee el Plan Parcial cuando la base, que es la modificación estructurante, está en pleno proceso de participación.

JESÚS MARÍA RAMÍREZ DE DEURBAN

Señala que el proceso de participación es independiente del de la modificación y que es un trámite que enriquece pero que es necesario hacer previamente. Lógicamente el hecho de que el Plan Parcial pueda llevarse adelante tal y como se ha planteado depende de que la modificación estructurante se apruebe, si no es así pues no podrá desarrollarse.

Por último, se hace hincapié en que durante 10 días se podrán enviar aportaciones o sugerencias al Plan Parcial mediante el correo electrónico facilitado.

ANEXO 3.- APORTACIONES ENVIADAS

(Posteriormente a la sesión de participación)



AL AYUNTAMIENTO DE IRUÑA-PAMPLONA:

D^a. Deñe Abuin Arrasate, mayor de edad, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Beheko Plaza 10, del municipio de Lesaka, y con DNI nº 72662173-K, actuando en nombre y representación de la Federación de Comercio y Servicios DENOK BAT, que cuenta con CIF nº G71189492, y que agrupa o federa a las Asociaciones de comerciantes de La Rotxa en Iruña-Pamplona, “Larun Haizpe” en Bera”, “Lesakako merkataria eta zerbitzu Elkarteak” en Lesaka, “Doneztebeko merkataria elkarteak” en Doneztebe, “Bertan Baztan” en Baztan, “Sakanako merkataria elkarteak” en Sakana, “Kaxakabeltza” en Leitza y “ASCOTA” en Tafalla, en el marco del Plan de Participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, estando abierto el plazo de realización de Sugerencias o Aportaciones en dicho proceso de participación, dentro del plazo correspondiente presenta las siguientes

SUGERENCIAS o APORTACIONES

PRIMERA.- Sugerencias o Aportaciones al Plan de Participación de la Modificación Estructurante.

La Federación de comercio y servicios DENOK BAT realiza referencia y se remite a las Sugerencias o Aportaciones realizadas al Plan de Participación de la modificación estructurante del Plan Municipal en el Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, en especial a la solicitud de suspensión de la tramitación del Plan de Participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, al menos hasta el momento en que se apruebe provisionalmente el expediente de modificación estructurante de dicho ámbito.

Asimismo, hace extensibles las Sugerencias o Aportaciones realizadas en relación con la sugerencia y ruego de “*Fomento y preservación del Comercio Minorista de Proximidad*”, y las realizadas en relación con el “*Deber de ajustarse a la Ley Foral reguladora del Comercio en Navarra (Ley Foral 17/2001, de 12 de julio)*”, y a los Documentos de planificación y estrategia municipales: Plan Estratégico de Comercio de Iruña-Pamplona 2017-2021 y Estudio de Desarrollo Sostenible Integrado (EDUSI 2014-2020)”.

Debemos volver a recordar la obligación establecida por el artículo 18 de la LF 17/2001, para los Planes Generales Municipales de “*ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los*

1



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Beheko plaza, 10. 31.770 Lesaka

principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial”, además de deber “incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

- a. Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la presente Ley Foral en sus artículos 16, 17 y 19.6.
- b. Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.
- c. Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad”.

Obligaciones incumplidas por el Plan Municipal de Iruña-Pamplona, y que deben ser previas a la ordenación pormenorizada de usos comerciales minoristas, más aún teniendo en cuenta que la sentencia de apelación 468/2017, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra de lo Contencioso-administrativo, en relación con la sentencia 168/2015 de la Sala 3 del Juzgado Contencioso-administrativo, declaró la nulidad del “Plan Parcial de 18-2-2011 del Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4”, así como del Proyecto de reparcelación de la citada área de reparto. Tras la nulidad de los instrumentos de planeamiento, en especial de planeamiento pormenorizado, y gestión urbanística que sustentaban el ámbito “Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4”, procede adaptar el planeamiento en vigor tanto a la Ley Foral 35/20020 (hoy DFL 1/2017), como a la normativa sectorial en vigor, que, en relación con la posibilidad de la ordenación de usos comerciales minoristas, debe atender a la normativa en vigor sobre ordenación del uso comercial minorista, así como a las circunstancias sociológicas, socioeconómicas actuales y a las estrategias de desarrollo elaboradas y definidas por el propio Ayuntamiento de Iruña-Pamplona (Plan Estratégico de Pamplona y EDUSI, citados en las Aportaciones al Plan de Participación de la Modificación Estructurante).

Con ello queremos poner de manifiesto también que las menciones realizadas en la exposición de las alternativas a la reparcelación del ámbito y su urbanización parcial, no tienen valor, relevancia ni contenido alguno que establezca ningún tipo de derecho, pues los instrumentos de gestión urbanística han sido declarados nulos y con ello han decaído plenamente sus efectos. La ejecución parcial de la urbanización no conlleva más que el desarrollo parcial de la configuración de las parcelas, lo que no afecta a la regulación de los usos que corresponde ordenar por los instrumentos de ordenación estructurante y pormenorizada, en atención y

2



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Behoko plaza, 10. 31.770 Lesaka

respeto al ordenamiento jurídico y a los documentos aprobados previamente por el Ayuntamiento.

SEGUNDA.- Ordenación de Grandes Establecimientos Comerciales.

Las propuestas del Plan de Participación del Plan Parcial conllevan, todas y cada una de ellas, la ordenación de distintas parcelas con edificabilidades de uso comercial como uso pormenorizado, con edificabilidades que suman importantes superficies edificables de uso pormenorizado comercial.

Asombra que el Plan Parcial se limite a ordenar los usos pormenorizados de a las denominadas Parcelas M2 y M3, obviando cualquier tratamiento del resto de parcelas, y que parece ser se plantea definir de la siguiente manera:

Parcela M1	Comercial PB+1	2.430 m ²
Parcela M4	Comercial, terciario, oficinas PB+7 *Compatible con residencia comunitaria	4.945 m ²
Parcela M6	Comercial (Gasolinera)	2.499 m ²
Parcela M5	Dotacional público (Centro de Atención de Animales)	

De ello se deriva ya, al margen de las Propuestas o Alternativas que se presentan, la ordenación de usos y edificabilidades comerciales realmente importantes.

En lo relativos a las tres propuestas o Alternativas que se presentan en el Plan Parcial, sobre las Parcelas M2 y M3, se contienen:

- Alternativa 1 y 2: 11.109 m^{2t} para el uso Comercial.
- Alternativa 3: dos grandes edificaciones de uso Comercial, una con 3.175,82 m^{2t}, y otra con 2.993,18 m^{2t}.

Todos estos grandes volúmenes edificatorios con uso pormenorizado comercial, superan sobradamente el umbral de 2.500 m² superficie útil para venta y exposición de productos de uso comercial que define legalmente la tipología de Gran Establecimiento Comercial; Art. 19.3 LF 17/2001: *“Tendrán la consideración de gran establecimiento comercial minorista los establecimientos individuales o colectivos dedicados al comercio minorista que tengan una superficie útil para venta y exposición de productos superior a 2.500 metros cuadrados”*.

3



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Beheko plaza, 10. 31.770 Lesaka

El artículo 19 de la LF 17/2001 establece el régimen de autorización e implantación de establecimientos comerciales mediante un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, entre los cuales se faculta la instalación de **“grandes establecimientos comerciales exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables con un uso residencial dominante. Se considera uso residencial dominante aquél que contenga áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas o 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea. Excepcionalmente podrán implantarse, así mismo, en zonas industriales que hayan sido recuperadas y que formen parte de la ciudad o de su continuo”** (art. 19.6 LF 17/2001).

Esta determinación legal introducida en la LF 17/2001, únicamente permite la posibilidad de implantar grandes establecimientos comerciales en los suelos urbanos o urbanizables con uso residencial dominante, definiéndose como tales aquellas *“áreas residenciales con vivienda colectiva continuada de 250 viviendas o 600 habitantes y una densidad residencial de 40 viviendas por hectárea”*, o excepcionalmente en zonas industriales recuperadas para la ciudad o que formen parte de su continuo. El “Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4” no se propone ordenar con un uso residencialmente dominante, muy al contrario, no se propone si quiera el uso residencial como uso global ni característico, sino el Comercial y Oficinas, incluso de forma pormenorizada en las alternativas propuestas. Y dicho Sector tampoco es una zona industrial recuperada para la ciudad.

El hecho de que el Sector S2 linde con un ámbito de uso residencial dominante no permite cumplir la condición legal establecida en el artículo 19.6 de la LF 17/2001, que determina que los Grandes Establecimientos Comerciales se pueden ubicar y ordenar exclusivamente en suelos urbanos o urbanizables con un uso residencial dominante, es decir en los ámbitos urbanísticos que contengan dicho uso residencial y con las densidades indicadas, sin que puedan valerse o tenerse en cuenta a los efectos de cumplir dicha condición legal la cercanía de otros ámbitos con uso residencial.

Debemos reseñar, además, que en este caso el “Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4” es un Sector independiente, que constituye en sí una sola Area de Reparto. Recordemos que, en virtud del artículo 50 del DFL 1/2017, *“La determinación consistente en dividir el ámbito territorial objeto de ordenación en sectores tiene por objeto delimitar unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante”*, siendo que *“Cada sector deberá delimitarse de acuerdo a criterios de coherencia urbanística, tanto internos como respecto al conjunto del núcleo urbano y del territorio municipal. A tales efectos, se procurará que las divisiones entre ellos coincidan con elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación”*.

4



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Behoko plaza, 10. 31.770 Lesaka

La delimitación de los distintos sectores en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación, es una determinación de ordenación estructurante (art. 492.b) DFL 1/2017), cuestión no baladí, pues permite definir el carácter estructural que conlleva que los Sectores en los que se divida el territorio municipal responden a su condición de elementos de ordenación con entidad propia y autosuficiente, en los que se estructura el territorio. Ello refuerza, en atención de la condición de Sector y Área de Reparto independiente, la motivación de no poder basarse en la condición residencial de ámbitos cercanos para pretender motivar cumplir las condiciones establecidas en la LF 17/2001 para el Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4”.

Por lo tanto, las Alternativas propuestas en el Plan de Participación resultan incompatibles con el régimen jurídico en vigor que regula las condiciones para el establecimiento e implantación de Grandes Establecimientos Comerciales, régimen y condiciones que debe atender y cumplir no sólo el procedimiento de autorización de dicha tipología de establecimientos, sino también el planeamiento municipal que los habilita.

Sin olvidar la necesidad de tramitación de un PSIS para la autorización e implantación de Grandes Establecimientos Comerciales, en base al artículo 19.2 de la LF 17/2001.

TERCERA.- Ordenación de un Recinto Comercial.

Con la ordenación de cinco parcelas de uso global y pormenorizado comercial y con las previsiones grafiadas en los planos de las Alternativas presentadas, se está ordenando un ámbito de uso comercial minorista autorizado y materializable en las cinco parcelas con uso lucrativo resultantes del ámbito. En base a las previsiones contenidas y grafiadas en dichos planos de Alternativas, se ordena la posibilidad de ejecutar distintas edificaciones que distan menos de trescientos metros lineales entre sí.

Ello conlleva la ordenación de un Recinto Comercial, a los efectos que regula la Ley Foral 17/2001, reguladora del comercio minorista de Navarra, desde el momento en que se ordena y se define como global y pormenorizado el uso comercial para cinco de las seis parcelas del ámbito. En concreto, el artículo 15.2 de la LF 17/2001 establece que **“En todo caso SE CONSIDERAN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES COLECTIVOS los centros comerciales y los**

5



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Beheko plaza, 10. 31.770 Lesaka

RECINTOS COMERCIALES", siendo que la concreta tipología de **Establecimiento Comercial Colectivo** de **RECINTO COMERCIAL** "queda definido como el conjunto de establecimientos comerciales agrupados en un mismo espacio comercial", pero no sólo ello pues "Se considerarán también recinto comercial los polígonos comerciales o concentración comercial, es decir, aquel conjunto de establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, ubicados fuera del suelo urbano o urbanizable con uso residencial dominante, cuando concurren dos o más establecimientos comerciales minoristas a distancia inferior entre ellos de 300 metros lineales" (art. 15.4 LF 17/2001).

En el Plan de Participación se indica un aprovechamiento lucrativo definido en una superficie máxima construible de 31.200 m², y se proponen distintas alternativas para la distribución de dicha edificabilidad. La ordenación del tan importante volumen edificatorio con uso comercial, incluso en el supuesto en que no se ordenasen parcelas con uso comercial que permitan albergar grandes establecimientos comerciales (como no es el caso), constituye la ordenación de un RECINTO COMERCIAL, como específica categoría de establecimiento comercial colectivo, en el "Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4". Recinto Comercial que, con tales aprovechamientos y derechos edificatorios, trasciende, por su magnitud, importancia y características de constitución de un foco de atracción comercial, del Barrio de La Milagrosa y por su ubicación en la entrada Sur de Iruña-Pamplona, de la de la propia ciudad. Este Recinto Comercial presenta una clara afección Comarcal, y habiéndose ordenado los usos tanto globales como pormenorizados, alcanza claramente una Incidencia Supramunicipal.

En base al artículo 42 del DFL 1/2017, la ordenación de un Recinto Comercial en el "Sector 2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa), área reparto ARS4", en este caso mediante un Plan Parcial, es una actuación de actividad económica que trasciende del municipio y necesita de la tramitación y aprobación de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, que deben ajustarse a las determinaciones legales sectoriales (Ley Foral 17/2001 de comercio minorista y sus Principios Rectores, entre otras) y de los instrumentos de ordenación territorial de rango superior que resulten aplicables, y, en buena lógica deben responder a las reflexiones estratégicas y necesidades actuales del territorio, la Comarca y la Ciudad. Entre otras cuestiones, además, debe garantizarse que el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal y su contenido "*poseen una función vertebradora y estructurante del territorio*", función que no cumplen las Alternativas presentadas, por ser unas propuestas totalmente contrarias a la vertebración, cohesión social y socioeconómica, en términos de sostenibilidad, del barrio de La Milagrosa, la Ciudad de Iruña-Pamplona y la Comarca, tal y como hemos podido indicar en el



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Behoko plaza, 10. 31.770 Lesaka



Escrito de Sugerencias o Aportaciones al Plan de Participación de la modificación estructurante.

Sin obviar que un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal exige que *“previamente a la aprobación o desestimación de la declaración de incidencia supramunicipal del proyecto o plan sectorial por parte del Gobierno de Navarra a que hace referencia el artículo 45.2.b) de la presente ley foral, el mismo haya sido sometido a un **proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados mediante un Plan de Participación pública, en el que se observarán las garantías, condiciones y derechos previstos en la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto**”* (art 42. 4.c) DFL 1/2017).

En virtud de todo lo cual,

SOLICITA que se tenga por presentado este Escrito de Sugerencias o Aportaciones, lo admita y se incorporen las mismas al proceso de participación del Plan Parcial del Sector S-2 de la unidad integrada XIX (Milagrosa) ARS-4, aceptando las mismas e incorporándolas a las conclusiones del Plan de Participación.

Atentamente, en Iruña-Pamplona, a 24 de marzo de 2021.

D^a. Deñe Abuin Arrasate, en la representación que actúa.

72662173K
DEÑE ABUIN
(R:
G71189492)

Firmado digitalmente
por 72662173K DEÑE
ABUIN (R: G71189492)
Fecha: 2021.03.24
13:59:41 +01'00'

7



Asociación de comercio y hostelería La Rota
La Rota mercataliza este espacio elkarrekin



Federación de Comercios y Servicios DENOK BAT

www.denokbat.eus denokbat@denokbat.eus

Beheko plaza, 10. 31.770 Lesaka

ANEXO 4.- PRESENTACIÓN UTILIZADA EN LA SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

SESIÓN DE PARTICIPACIÓN

Plan Parcial Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX

2021.03.16



VAÍLLO + IRIGARAY ARCHITECTS

_CONTEXTUALIZACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN.
_PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.
_ALTERNATIVAS.
_DUDAS Y APORTACIONES.

El objeto de participación es el **Plan Parcial del Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX (Milagrosa)**.

Los responsables del proceso de participación ciudadana (promotor del Plan Parcial) son los propietarios del suelo del sector XIX/S-2, EL SARIO S.L. Y JAMYDA PATRIMONIO S.L.

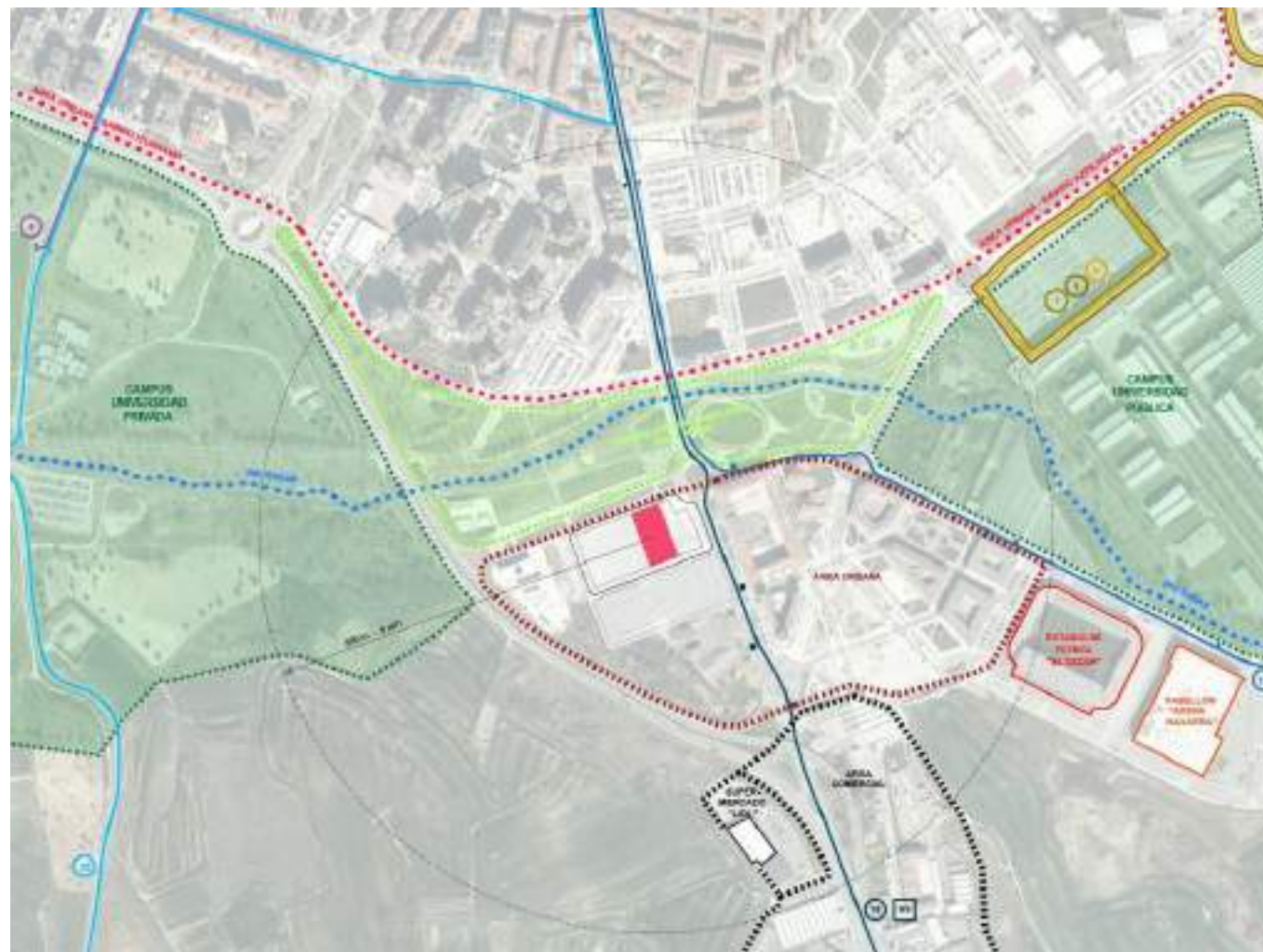
Además de la sesión online de participación, se podrán mandar aportaciones durante la próxima semana al correo electrónico **javier@humaro.es**

PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Plan Parcial Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX
2021.03.16



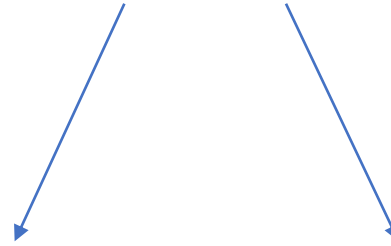
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL



EMPLAZAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA XIX

Instrumento planificador que desarrolla en detalle la ordenación del suelo urbanizable, de acuerdo con las previsiones del Plan General y respetando sus determinaciones.



PLAN MUNICIPAL DE PLAMPLONA

MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL
PLAN MUNICIPAL

- Suprimir la obligatoriedad de realizar un Plan Conjunto con Galar
- Ampliar el uso global del sector, actualmente comercial, al de oficinas



ALTERNATIVAS

PARCELA M5

Dotacional público

PARCELA M4

Comercial
Terciario
Oficinas
4.945 m²

PARCELA M1

Comercial Pb+1
2.430 m²

PARCELA M6
Gasolinera 2.400 m²

ALTERNATIVA 01

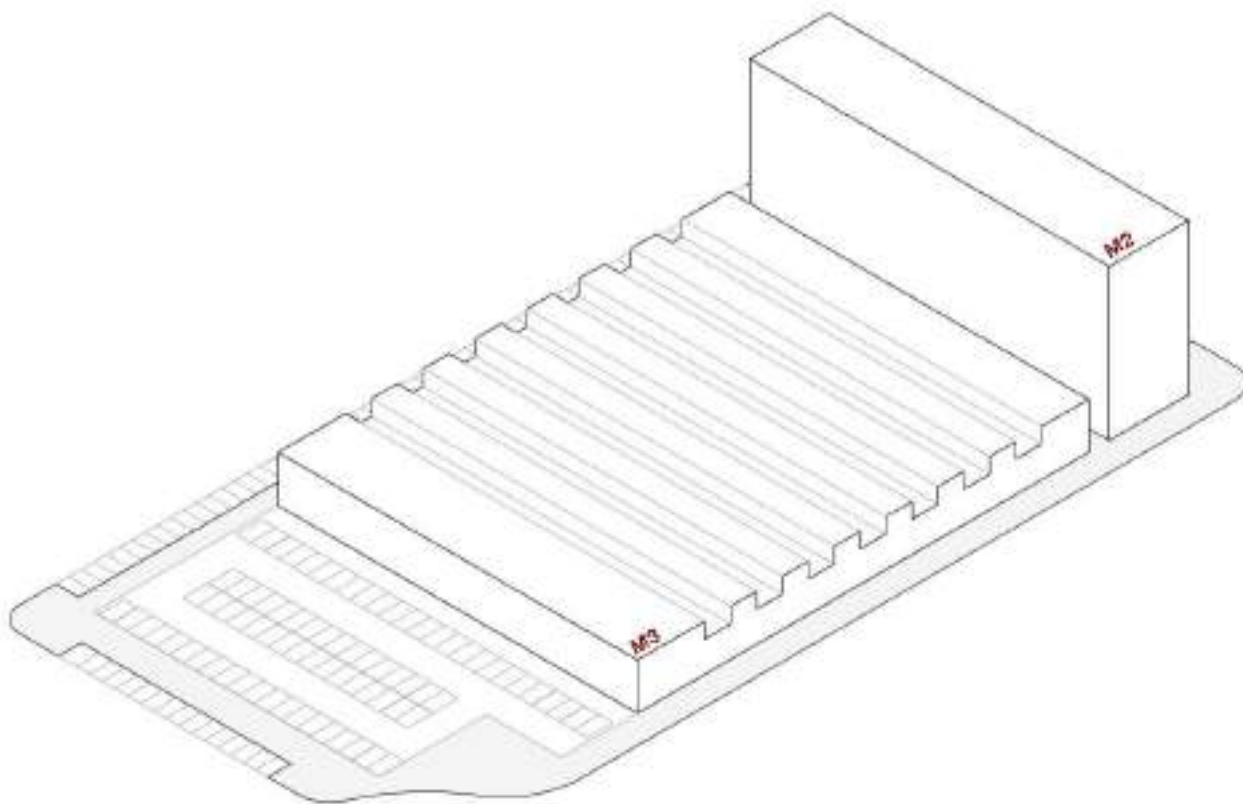
Parcela M2	Residencia Comunitaria	9.100 m ²
Parcela M3	Comercial	11.109 m ²

ALTERNATIVA 02

Parcela M2	Comercial	11.109 m ²
Parcela M3	Oficinas	9.100 m ²

ALTERNATIVA 03

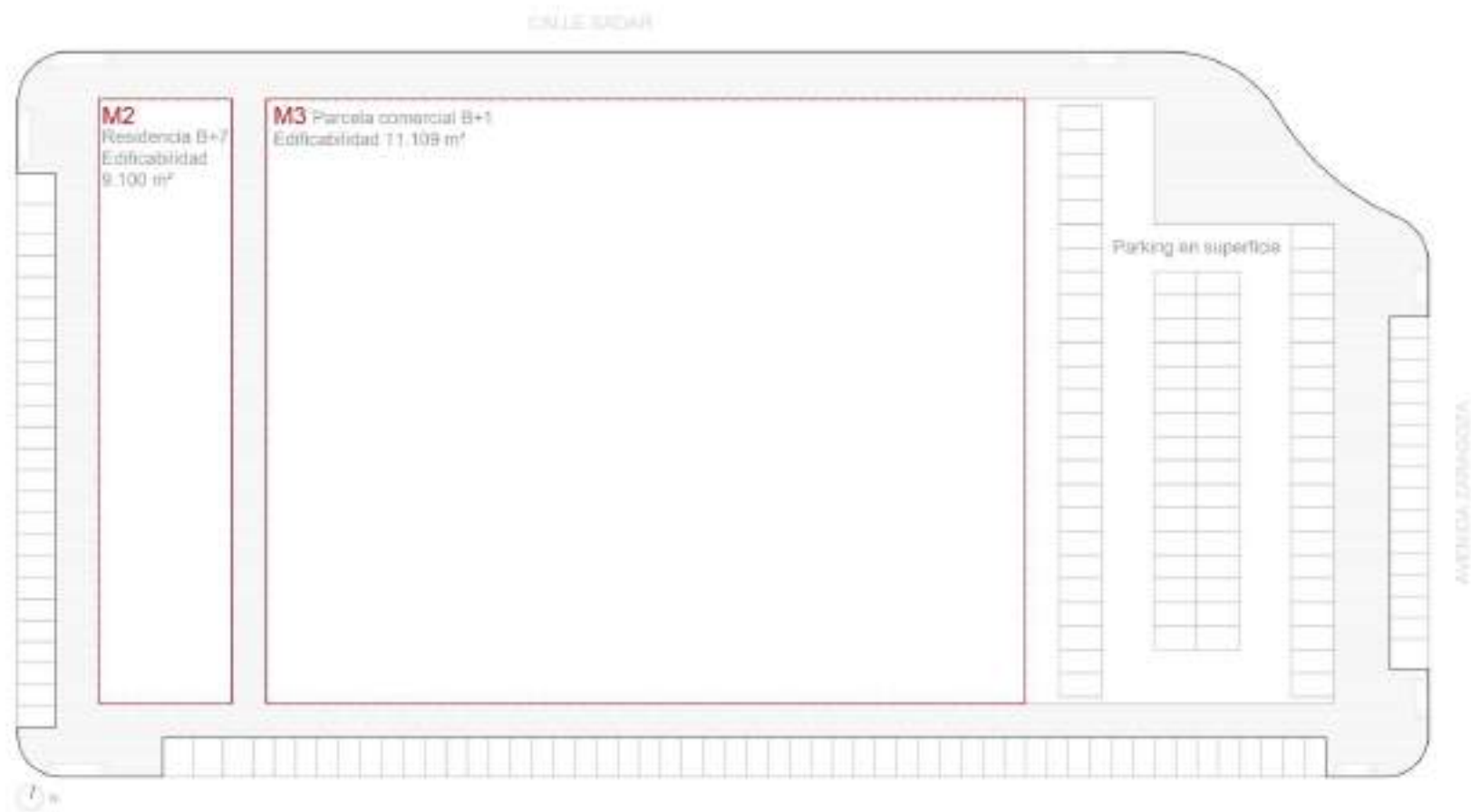
Parcela M2-A.1	Comercial	3.175,82 m ²
Parcela M2-A.2	Comercial	2.933,18 m ²
Parcela M2-B	Residencia	9,100 m ²
Parcela M3	Oficinas	5.000 m ²



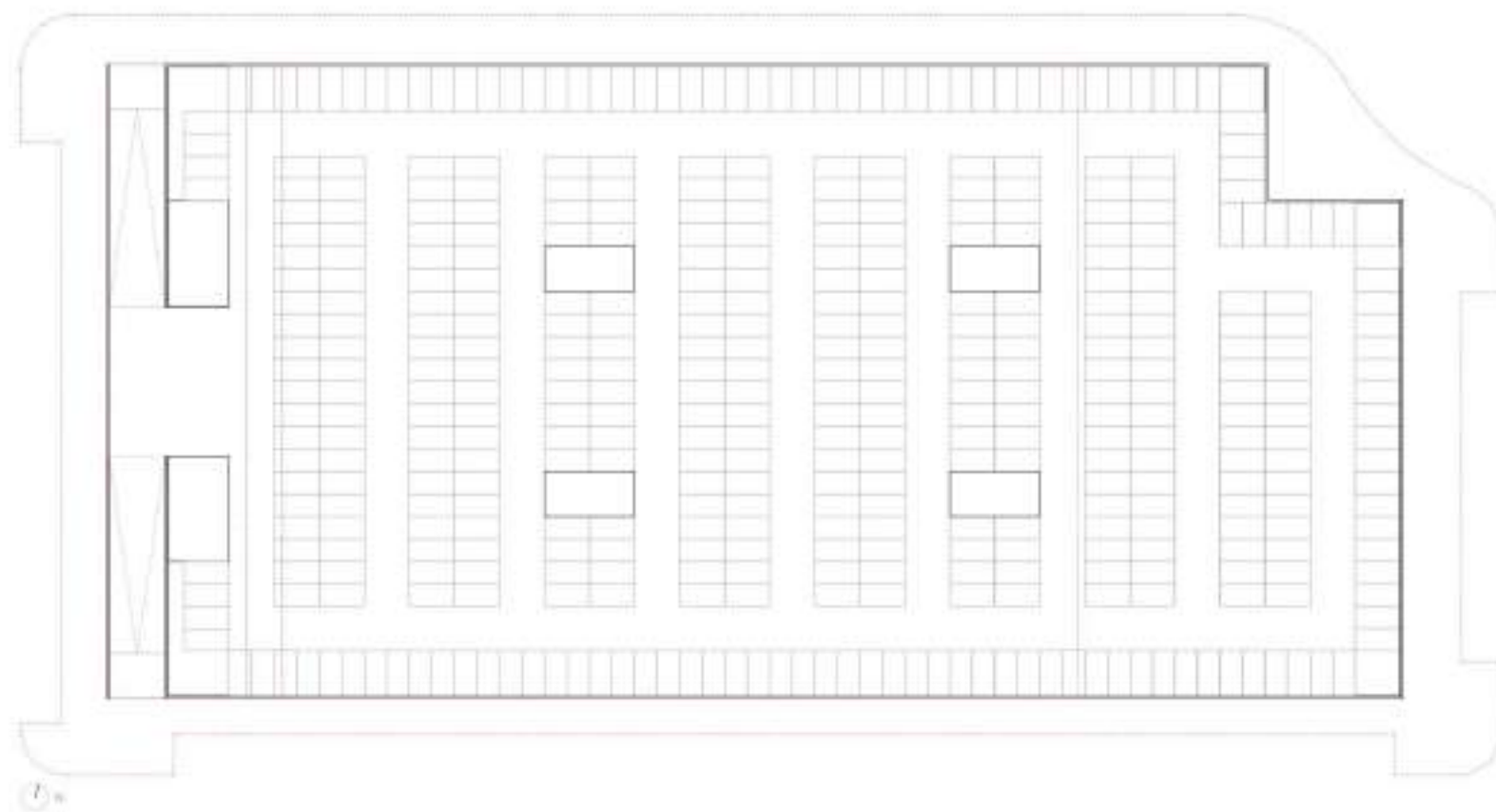
ALTERNATIVA 01

Parcela M2	Residencia Comunitaria	9.100 m ²
Parcela M3	Comercial	11.109 m ²

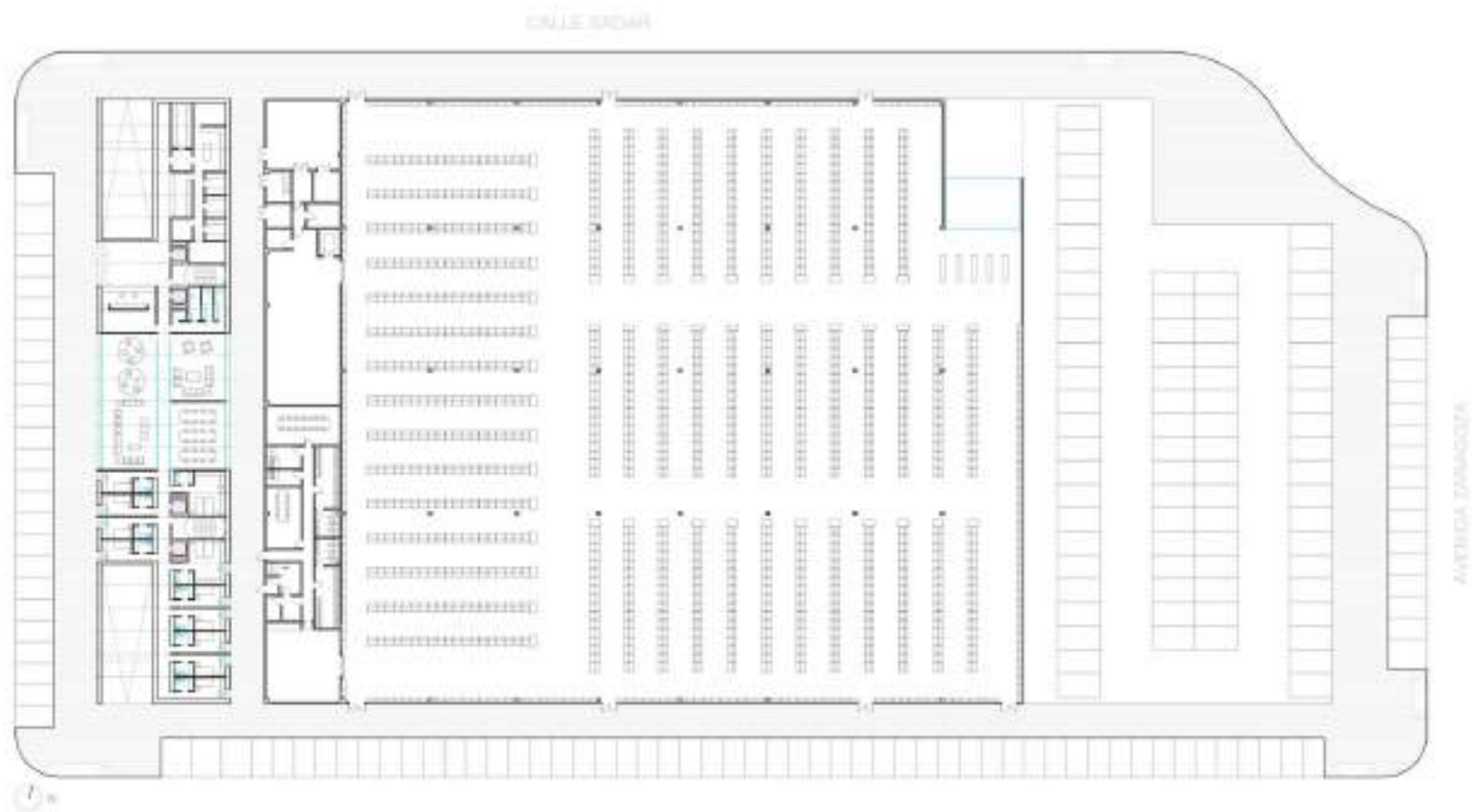
Plan Parcial Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX
2021.03.16



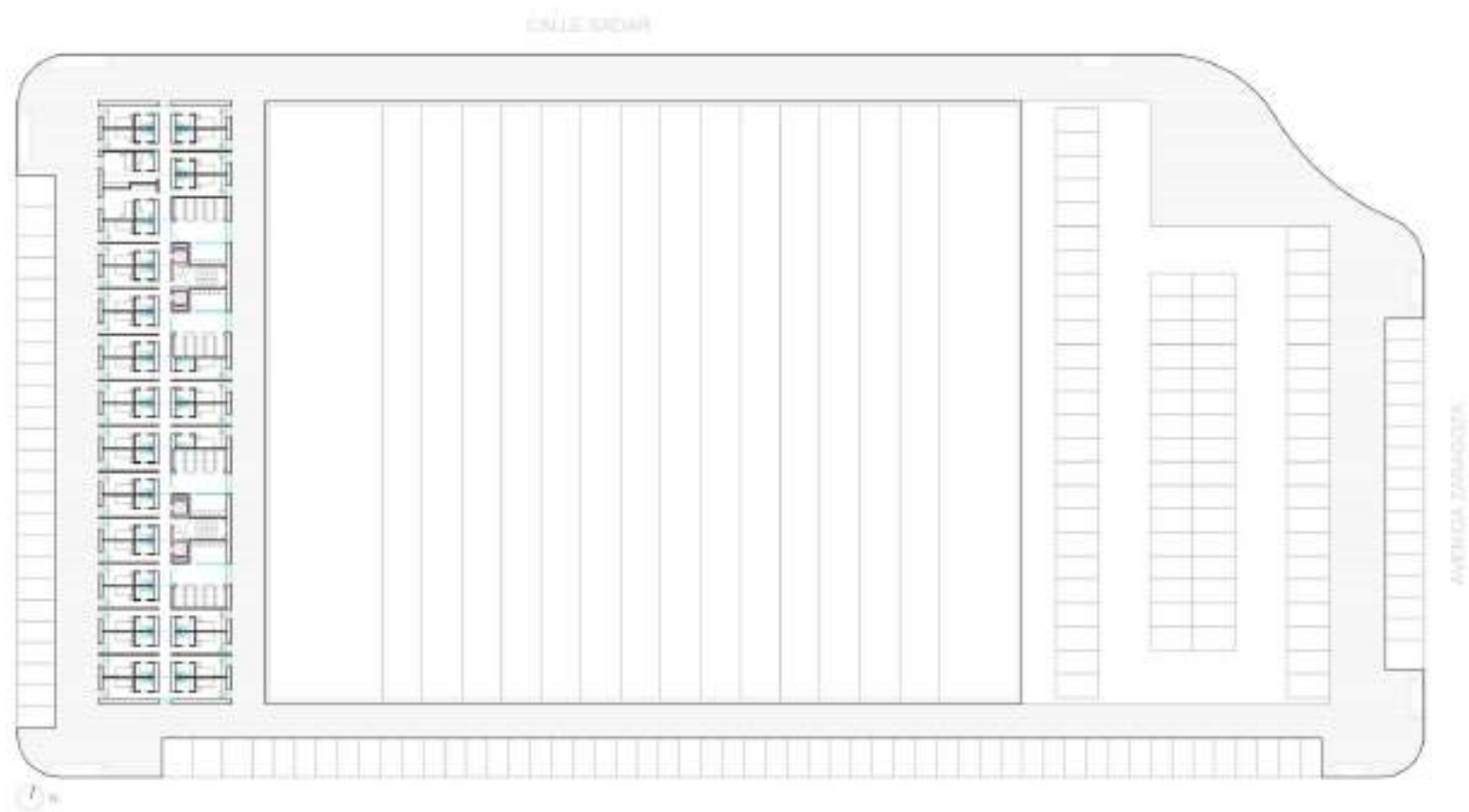
PLANTA ALTERNATIVA 01



PLANTA SÓTANO ALTERNATIVA 01



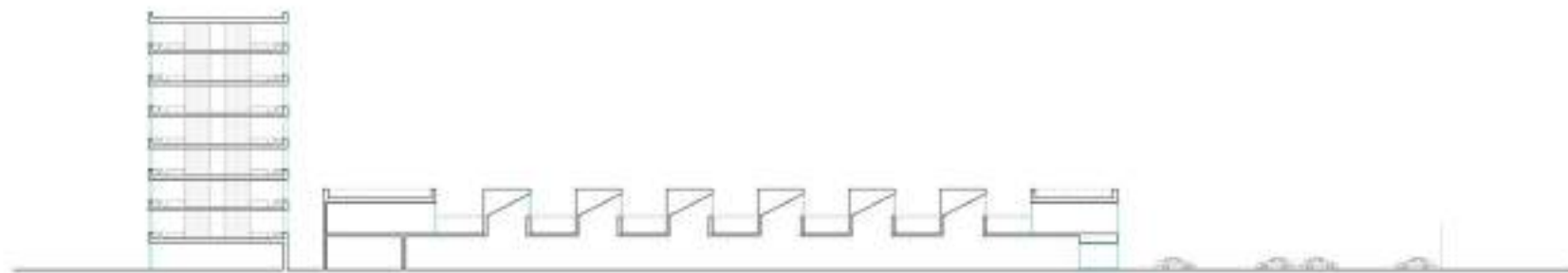
PLANTA BAJA ALTERNATIVA 01



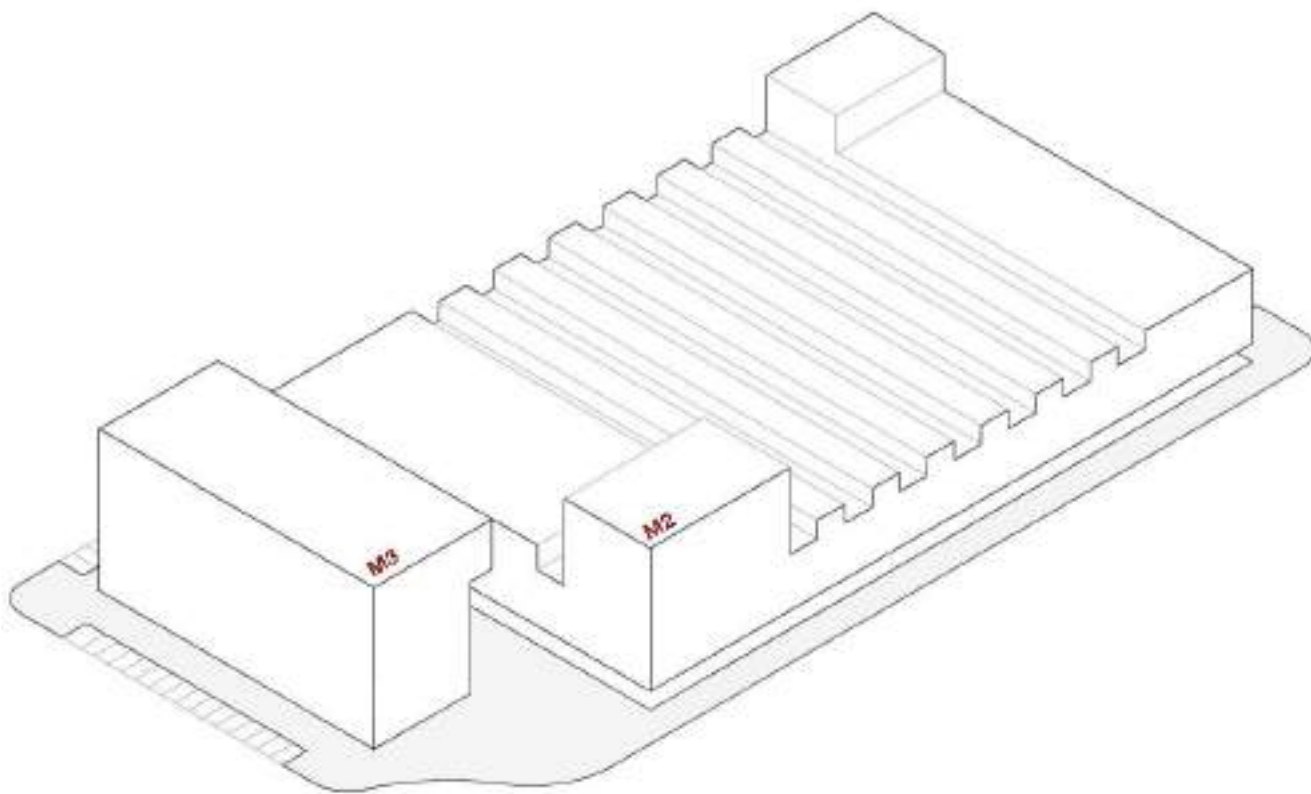
PLANTA TIPO ALTERNATIVA 01



ALZADO ALTERNATIVA 01

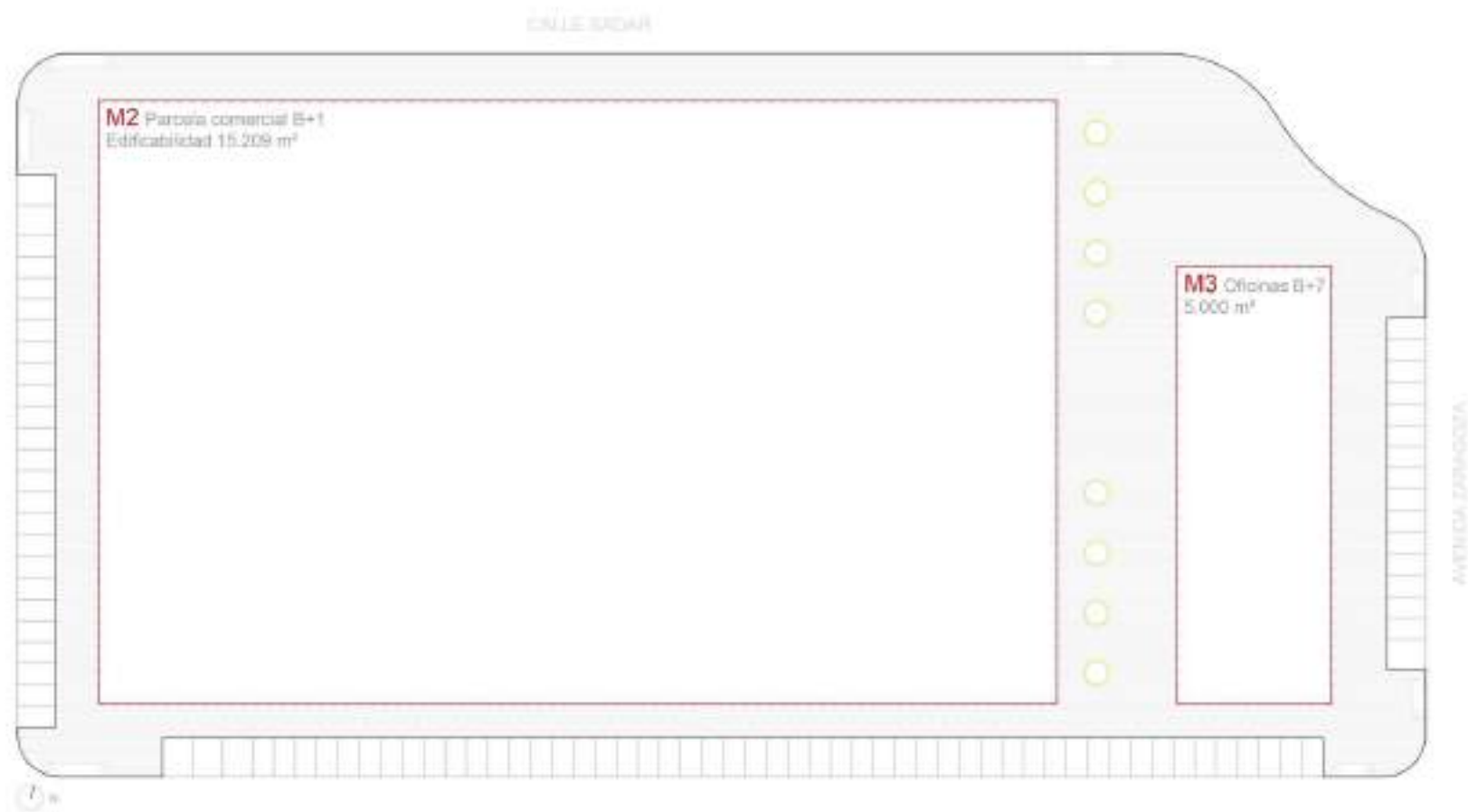


SECCIÓN ALTERNATIVA 01

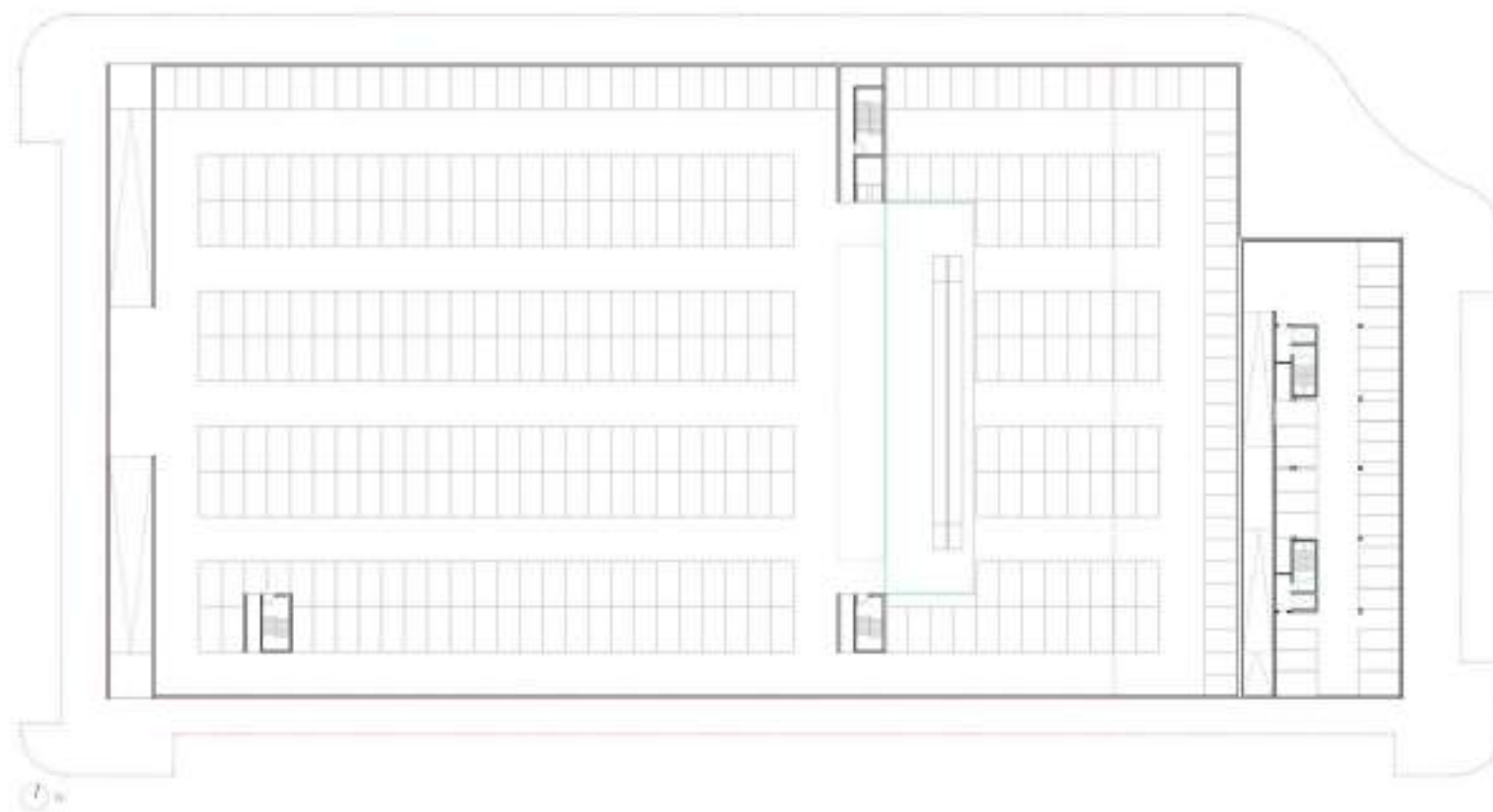


ALTERNATIVA 02

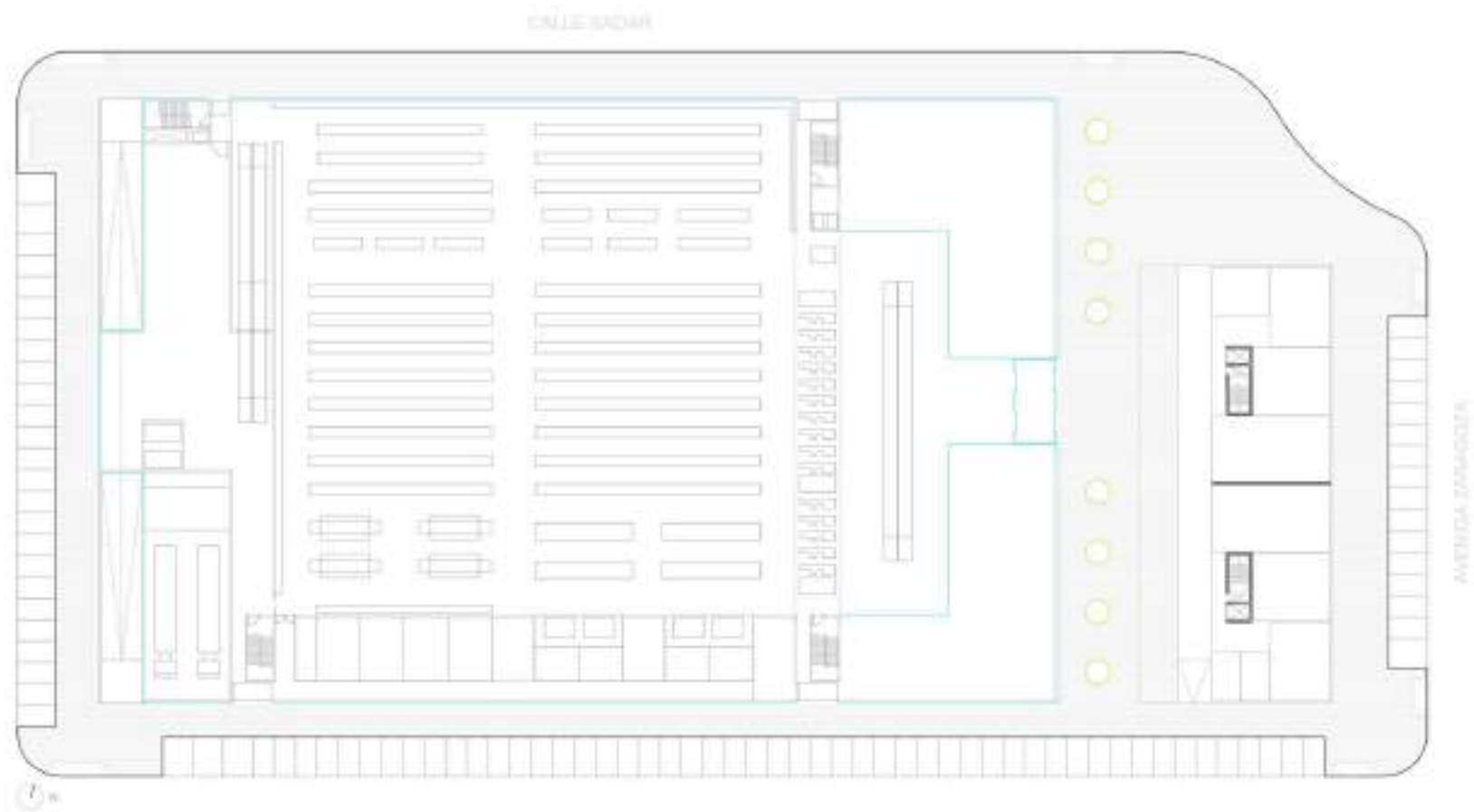
Parcela M2	Comercial	11.109 m ²
Parcela M3	Oficinas	9.100 m ²



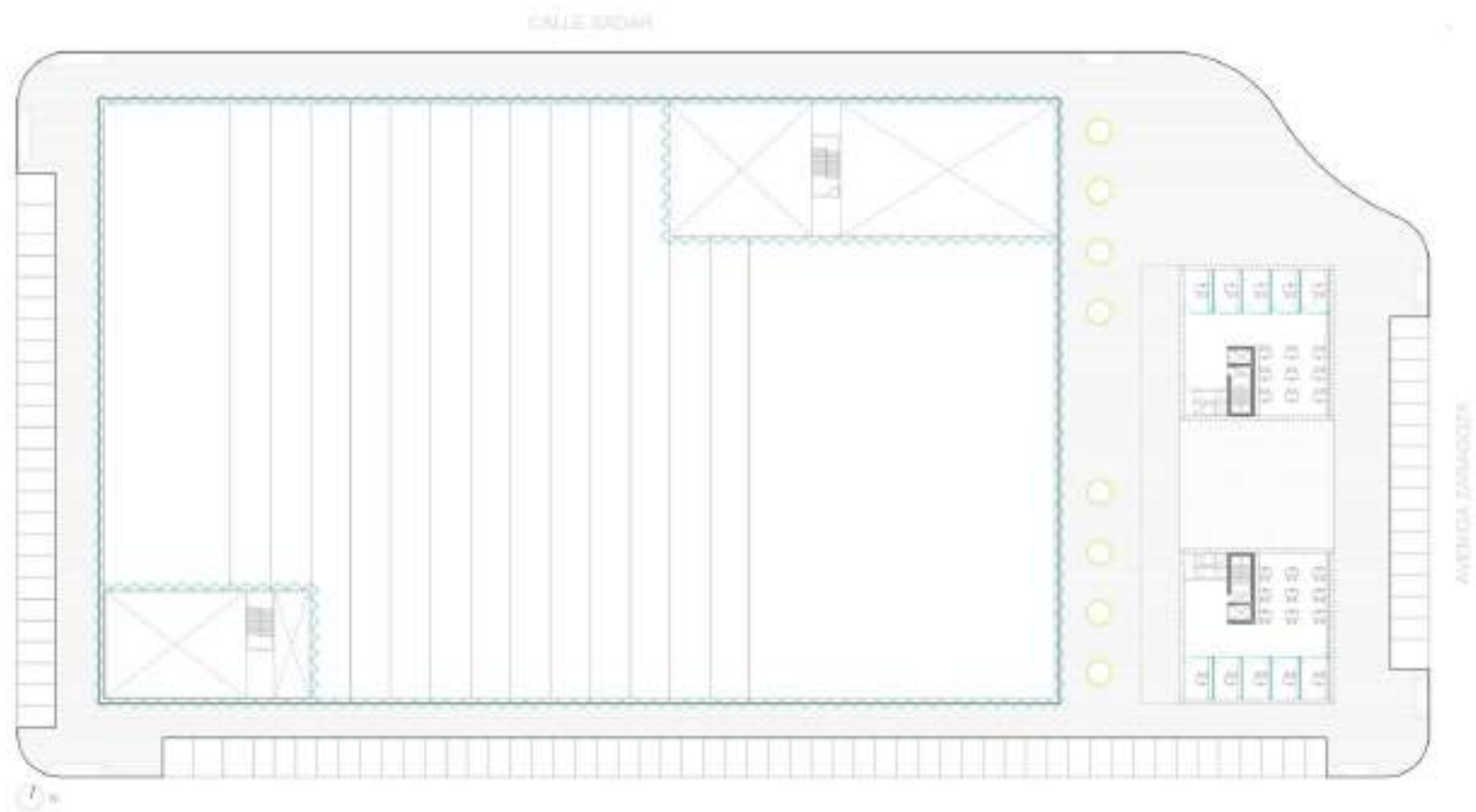
PLANTA ALTERNATIVA 02



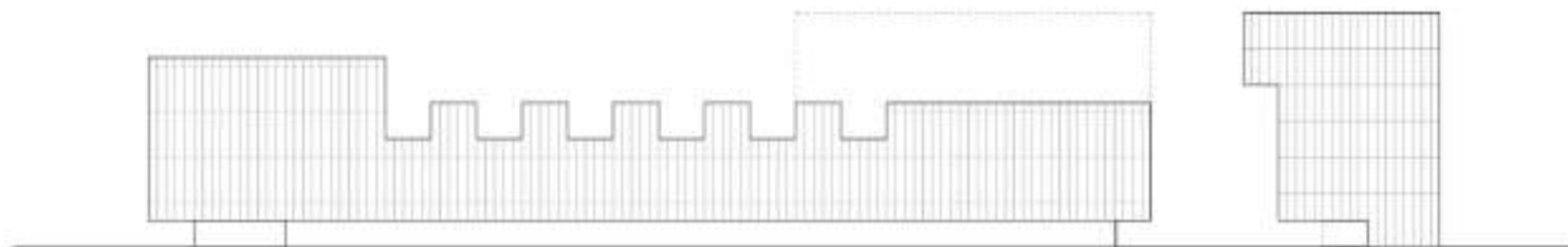
PLANTA SÓTANO ALTERNATIVA 02



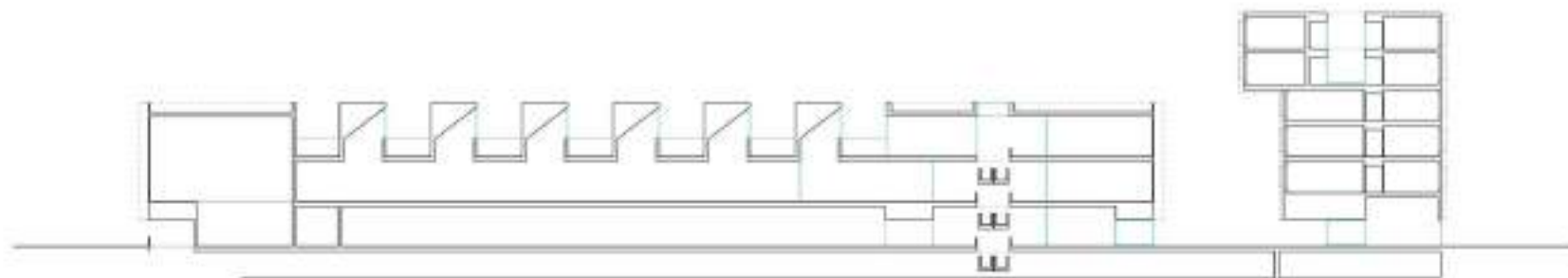
PLANTA BAJA ALTERNATIVA 02



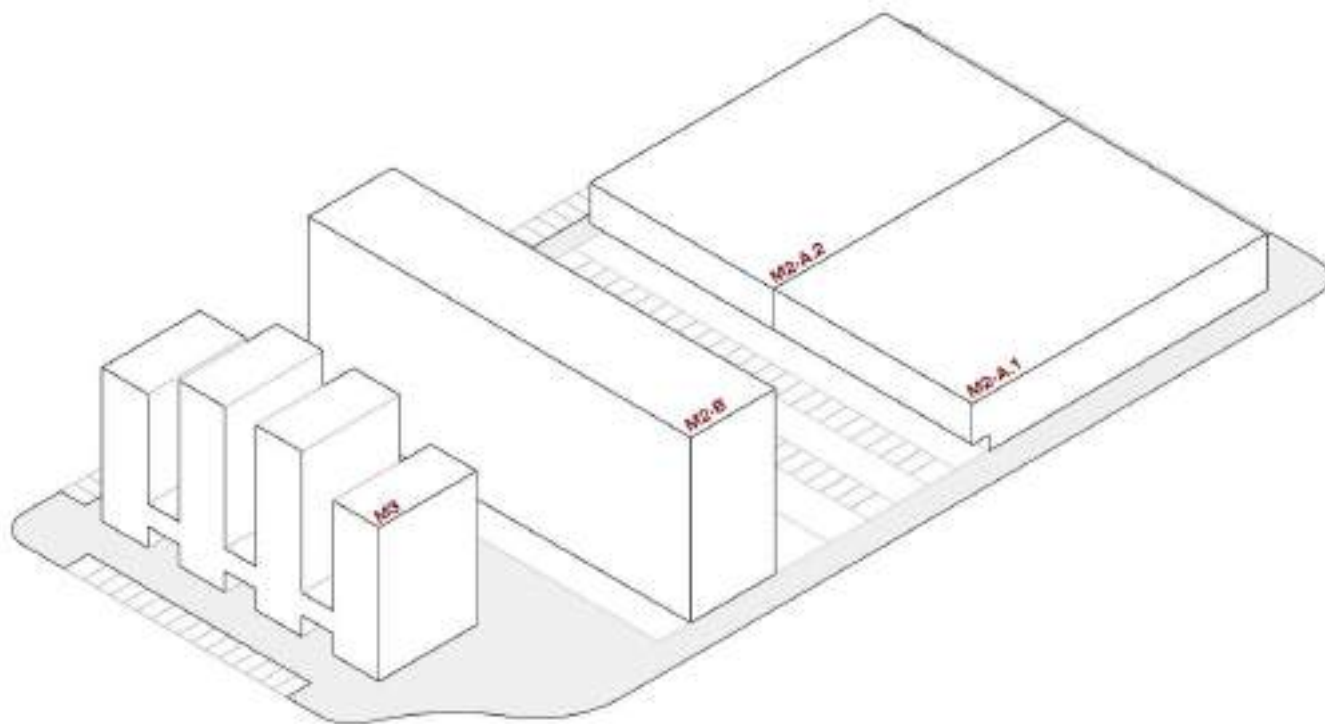
PLANTA TIPO ALTERNATIVA 02



ALZADO ALTERNATIVA 02

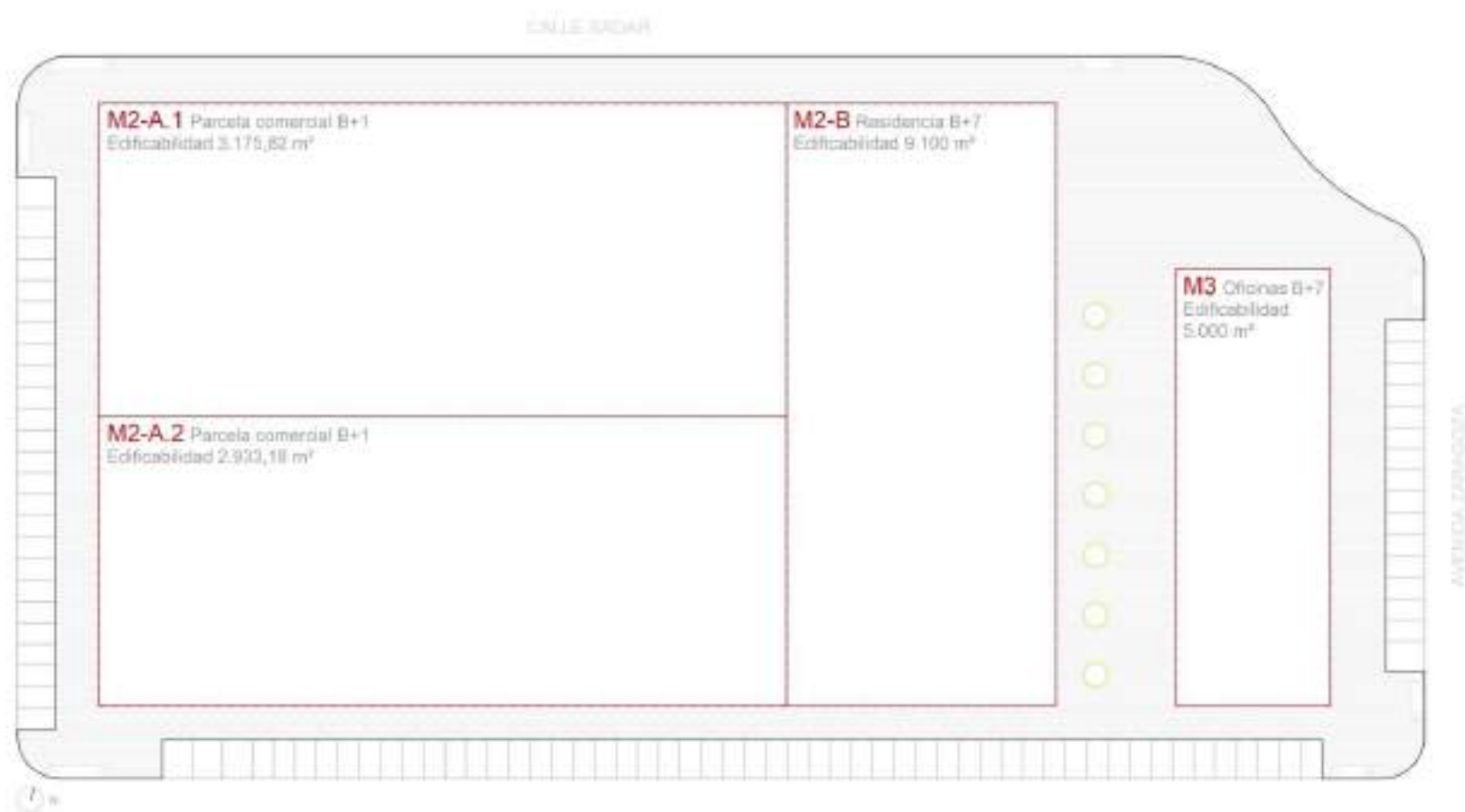


SECCIÓN ALTERNATIVA 02

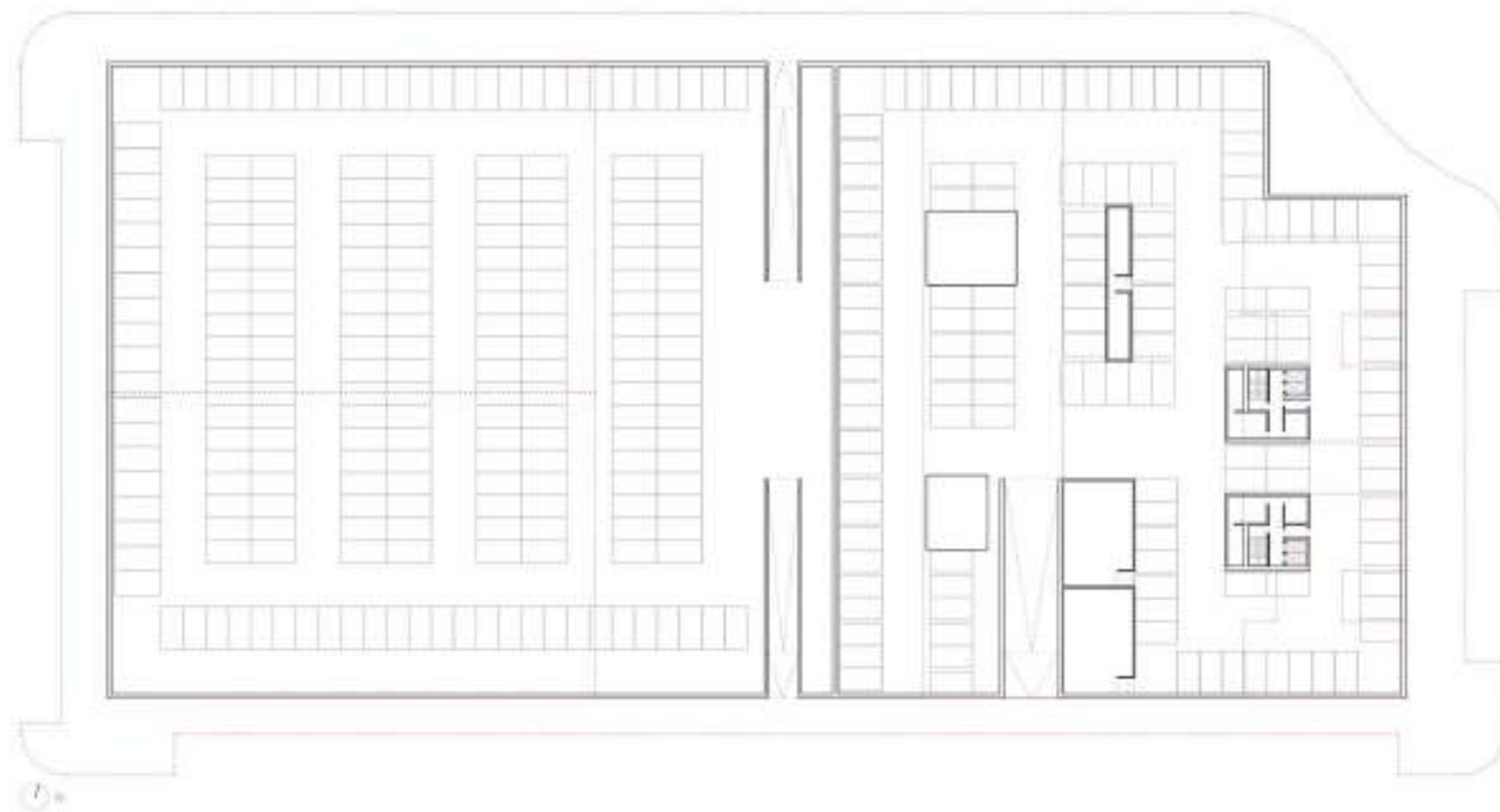


ALTERNATIVA 03

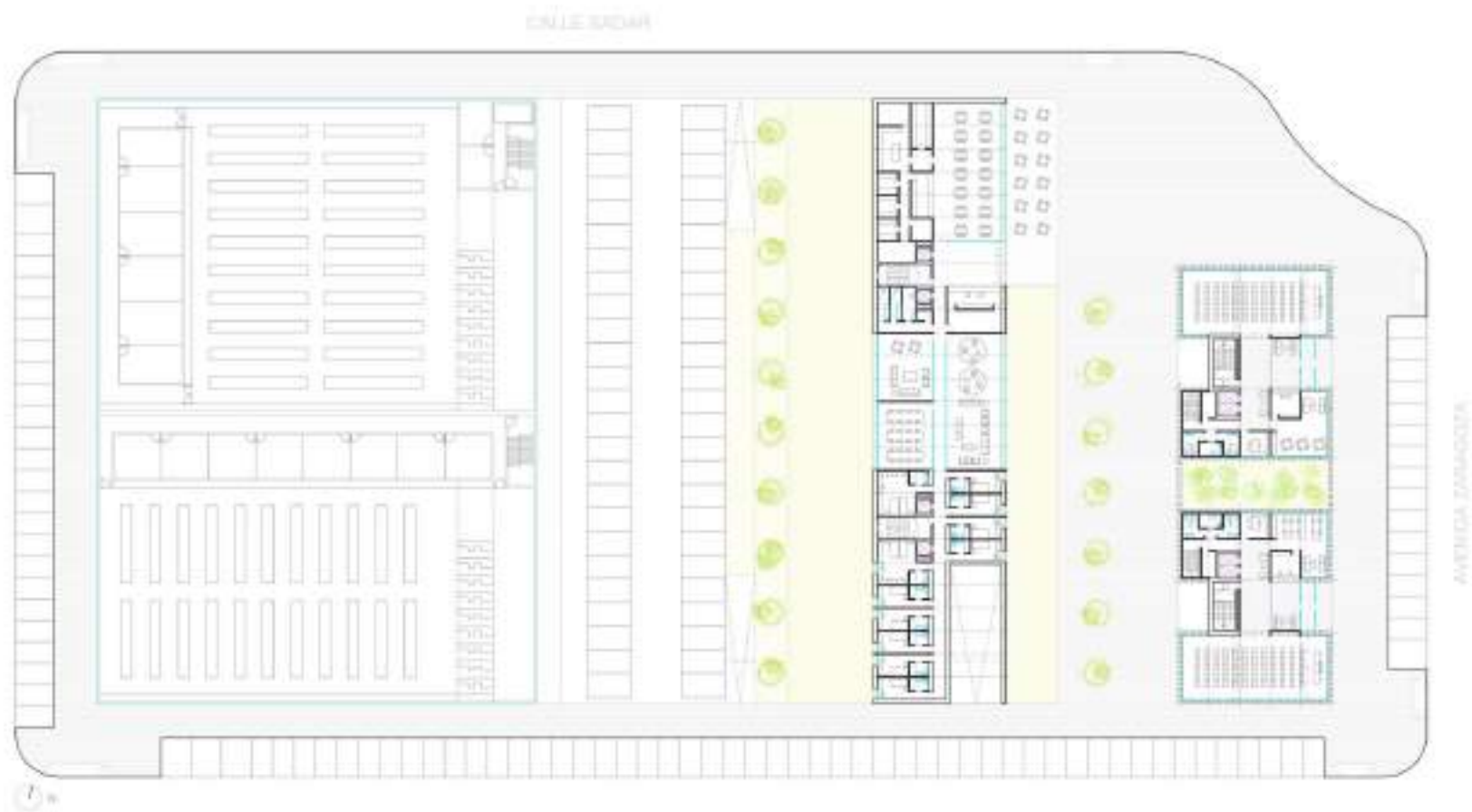
Parcela M2-A.1	Comercial	3.175,82 m ²	
Parcela M2-A.2	Comercial	2.933,18 m ²	
Parcela M2-B	Residencia	9,100 m ²	
Parcela M3	Oficinas		5.000 m ²



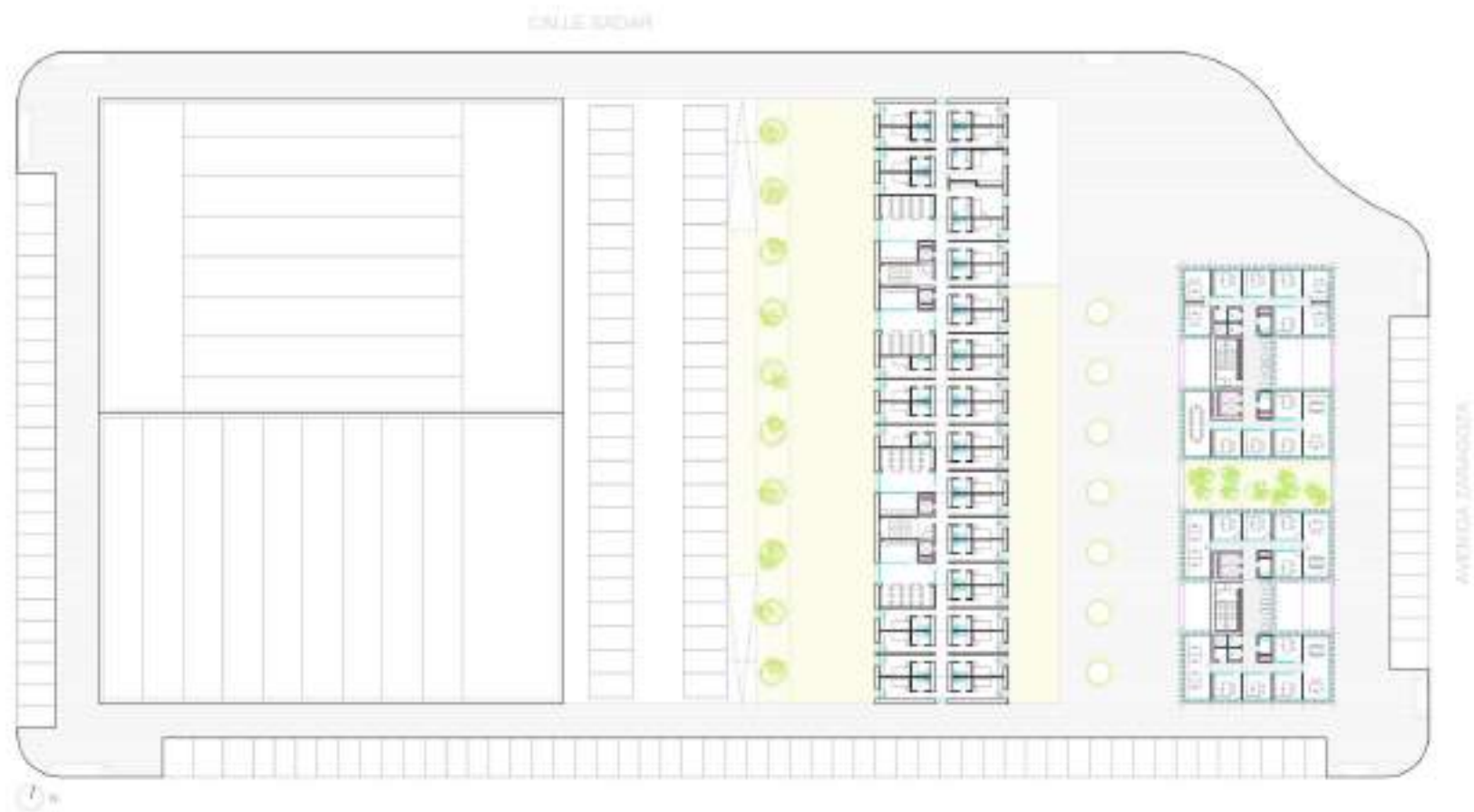
PLANTA ALTERNATIVA 03



PLANTA SÓTANO ALTERNATIVA 03



PLANTA BAJA ALTERNATIVA 03



PLANTA TIPO ALTERNATIVA 03



ALZADO ALTERNATIVA 03



SECCIÓN ALTERNATIVA 03

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Plan Parcial Sector S-2 de la Unidad Integrada XIX
2021.03.16



VAÍLLO + IRIGARAY ARCHITECTS

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

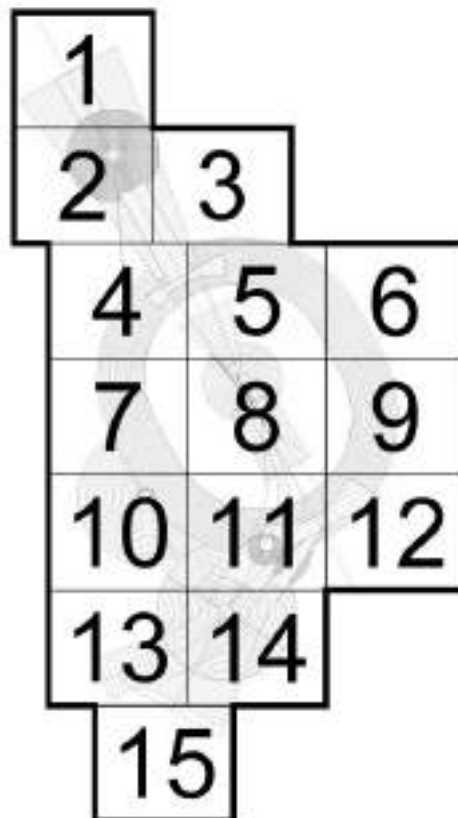
ANEXO IV – PLANOS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

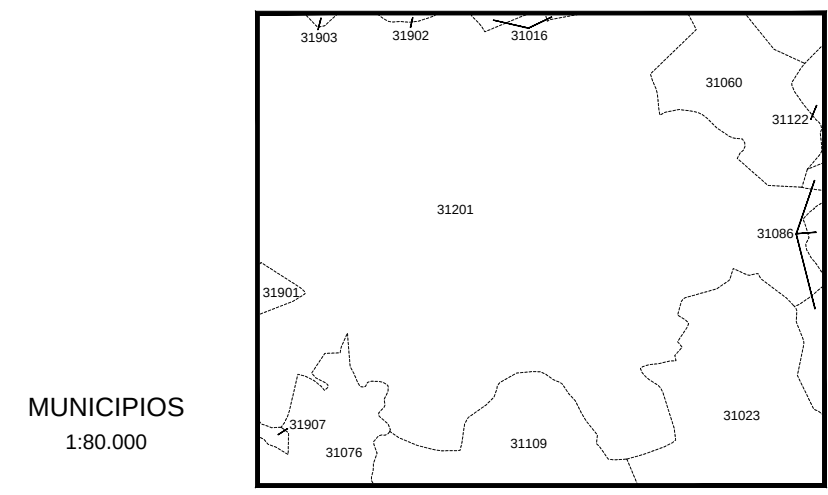
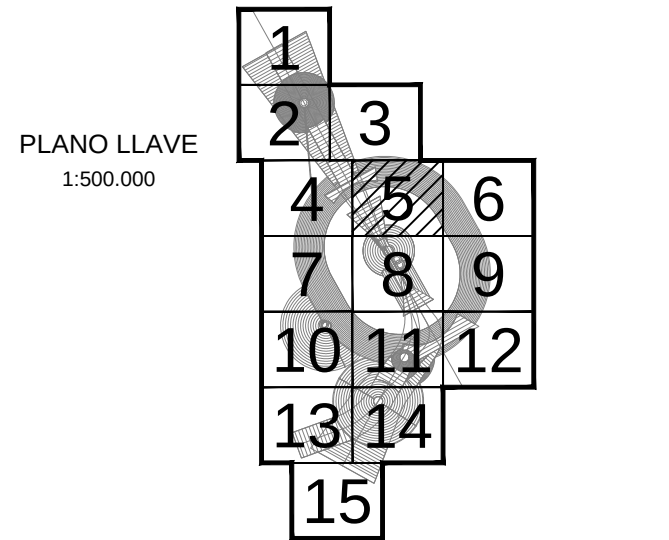
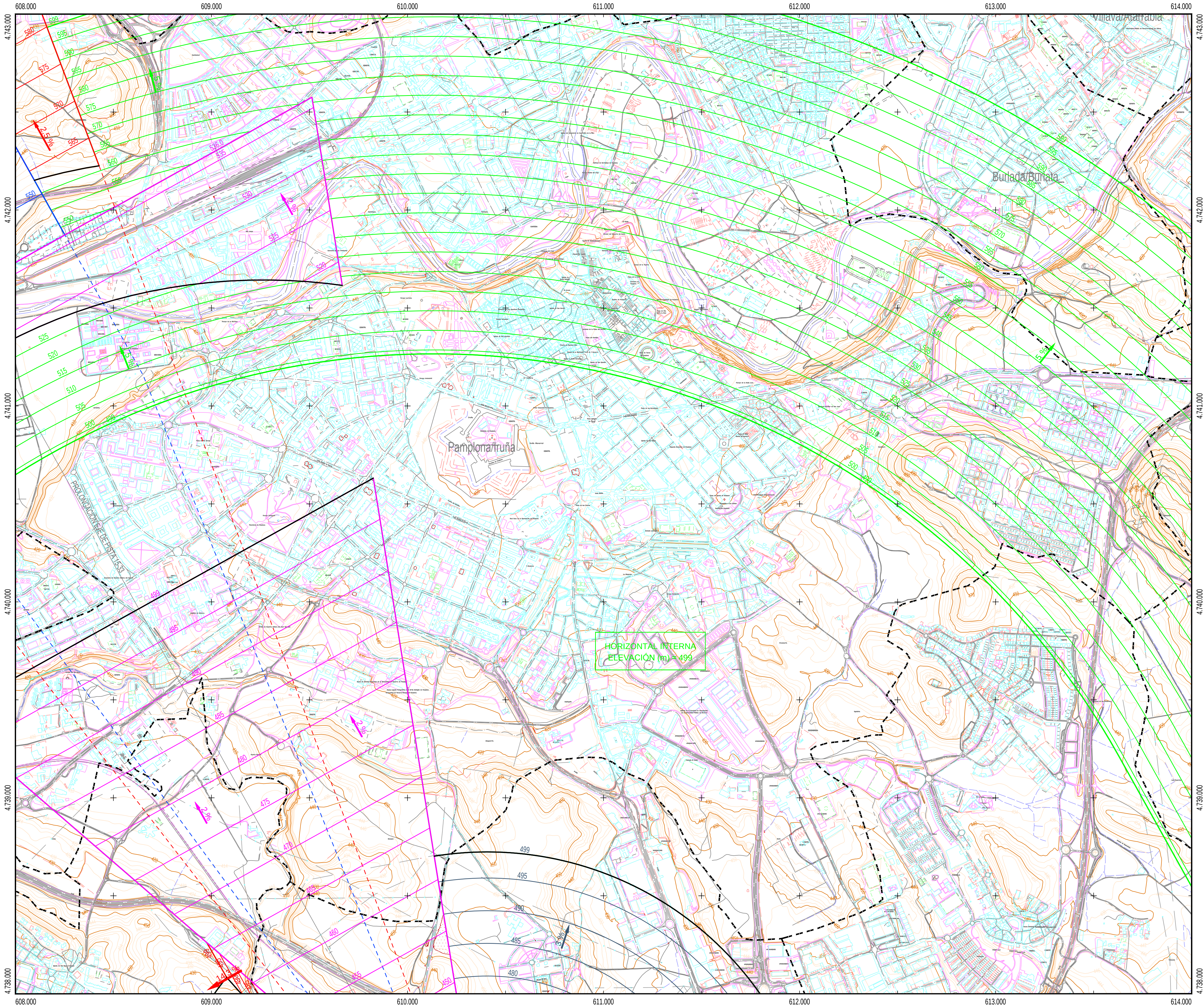
VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL



AEROPUERTO DE PAMPLONA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLANOS DE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS





31016 Ansoáin/Antsoain 31122 Huarte/Uharte
31023 Aranguren 31201 Pamplona/Iruña
31060 Burlada/Burlata 31901 Barañáin/Barañain
31076 Cizur 31902 Berrioplano/Berriobeiti
31086 Valle de Egüés/Eguesibar 31903 Beriozar
31109 Galar 31907 Zizur Mayor/Zizur Nagusia

- LEYENDA**
- Zona de seguridad
 - Vulneraciones del terreno y elementos sobre el mismo
 - Obstáculo que determina la altitud mínima de la superficie de aproximación
 - Línea negra continua: Intersección entre superficies
 - Línea color gruesa: Borde de servidumbres
 - Aproximación
 - Transición
 - Subida en el despegue
 - Cónica
 - Localizador
 - GP
 - DME
 - VOR
 - NDB
 - Emisores/Receptores/TWR
 - Radiolance

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- Límites de divisiones administrativas**
- Nación: Comunidad Autónoma
 - Provincia: Municipio
 - Parque Nacional: Parque Natural
- Altimetría**
- Curva de nivel cada 10 m. Curvas de nivel cada 2 m
 - Curva de depresión. Punto acotado. Vértice geodésico
 - Línea de desmonte. Línea de terraplén
- Vías de comunicación**
- Autopista, autovía o carretera nacional. Eje
 - Carretera comarcal. Eje
 - Carretera local. Eje
 - Camino carretero, agrícola o parcelario. Eje
 - Camino y sendas. Vías pecuarias
 - Paso elevado. Paso subterráneo, túnel
 - Línea de ferrocarril. Eje
- Hidrografía**
- Margen de río, arroyo o curso fluvial permanente. Eje
 - Eje de arroyo o curso fluvial no permanente. Piscina
 - Canal de obra de fábrica. Eje
 - Canal de tierra o acequia. Eje
 - Pantano, lago, laguna o estanque. Presa
 - Línea de demarcación de costa. Línea de playa
- Signos especiales**
- Acera en núcleos urbanos. Alameda
 - Muro. Muro y alameda
 - Tapia. Tapia y alameda
 - Edificación o casa. Cementerio. Edificio religioso
 - Casa en ruinas. Monumentos o restos arqueológicos
 - Depósito. Pozo. Manantial
 - Gasolinera. Antena emisora
 - Línea Alta Tensión. Poste de línea Alta Tensión
 - Límite de parcela. Zona verde o ajardinada
 - Masa de árboles. Árbol. Arbusto
 - Invernadero. Zona de ocio o deportiva

Datum ETRS89. Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de enero de 2018 $\theta = 0^\circ 19'$ Oeste
La variación anual de la declinación es de $7.4'$ hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula $\omega = 0^\circ 55' 09.54''$
Factor de escala = 0,99975089



SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE PAMPLONA

RD 248/2019 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

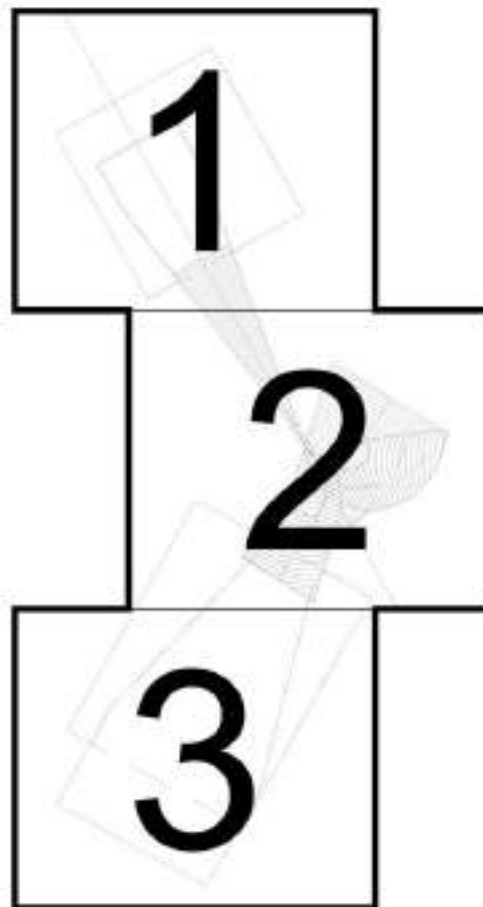
SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
Y RADIOELÉCTRICAS

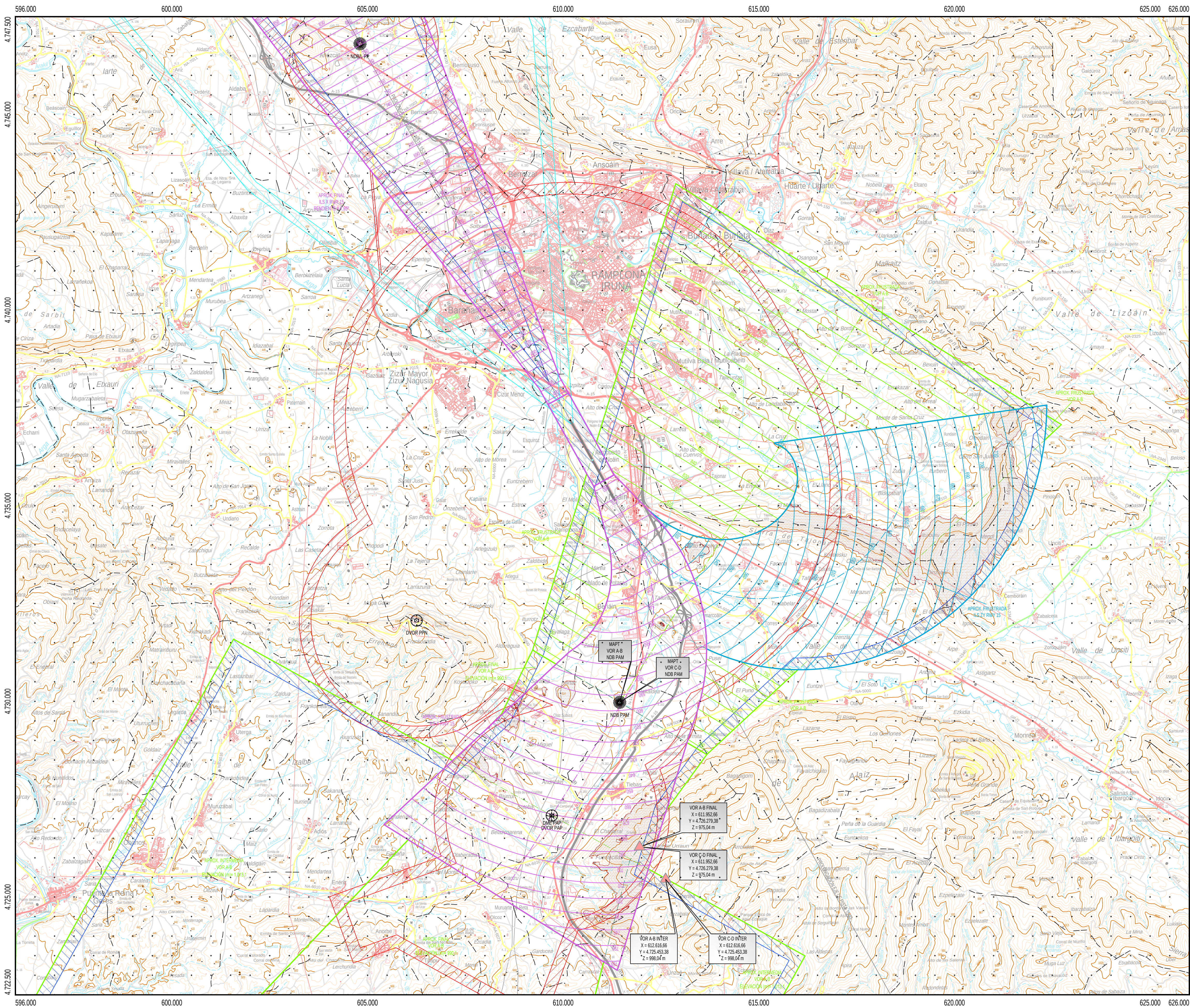
CALCULADO	DIBUJADO	COMPROBADO	PROYECTADO	DIRIGIDO	
5	2				
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
			Mayo 2019	1:10.000 (A1)	



AEROPUERTO DE PAMPLONA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLANOS DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES





1

2

3

PLANO LLAVE
1:1.000.000

MUNICIPIOS
1:400.000

31007 Adiós
31018 Añorbe
31023 Aranguren
31056 Buirun-Oicoc
31060 Burlada/Burlata
31076 Cizur
31086 Valle de Egüés/
Eguesibar
31088 Noáin (Valle de Elorz)
Noáin (Elortzibar)
31089 Enériz/Enertiz

31109 Galar
31122 Huarte/Uharte
31132 Izagaondoa
31147 Legarda
31156 Lizasoain-Artiasgoli
31172 Monreal/Elo
31180 Muruzabal
31183 Obanos
31201 Pamplona/Iruña
31206 Puente la Reina/Gares
31228 Tiebas-Muruarte de Reta

31229 Tirapu
31234 Ucar
31237 Unciti
31238 Unzué/Untzue
31246 Uterga
31258 Villava/Atarrabia
31901 Barañain/Barañain
31902 Berioplano/Beriobelli
31903 Berioplano
31905 Beriain
31906 Orkioien

LEYENDA

Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves

Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves (PAPI)

Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas

Vulneraciones por el terreno y elementos sobre el mismo

Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación

Línea color discontinua: Superficies de aproximación de cada maniobra

Línea color continua: Superficies más restrictivas en la intersección

Servidumbre de la Maniobra ILS X 15. Trayectoria Frustrada

Servidumbre de la Maniobra ILS ZY 15. Trayectoria Frustrada

Servidumbre de la Maniobra VOR AB 33. Trayectoria Frustrada

Servidumbre de la Maniobra VOR CD 33. Trayectoria Frustrada

Fijo de la Aproximación Intermedia

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

Autopista. Autovía

Nacional. Autonómica 1º orden

Autonómica 2º orden. Autonómica 3º orden y otras

En construcción. Pistas

Vía de urbanización. Estación de servicio

Caminos. Sendas

Ferrocarriles

Alta velocidad. Electrificado

Vía ancho normal: doble, sencilla

Vía estrecha: doble, sencilla

En construcción. Abandonado

Estación. Túnel. Apeadero

Límites de divisiones administrativas

Nación. Comunidad Autónoma

Provincia. Término municipal

Parque Nacional. Parque Natural

Hidrografía. Altimetría

Curso de agua: permanente, intermitente

Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m

Ranblas o aluviones. Curva batimétrica

Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión

Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera

Signos especiales

Conducción de combustible: superfl., subter.

Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV

Acueducto. Sifón

Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique)

Vértice geodésico. 1º orden. Red Orden Inferior (ROI)

Cantera. Mina. Mina a cielo abierto

Estación especial. Repetidor. Antena

Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis

Molino: de viento, de agua. Faro

Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo

Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio

Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral

Edificio aislado, singular, agrícola o industrial

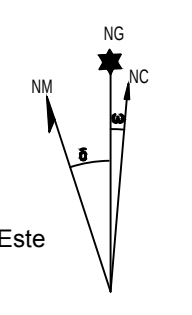
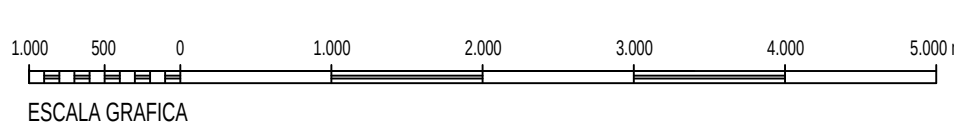
Plaza de toros. Monumento

Pozo. Fuente. Manantial

Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina

Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero

Datum ETRS89. Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de enero de 2018 $\theta = 0^\circ 19' \text{ Oeste}$
La variación anual de la declinación es de $7,4'$ hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula $\omega = 0^\circ 55' 09,54''$
Factor de escala = 0.99975089



SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

CALCULADO

DIBUJADO

COMPROBADO

PROYECTADO

DIRIGIDO

HOJA Nº
2

PLANO Nº
3

EDICION

FECHA
Mayo 2019

ESCALA
1:50.000 (A1)

SUSTITUYE A

AEROPUERTO DE PAMPLONA

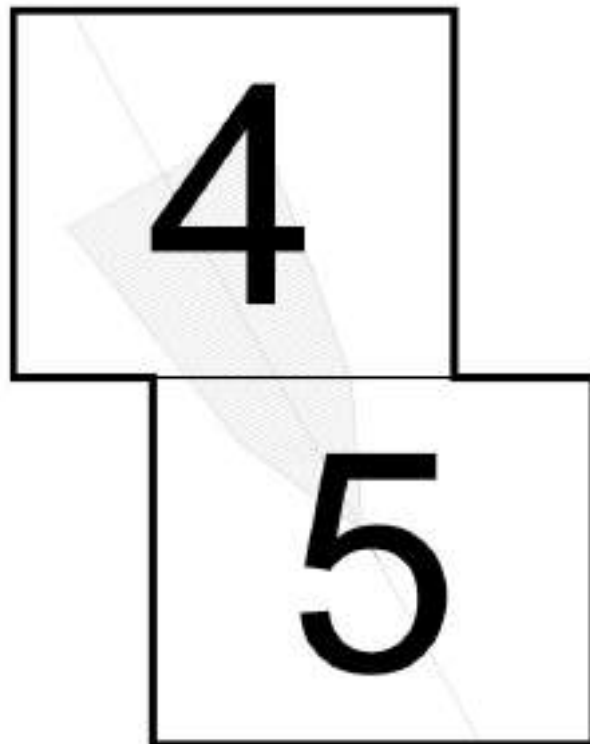
RD 248/2019 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

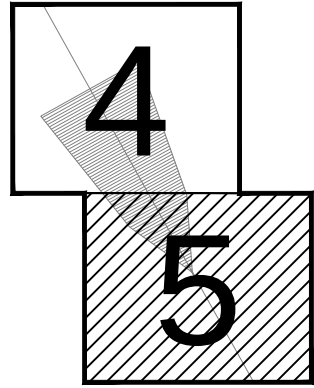
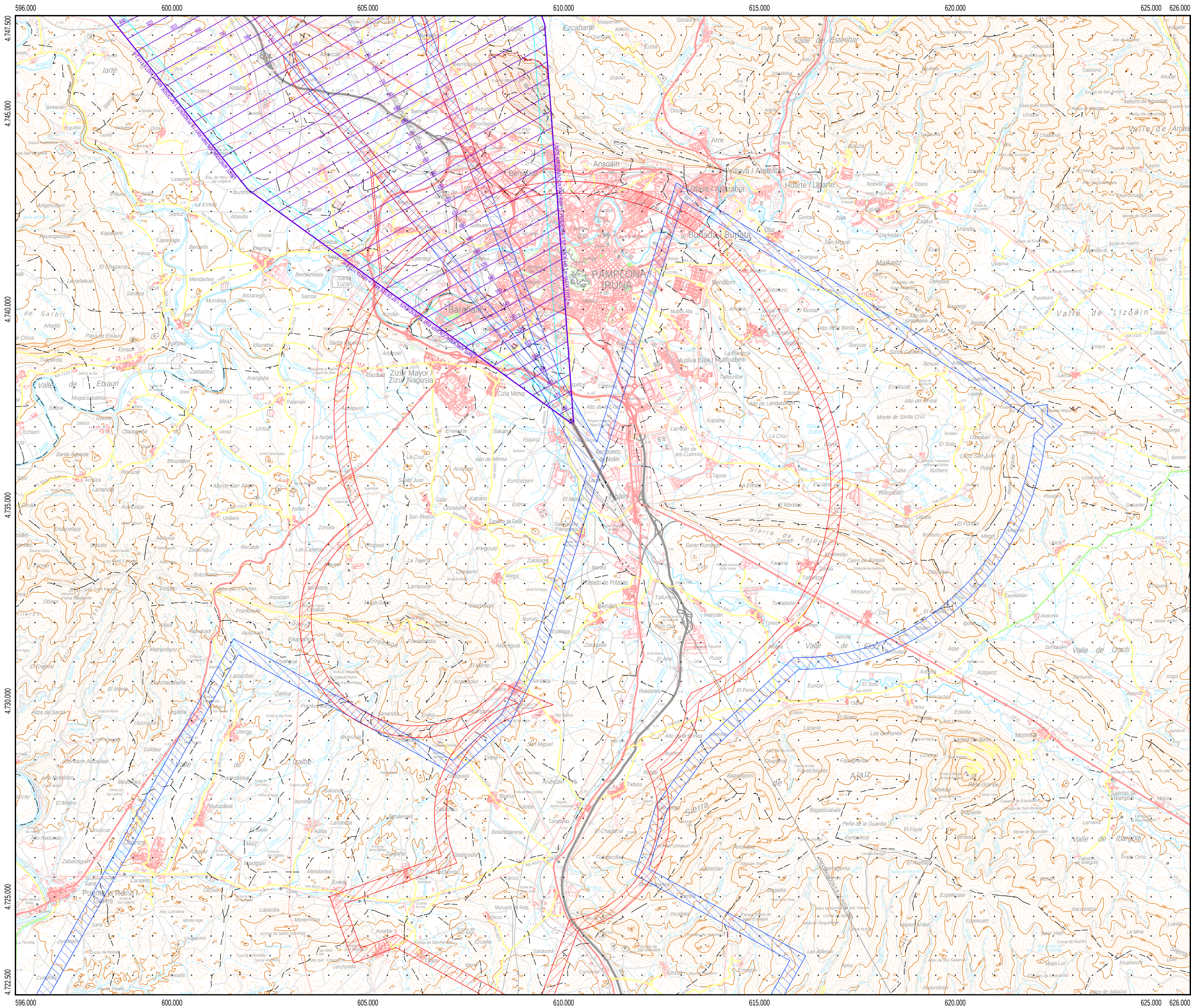
SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN
DE AERONAVES



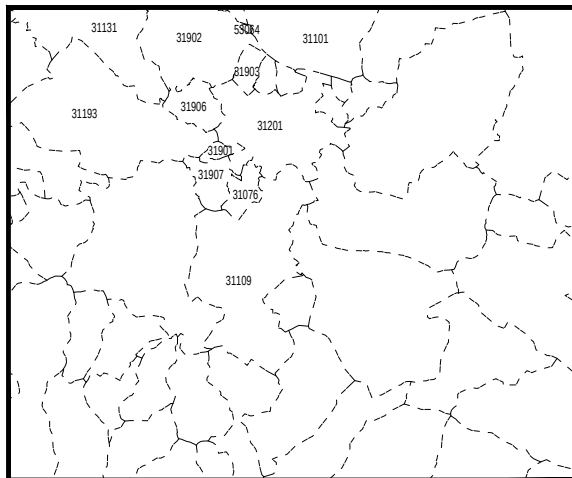
AEROPUERTO DE PAMPLONA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

PLANOS DE SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (PAPI)





PLANO LLAVE
1:1.000.000



MUNICIPIOS
1:400.000

31076 Cizur
31101 Ezkabarte
31109 Galar
31131 Izañtza
31193 Cendea de Olza/Olza Zendea
31201 Pamplona/Iruña
31901 Barañain/Barañain
31902 Berriopiano/Berriobeiti
31903 Berriozar
31906 Orreaga
31907 Zizur Mayor/Zizur Nagusia
53064 Facería de Ezkabarte y otros

LEYENDA

- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves
- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves (PAPI)
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas
- Vulneraciones por el terreno y elementos sobre el mismo
- Servidumbre de la Aproximación PAPI

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

Autopista. Autovía
Nacional. Autonómica 1º orden
Autonómica 2º orden. Autonómica 3º orden y otras
En construcción. Pistas
Vía de urbanización. Estación de servicio
Caminos. Sendas

Ferrocarriles

Alta velocidad. Electrificado
Vía ancho normal: doble, sencilla
Vía estrecha: doble, sencilla
En construcción. Abandonado
Estación. Túnel. Apeadero

Límites de divisiones administrativas

Nación. Comunidad Autónoma
Provincia. Término municipal
Parque Nacional. Parque Natural

Hidrografía. Altimetría

Curso de agua: permanente, intermitente
Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m
Ramblas o aluviones. Curva batimétrica
Curvas de nivel. Auxiliares. Hoya o depresión
Desmonte. Terraplén. Vertedero, escombrera

Signos especiales

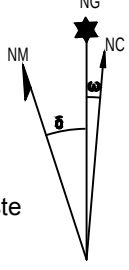
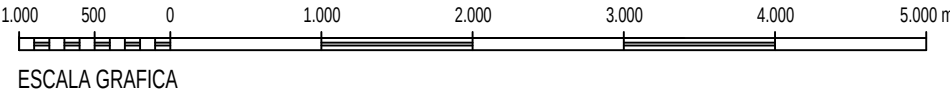
Conducción de combustible: superfl., subter.
Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV
Acueducto. Sifón
Alambrada. Tapia. Muro de contención (dique)
Vértice geodésico. 1º orden. Red Orden Inferior (ROI)
Cantera. Mina. Mina a cielo abierto
Estación espacial. Repetidor. Antena
Restos arqueológicos. Camping. Pista de tenis
Molino: de viento, de agua. Faro
Central eléctrica hidráulica. Palomar. Castillo
Cruz aislada. Cementerio. Iglesia y cementerio
Edificio religioso cristiano. Edificio en ruinas. Corral
Edificio aislado, singular, agrícola o industrial
Plaza de toros. Monumento
Pozo. Fuente. Manantial
Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo. Piscina
Depuradora. Estanque o aljibe. Abrevadero



SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

CALCULADO	 AEROPUERTO DE PAMPLONA				
DIBUJADO	RD 248/2019 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS				
COMPROBADO					
PROYECTADO					
DIRIGIDO	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (PAPI)				
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICION	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
5	3		Mayo 2019	1:50.000 (A1)	

Datum ETRS89. Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de enero de 2018 $\theta = 0^\circ 19' \text{ Oeste}$
La variación anual de la declinación es de $7,4'$ hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula $\omega = 0^\circ 55' 09,54''$
Factor de escala = 0.99975089



EXPEDIENTE:	A-4331
ASUNTO:	DETERMINACION COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
EMPLAZAMIENTO:	SECTOR S-2 U.I. XIX MILAGROSA PAMPLONA (NAVARRA)
SOLICITANTE:	EL SARIO S.L. JAMYDA PATRIMONIO S.L.
AUTOR:	JESÚS ARAMENDIA PARDO Arquitecto colegiado nº 920 en el C.O.A.V.N. Agente de la Propiedad Inmobiliaria

1.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El Plan Municipal de Pamplona se aprobó definitivamente por Acuerdo, de 18 de diciembre de 2002, de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y por Resolución 423/2003, de 2 de abril, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, se dispuso la publicación del acuerdo precitado, que tuvo lugar en el B.O.N. nº 55, de 2 de mayo de 2003.

En virtud de la Orden Foral 181/2007, de 12 de abril, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, publicada en el B.O.N. nº 67, de 30 de mayo de 2007, se aprobó 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.

Por Acuerdo, de 18 de enero de 2008, del Ayuntamiento de Pamplona, se aprobó el Texto Refundido del documento 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, y se publicó, junto con la Normativa Urbanística, en el B.O.N. nº 22, de 18 de febrero de 2008.

Para la ejecución de las previsiones del Planeamiento General, en el denominado Sector S-2 de la Unidad Integrada U.I. XIX (Milagrosa), se tramitó el correspondiente Plan Parcial del Área Comercial del ARS-4, que fue aprobado definitivamente por Acuerdo, de 18 de febrero de 2011, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 58, de 24 de marzo de 2011.

Por Acuerdo, del Ayuntamiento de Pamplona, de 20 de septiembre de 2013, publicado en el B.O.N nº 196, de 10 de octubre de 2013, se aprobó definitivamente una modificación del Plan Parcial del Sector S-2 (Viveros Municipales).

El Plan Parcial y la modificación precitada, así como los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se redactaron y tramitaron en base al Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Meseta de Cordovilla.

No obstante lo anterior, el PSIS de Cordovilla fue anulado por Sentencia 597/2011, de 7 de diciembre de 2011, del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, confirmada por el Tribunal Supremo.

Por la Sentencia 468/2017, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, se confirmó la Sentencia 168/2015, de 1 de septiembre de 2015, del Juzgado de lo Contencioso nº 3 de los de Pamplona, por la que se anuló el Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Area de Reparto ARS-4.

En base a lo anterior, se ha tramitado una Modificación Estructurante del Plan Municipal de Pamplona, en el Sector S-2 de la Unidad Integrada UI.XIX, que fue aprobada inicialmente por Acuerdo, de 6 de mayo de este año 2021, del Ayuntamiento de Pamplona, publicado en el B.O.N. nº 123, de 27 de mayo, y sometida a exposición pública, sin que se haya presentado ninguna alegación, de acuerdo con la información que se nos ha facilitado, aunque está pendiente de aprobación definitiva.

Para la ejecución de las previsiones de la Modificación precitada, se requiere la tramitación de un Plan Parcial, que puede modificar o completar la ordenación pormenorizada.

Conforme al artículo 49, Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística, 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, son determinaciones de la ordenación pormenorizadas, entre otras, *“la delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización del planeamiento”*.

En virtud de la Sentencia nº 168/2015, de 1 de septiembre de 2015, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de los de Pamplona, se anuló el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona, de 25 de enero de 2013, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto ARS-4, *“por no ser conforme con el ordenamiento jurídico ÚNICAMENTE en lo referido al estudio de los coeficientes de homogeneización”*.

Siendo una cuestión controvertida la determinación de los coeficientes de homogeneización de usos en el área de reparto, se redacta el presente ESTUDIO.

2.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

El presente informe se redacta a petición de las mercantiles siguientes:

EL SARIO, S.L., provista del C.I.F. B-31/758287

JAMYDA PATRIMONIO, S.L., provista del C.I.F. B-31/834419

Ambas con domicilio en Pamplona, Avenida de Carlos III, nos 13-15, 4ºA.

Tiene por objeto determinar los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias para calcular el aprovechamiento urbanístico homogeneizado en el ámbito del área de reparto ARS-4 del Plan Municipal de Pamplona, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en particular conforme a lo dispuesto en 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.

3.- MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 99, Areas de Reparto, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Plan General Municipal podrá delimitar una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano no consolidado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos dentro del mismo.

Según el apartado 2 del artículo 100, Calculo del aprovechamiento tipo, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, *“El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento”*.

Además, según el artículo 150, Criterios de formulación de la reparcelación, del texto refundido de la precitada Ley Foral, *“El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio”*.

En definitiva, se requiere establecer un sistema de coeficientes de homogeneización, de usos y tipologías edificatorias, para su aplicación a los instrumentos de desarrollo, en este caso para el Plan Parcial, y que también serían de aplicación para la formulación del Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Y los coeficientes de homogeneización, de usos y tipologías, se deben establecer en atención a los respectivos valores de mercado.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

Pamplona es la capital de la Comunidad Foral de Navarra, cabecera de su área metropolitana y de su Comarca.

La población se ha ido incrementando desde principios de siglo, y llegó hasta los 197.932 habitantes en el año 2011, para luego retroceder ligeramente como consecuencia de la crisis económica, aunque se ha recuperado y ha llegado hasta 203.944 habitantes, con referencia al 1 de enero de 2020.

Su actividad es múltiple, como corresponde a su condición de capital de la Comunidad Foral, cabecera de la Comarca y de su área metropolitana, industrial, comercial, de servicios terciarios, e institucional.

La ciudad tuvo un considerable crecimiento económico desde el año 1996, con el consiguiente desarrollo del sector inmobiliario, aunque a finales del año 2007 se inició la desaceleración de la demanda, que continuó a lo largo de los años 2008, 2009 y 2010, con una progresiva reducción de las operaciones, y los efectos de la crisis se acusaron más en el sector inmobiliario desde el año 2011, con una fuerte corrección a la baja de los precios de venta de las viviendas, que estuvieron en “caída libre”, aunque desde el año 2016 empezaron a recuperarse.

La caída de la demanda también afectó a los locales comerciales, por la crisis del comercio tradicional, que no puede competir con los grandes centros comerciales de la periferia urbana, y la caída del consumo, de forma que los precios han sufrido una fuerte corrección a la baja, y no se han recuperado, salvo en el centro comercial de la ciudad, cuyo perímetro se ha reducido mucho.

También se ha reducido la demanda de oficinas, coincidiendo con un exceso de oferta en el área metropolitana, en edificios de uso exclusivo, con acabados e instalaciones de calidad y, en consecuencia, resulta que en la actualidad hay oficinas vacías incluso en el centro comercial y de negocios de la ciudad, en la mayor parte de los barrios y desde luego en toda la periferia urbana, en edificios de reciente construcción y buena calidad cuyos niveles de venta y/o de ocupación son muy bajos.

Este es el panorama general del sector inmobiliario en la ciudad, aunque hay algunas diferencias en función del segmento de mercado y también en función de la ubicación, pero con carácter general se puede afirmar que se estaba recuperando la demanda de viviendas, y también de los locales comerciales, aunque solamente en las mejores ubicaciones de la ciudad, pero que no se recuperaba la demanda de oficinas ni siquiera en el centro ciudad.

En los últimos meses el hecho más relevante que ha acaecido ha sido la crisis sanitaria derivada del COVID19, de la que se está derivando una crisis económica cuyo alcance y duración no se puede todavía determinar, aunque se empiezan a notar los efectos en algunos segmentos del sector inmobiliario, pero no tanto en la vivienda nueva, toda vez que las promociones que estaban en construcción, y con un buen porcentaje de ventas, siguen su curso y todavía parece que hay demanda para nuevas promociones.

El nivel de actividad en el sector inmobiliario todavía es alto, de lo que está derivando un incremento de los costes de construcción que se traslada, al menos en parte, a los precios de venta, y todo ello pese a la crisis sanitaria, porque están influyendo otros factores, como la inversión en el sector inmobiliario de parte del excedente de ahorro generado en los últimos años, la liquidez del sistema, etc.

4.2. ENTORNO

El Sector S-2 limita al Norte con el río Sadar, al Este con la Avenida de Zaragoza, al Sur con el límite del término municipal de Pamplona con el de Cordovilla, del Ayuntamiento de la Cendea de Galar, y al Oeste con la Avenida de Navarra.

Es una zona sensiblemente horizontal, con una superficie de unos 60.000 m², y está urbanizado, como se observa en la vista aérea que se acompaña, toda vez que se ejecutaron las previsiones del Plan Parcial de 2011.

Es un área de oportunidad, que se desarrolla casi sin solución de continuidad con el borde del Barrio de Azpilagaña, del que se separa por el Parque de Azpilagaña, al borde de la Avenida de Zaragoza, y próxima al Parque del Orfeón Pamplonés, que define el límite del Sector de Arrosadía.

El sector se estructura en base a un doble vial central, que conecta en una rotonda con la Avenida de Zaragoza, y que en el límite Oeste tiene enlace con la Avenida de Navarra.

Al Norte del vial central, dentro de la zona verde y junto al Parque de Azpilagaña, se ubica el Centro de atención de animales del Ayuntamiento de Pamplona, y al final del vial central una estación de servicio de REPSOL, como consecuencial del traslado de la gasolinera de la Avenida de Zaragoza, que resultó afectada por la ejecución de las previsiones del Sector de Arrosadía.

En el borde Sur del Sector, pegante a la Avenida de Zaragoza, se ubican todavía las instalaciones de la antigua Vaquería de Oroz, cuyo mantenimiento es incompatible con la ejecución de las previsiones del planeamiento, con lo que están declaradas fuera de ordenación.

5.- PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

En el Proyecto de Modificación estructurante del Plan Municipal se propone la eliminación de la obligatoriedad de tramitar un Plan de Conjunto, entre los Ayuntamientos de Pamplona y de la Cendea de Galar.

También se propone la ampliación del uso global COMERCIAL con el de OFICINAS.

Por último, como en el Plan Municipal vigente se consideran determinaciones de la ordenación estructurantes algunas que realmente son pormenorizadas, se propone la modificación de la Normativa en este aspecto.

Las obras de urbanización están ejecutadas, conforme al Proyecto de Urbanización aprobado, y que no está anulado, por lo que se mantiene la ordenación establecida en el Plan Parcial de 2011, pero con el uso pormenorizado “Residencia Comunitaria” en una de las parcelas, y con el uso de “Oficinas” en las más próximas a la Avenida de Zaragoza, manteniendo el uso dotacional en la del Centro de Atención de Animales.

6.- USOS Y TIPOLOGÍAS PROPUESTAS EN EL PLAN PARCIAL

En el Plan Parcial se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada y, en las fichas correspondientes de cada una de las parcelas se establecen:

- Determinaciones de carácter general
- Determinaciones funcionales
- Determinaciones formales

En cada una de las parcelas, estas determinaciones se resumen en:

- PARCELA M1 (Es la parcela pegante a la Estación de Servicio)

Esta parcela es de uso comercial, tiene una superficie de 1.215 m² y una superficie construida máxima sobre rasante de 2.430 m², que se pueden materializar en B+1, con lo que tanto la planta baja como la planta primera podrían ser de uso comercial.

- PARCELA M2-A.1 (Esta situada en el centro del Sector)

Esta parcela es de uso comercial, tiene una superficie de 2.828,37 m² de los cuales 1.903,87 m² son ocupables sobre rasante y el resto solo bajo rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 3.613,00 m² y es edificable en B+1, con lo que se podría materializar ocupando 1.903,97 m² en planta baja y 1.709,13 m² en planta primera, aunque también se podría materializar si se ocupan 1.806,50 m² en cada una de las plantas, baja y primera.

- PARCELA M2-A.2 (Esta situada en el centro del Sector)

Esta parcela es de uso comercial, tiene una superficie de 2.828,37 m² de los cuales 1.903,87 m² son ocupables sobre rasante y el resto solo bajo rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 3.613,00 m² y es edificable en B+1, con lo que se podría materializar ocupando 1.903,97 m² en planta baja y 1.709,13 m² en planta primera, aunque también se podría materializar si se ocupan 1.806,50 m² en cada una de las plantas, baja y primera.

- PARCELA M2-B (Esta situada en el centro del Sector)

Esta parcela es de uso residencia comunitaria, tiene 2.680,62 m² de los cuales 2.216,26 m² son ocupables sobre rasante y el resto solo bajo rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 9.100,00 m² y es edificable en B+7, con lo que se podría materializar ocupando 2.216,26 m² en planta baja y el resto en las 6 plantas elevadas.

- PARCELA M3 (Esta situada en el borde recayente a la Avenida de Zaragoza)

Esta parcela es de uso de oficinas, tiene una superficie de 1.571,72 m² de los cuales 918,00 m² son ocupables sobre rasante y el resto solo bajo rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 5.000,00 m² y es edificable en B+7, con lo que se podría materializar ocupando 918,00 m² en planta baja y el resto en plantas elevadas, aunque también se puede materializar con una superficie de 625,00 m² construidos en todas las plantas.

- PARCELA M4 (Esta situada en el borde recayente a la Avenida de Zaragoza)

Esta parcela es de uso de oficinas, tiene una superficie de 1.249,40 m² de los cuales 909,00 m² son ocupables sobre rasante y el resto solo bajo rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 4.945,00 m² y es edificable en B+7, con lo que se podría materializar ocupando 909,00 m² en planta baja y el resto en plantas elevadas, aunque también se puede materializar con una superficie de 618,125 m² construidos en todas las plantas.

- PARCELA M5 (Esta situada al Norte del vial principal, en la zona verde)

Esta parcela es de uso dotacional público, tiene una superficie de 3.078,00 m² que se pueden ocupar sobre rasante y no se limita la edificabilidad, toda vez que no consume aprovechamiento urbanístico.

El número máximo de plantas es de B+2.

- **PARCELA M6** (Es la parcela en la que se ubica la Estación de Servicio)

Esta parcela es de uso comercial, tiene una superficie de 2.499,00 m² y se puede ocupar toda la superficie sobre rasante.

La superficie construida máxima sobre rasante es de 2.499,00 m² y es edificable en B+1, con lo que se puede materializar simplemente ocupando el 100% de la parcela, aunque también se podría materializar ocupando el 50% de la parcela, porque es edificable en B+1.

A modo de resumen, y sin considerar la parcela de uso dotacional público, que no tiene aprovechamiento urbanístico rentable, en lo esencial las parcelas resultantes de la ordenación tienen los usos y tipologías siguientes:

- **Parcelas de uso comercial**

En la Parcela M1 la edificabilidad solamente se puede materializar en dos plantas, baja y primera, de la misma superficie construida.

En la Parcela M2-A.1 y en la Parcela M2-A.2 el 53% de la edificabilidad se puede materializar en planta baja y el 47% restante en planta primera.

En la parcela M6 toda la edificabilidad se podría materializar solamente en planta baja, aunque se puede materializar en B+1, y de hecho en esta parcela, que ya está ocupada por la Estación de Servicio de REPSOL, parte de la edificabilidad se ha materializado en planta baja y parte en planta primera, aunque no se ha agotado por el tipo de actividad.

- **Parcela de uso residencia comunitaria**

En la Parcela M2-B la edificabilidad se puede materializar en B+7

- **Parcelas de uso de oficinas**

Tanto en la Parcela M3 como en la Parcela M4, destinadas a oficinas, la edificabilidad se puede materializar en B+7

Todas las parcelas tienen aprovechamiento bajo rasante, y en cada uno de los usos habrá que garantizar la dotación de plazas de aparcamiento requeridas en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, por lo que se consideran equipamiento necesario y que no computa a efectos urbanísticos, y solamente las parcelas comerciales tienen suelo libre privado, ya que en el resto el suelo libre tiene servidumbre de uso público.

7- CRITERIO DE VALORACIÓN

Según el apartado 2 del artículo 100, Cálculo del aprovechamiento tipo, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hay que establecer, justificadamente, *“un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificables, en atención a sus respectivos valores de mercado”*.

Los coeficientes de homogeneización de usos son proporcionales a la repercusión de suelo que admite cada uno de ellos y, en definitiva, al valor del suelo, cuya determinación se requiere para la verificación de una operación precisa para la ejecución de la ordenación urbanística.

La finalidad es una de las previstas en el artículo 34, Ámbito del régimen de valoraciones, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por tanto, la determinación de los valores se rige por lo dispuesto en esta Ley.

Para determinar la repercusión de suelo urbanizado por usos y tipologías, se puede acudir al Artículo 22, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, del Reglamento de Valoraciones, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, y en particular a lo dispuesto en su Apartado 2, que se sustancia en los términos siguientes:

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En consecuencia, para determinar el valor del suelo urbanizado no edificado y, en definitiva, la repercusión de suelo urbanizado, para cada uno de los usos rentables, incluido el dotacional privado, considerando como tal el uso “residencia comunitaria”, hay que establecer:

- El valor en venta V_v por m^2 de edificación del uso considerado, para la hipótesis de edificio terminado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m^2 edificable.
- El coeficiente K , que con carácter general tiene un valor de 1,40 y que se puede reducir o incrementar de acuerdo con lo anteriormente expuesto.
- El valor de la construcción V_c en euros por m^2 edificable, que será el resultado de sumar a los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

8.- INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Como se ha señalado, Pamplona y su Comarca tuvieron un enorme crecimiento, con el consiguiente desarrollo del sector inmobiliario, pero a partir del año 2008 la demanda comenzó a desacelerarse porque los precios eran ya disuasorios por las continuas subidas, porque comenzaron las restricciones de crédito al comprador y porque el sector comenzó a anticipar los efectos de la crisis económica.

Los efectos de la crisis se acusaron especialmente a partir del año 2011, con una fuerte caída de los precios en todos los segmentos del sector inmobiliario, pero a partir del año 2016 comenzaron a recuperarse, sobre todo en la vivienda nueva y en las mejores ubicaciones de la capital, pero no se han recuperado tanto en el segmento comercial, por la crisis del comercio tradicional, que no puede competir con los Centros Comerciales y, en general, con todas las superficies comerciales de la periferia urbana, y menos aun se han recuperado los precios de las oficinas, por la caída de la actividad económica y por el exceso de oferta existente, incluso en edificios de buena calidad y uso exclusivo.

En los dos últimos años, el acontecimiento más relevante ha sido la crisis sanitaria del COVID19, de la que se puede derivar una crisis económica cuyo alcance es una incógnita, y que puede afectar, en mayor o menor medida, a todos los segmentos del sector inmobiliario.

Ha afectado menos, por ahora, al sector residencial, ya que las promociones en curso se están terminando y se han iniciado otras nuevas, porque sigue habiendo demanda, y sobre todo en las mejores ubicaciones, pero está afectando al sector comercial, porque se ha incrementado sustancialmente la venta por internet.

La pandemia también está afectando al sector de oficinas, porque se ha producido un incremento relevante del teletrabajo y, si esta corriente se consolida, se puede demandar cada vez menos superficie construida de oficinas.

Estas consideraciones, que son generales, se tienen que matizar, teniendo en cuenta las características del Sector S-2 y en primer lugar porque está en término municipal de Pamplona, donde la oferta de suelo es muy reducida.

Además, tiene una extraordinaria accesibilidad, porque se ubica al borde de la Avenida de Zaragoza, que sigue siendo una entrada importante a la ciudad y el eje de comunicación con los grandes polígonos comerciales y de servicios del Sur de la Comarca, sobre todo con el Parque Comercial Galaria.

También tiene el Sector S-2 una buena accesibilidad desde el viario de borde de los nuevos desarrollos residenciales de la ciudad, de Arrosadía y Lezkairu, y tiene acceso desde la Avenida de Navarra, con lo que se puede afirmar que tiene un área de influencia considerable y, además, con población cuyo poder adquisitivo puede ser medio-alto.

Por ello, las medianas superficies comerciales que pueden resultar en el Sector, o una superficie comercial de mayor entidad si se agruparan dos de las parcelas de uso comercial, pueden tener un buen nivel de apreciación en el mercado, sabiendo que el sector comercial también es un sector “maduro” a causa de las fuertes inversiones que se han realizado en los últimos años, desde que la cadena MERCADONA abrió el primer supermercado en Ansoain, porque le han seguido casi todos los operadores, sobre todo ALDI y LIDL, casi siempre con un modelo de establecimiento en planta baja con una buena dotación de aparcamientos.

En lo que se refiere al uso de oficinas hay que ser bastante más prudente, porque hay mucha oferta y poca demanda, aunque es verdad que la mayor parte de la oferta se ubica en la periferia urbana, y podrían tener alguna demanda edificios de oficinas en la capital, más como una sede corporativa que para su venta.

Este es el caso de los edificios más próximos, como el Diario de Navarra o el edificio de la Mutua MAZ, ambos en términos de Cordovilla, pero muy próximos y al borde de la Avenida de Zaragoza, y también del edificio de oficinas que ocupa, entre otras, VODAFONE, también en término de Cordovilla, frente a los anteriores y al otro lado de la Avenida de Zaragoza.

Sin embargo hay edificios de oficinas algo más alejados de la ciudad, en toda la Comarca, y algunos están en venta, como es el caso de los edificios de oficinas de la Ciudad del Transporte, y en otros edificios de uso exclusivo de la periferia urbana los niveles de ocupación son bajos e incluso muy bajos.

Por último, y para el uso residencia comunitaria, hay que tener en cuenta que la oferta se ha incrementado, y mucho, en los últimos años en la ciudad, desde la apertura de la Residencia de la “Campana”, en la Avenida de Galicia.

Después se abrió, como residencia de estudiantes, el antiguo Hotel Ciudad de Pamplona, y se han puesto en marcha otros proyectos, como la residencia de estudiantes que está en ejecución junto al Estadio del Sadar, etc., y también hay otras que están en proyecto, al menos una en la misma zona de Sadar, la que está prevista en terrenos de la Casa Misericordia, etc., con lo que la competencia será muy fuerte, aunque la ubicación es relativamente buena, aproximadamente equidistante entre la Universidad Pública de Navarra y la Universidad de Navarra.

Para hacer una primera aproximación a la situación del mercado en Pamplona y su Comarca, se puede hacer referencia a la oferta de locales y de oficinas, ya que no hay ninguna residencia comunitaria en venta.

8.2. OFERTA DE LOCALES

Como no hay, en término de Pamplona, una oferta significativa de parcelas de uso comercial como las que pueden resultar en el Sector S-2, para hacer una primera aproximación a la segmentación de mercado por precio, se puede hacer referencia a la oferta de locales comerciales grandes en la ciudad.

Se pueden poner como ejemplo de este segmento de mercado los locales siguientes:

UBICACIÓN	BAJA	ENTPTA	SOTANO	M ² HOM	PRECIO	UNITARIO	OBSERVACIONES
RIO QUEILES 3-5	1.024 m ² c	0 m ² c	0 m ² c	1.024 m ² h	575.000 €	562 €/m ² h	LOCAL A DOS CALLES
NAVARRO VILLOSLADA 13	622 m ² c	230 m ² c	0 m ² c	737 m ² h	895.000 €	1.214 €/m ² h	ANTIGUO GARAJE MUCHA FACHADA
YANGUAS Y MIRANDA 3	281 m ² c	306 m ² c	272 m ² c	502 m ² h	950.000 €	1.892 €/m ² h	LOCAL 3 NIVELES POCO PRACTICO
PAULINO CABALLERO 23	648 m ² c	307 m ² c	0 m ² c	801 m ² h	1.361.700 €	1.700 €/m ² h	LOCAL OFICINAS ANTIGUO CINE REX
OLITE 40	1.241 m ² c	107 m ² c	0 m ² c	1.295 m ² h	2.000.000 €	1.544 €/m ² h	LOCAL GRANDE ANTIGUO CINE OLITE
TUDELA 20	0 m ² c	0 m ² c	2.340 m ² c	1.462 m ² h	2.500.000 €	1.710 €/m ² h	LOCAL SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL
MEDIAS	636 m²c	158 m²c	435 m²c	970 m²h	1.380.283 €	1.423 €/m²h	

Como parte de los locales que se ofertan tienen entreplanta y/o sótano, se han ponderado las superficies de otras plantas, atendiendo a su atractivo comercial, en relación con la planta baja, con una serie de coeficientes correctores.

Más allá de la media, de los datos de oferta se puede inferir:

- Que hay locales grandes con precios por debajo de 600 €/m²h, y esto es característico cuando el atractivo comercial es muy reducido y en la práctica se suelen destinar a uso de almacén.
- Que en las ubicaciones que tienen ya un cierto atractivo comercial, los precios de oferta parten de 1.200 €/m²h.
- Que cuando las ubicaciones tienen más atractivo comercial, los precios de oferta se incrementan hasta 1.800 €/m²h.

En definitiva, de los datos de oferta de locales grandes en la ciudad se puede inferir que el valor unitario de oferta se puede cifrar hasta en 1.800 €/m²h, es decir, referidos a la superficie de planta baja, porque la superficie que se ubica en otras plantas tiene menos atractivo comercial y, por ello, se ha ponderado con el correspondiente coeficiente, que depende de las características de cada local, aunque se parte de la base de que la entreplanta o planta primera puede tener un valor equivalente al 50% de la planta baja.

No son exactamente comparables los locales grandes que se ofertan en la ciudad a las superficies comerciales que pueden resultar en el Sector S-2, aunque se pueden extrapolar.

Con este criterio, las superficies comerciales que podrían resultar, tanto en la Parcela M2-A.1 como en la Parcela M2-A.2 del Sector, si se estima un valor unitario de realización de 1.800 €/m² para la planta baja y de 900 €/m² para la planta primera, tendrían un valor de realización teórico de 4.877.550 €.

Estimando una tasa de rentabilidad del 6% anual, la renta imputable sería de 292.653 €, equivalentes a 24.388 € mensuales y muy cerca del ratio crítico de 25.000 € mensuales, que puede ser máximo para este tipo de superficies comerciales que habitualmente se explotan en arrendamiento.

Con el mismo criterio el valor teórico de la superficie comercial que podría resultar en la Parcela M1 sería de 3.280.500 €, con una renta imputable de 196.830 € al año, equivalentes a 16.400 € mensuales.

Por tanto, resultarían medianas superficies comerciales, con rentas mensuales de 16.000 € y de 24.000 € aproximadamente, que pueden estar en línea con las que admite el mercado.

8.3. OFERTA DE OFICINAS

Al igual que en el caso de los locales comerciales, se puede hacer referencia, en primer lugar, a locales de oficina grandes que se ofertan en el centro ciudad, y se pueden citar como ejemplo los siguientes:

UBICACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO	UNTARIO	OBSERVACIONES
AV SAN IGNACIO 4-6, 1º	469 m ² c	850.000 €	1.812 €/m ² c	AV. SAN IGNACIO 4 AV SAN IGNACIO 6
C/ N. VILLOSLADA 1 - BIS, 1º	501 m ² c	990.000 €	1.976 €/m ² c	ASEOS - SALA VARIOS DESPACHOS
AV. BAJA NAVARRA 1-3º	768 m ² c	1.308.468 €	1.704 €/m ² c	USO MIXTO DIVISIBLE
C/ YANGUAS Y MIRANDA 1-B	683 m ² c	2.050.000 €	3.001 €/m ² c	LOCAL 3 NIVELES OFICINA DE LUJO
MEDIAS	605 m²c	1.299.617 €	2.147 €/m²c	

En la media pesa mucho el local de la Calle Yanguas y Miranda nº 1, que es una oficina de calidad muy alta y con acceso directo desde la calle.

En consecuencia, y al margen de la media, el resto de las oficinas que se ofertan tienen precios en el entorno de 1.800 €/m² construido, que puede ser una primera aproximación a la segmentación del mercado por precio en el centro ciudad, siempre para oficinas grandes, aunque son relativamente antiguas.

A diferencia de lo que ocurre con las superficies comerciales, hay mucha oferta de oficinas en la periferia urbana, incluso edificios enteros, y se pueden citar como ejemplo las siguientes:

UBICACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO	UNTARIO	OBSERVACIONES
POLIGONO IRUREGAÑA 71-3º AIZOAIN (BERRIOPLANO)	551 m ² c	177.537 €	322 €/m ² c	EDIFICIO OFICINAS PLANTA COMPLETA
C/ BERRIOPLANO 6 ANSOAIN	453 m ² c	280.000 €	618 €/m ² c	EDIFICIO OFICINAS OFICINA EN BRUTO
AV. RONCESVALLES 20 HUARTE (OLLOQUILANDA)	720 m ² c	480.000 €	667 €/m ² c	300 M ² PLANTA BAJA 220 M ² SOTANO
C/ ITALIA Nº 4 - ORIZ CIUDAD DEL TRANSPORTE	1.856 m ² c	950.000 €	512 €/m ² c	EDIFICIO ENTERO CIUDAD DEL TRANSPORTE
C/ ITALIA Nº 2 - ORIZ CIUDAD DEL TRANSPORTE	1.750 m ² c	1.037.400 €	593 €/m ² c	EDIFICIO ENTERO CIUDAD DEL TRANSPORTE
C/ BADOSTAIN 2 HUARTE (ARETA)	1.865 m ² c	1.445.000 €	775 €/m ² c	1163 M ² OFICINAS 702 M ² NAVE-ALMACEN
C/ CAMINO DE ARDANAZ 2 GORRAIZ DE EGUES	998 m ² c	1.600.000 €	1.603 €/m ² c	EDIFICIO ENTERO TERRENO 350 M ² SOTANO + 44 GARAJES
POLIGONO COMARCA I -23A ORKOIN	1.260 m ² c	1.700.000 €	1.349 €/m ² c	OFICINAS GAMESA 11 PLAZAS GARAJE
C/ MADRES DE LA PZ DE MAYO ARTICA (BERRIOPLANO)	6.519 m ² c	2.075.100 €	318 €/m ² c	EDIFICIO INACABADO 30 OFICINAS + 98 GARAJES 28 TRASTEROS
MEDIAS	1.775 m²c	1.082.782 €	610 €/m²c	

En la muestra hay locales de oficinas de tamaño grande y algunos edificios enteros, como los que se ubican en la Ciudad del Transporte, y también el que está ubicado en Artica, aunque este último es un edificio que se encuentra muy deteriorado y es posible que se acabe destinando a otros usos.

Hay algunos locales que son oferta de entidades financieras y/o que proceden de empresas concursadas, lo cual penaliza los valores unitarios.

En consecuencia, los precios unitarios son muy bajos, muy por debajo del coste de ejecución, aunque ninguno de estos edificios se ubica en término de Pamplona y la situación no es comparable a la de los edificios de oficinas que se podrían construir en el Sector S-2.

El edificio más directamente comparable podría ser el que se oferta en Gorraiz, las oficinas que fueron de Construcciones Juan Bautista Flores, que tienen el precio unitario más alto, aunque se ha dividido el precio de oferta solamente por la superficie construida sobre rasante, sin considerar los archivos, almacenes y plazas de aparcamiento que tiene bajo rasante.

Se podrían poner muchos más ejemplos, suficientes como para acreditar que en la actualidad la promoción de oficinas no es económicamente viable.

En este contexto sólo se puede concluir que no se podría promover un edificio de oficinas para su venta, pero no se puede descartar que haya una cierta demanda para la ejecución de sendos edificios de promoción “propia”, es decir, como sede corporativa, porque no hay apenas oferta de suelo de oficinas en Pamplona, salvo en el Sector Lezkairu.

En esta hipótesis se puede estimar que una compañía estaría dispuesta a asumir un coste equivalente a 1.500 €/m² de oficinas, solo ligeramente por debajo del extremo superior de la horquilla de valores unitarios de la muestra, el precio de oferta de las oficinas que fueron de Construcciones Juan Bautista Flores, aunque incluyen archivos y plazas de garaje en sótano.

9.- REPERCUSIÓN DE SUELO POR USOS

De acuerdo con el criterio de valoración expresado, se puede determinar la repercusión del suelo urbanizado que admiten cada uno de usos rentables, para establecer el sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías, en atención a los respectivos valores de mercado.

▪ **USO DOTACIONAL PRIVADO**

No se puede determinar el valor de repercusión del suelo urbanizado a partir de un valor en venta V_v deducido de un estudio de mercado que sea significativo, toda vez que no existen edificios de uso residencia comunitaria en venta, con lo que se puede estimar la repercusión de suelo urbanizado que puede ser admisible por otros métodos, y se suele asimilar la repercusión de suelo que admite un uso dotacional privado a la que admiten las vivienda protegidas, que pueden ser VPO de régimen general o de precio tasado VPT, sabiendo que no depende de la ubicación.

Como la ubicación es buena, para el uso residencia comunitaria, porque el Sector S-2 es aproximadamente equidistante de ambas Universidades, la pública y la privada, en este caso, la repercusión de suelo se puede asimilar a la que admiten las viviendas de precio tasado VPT.

En este tipo de viviendas, la repercusión máxima de suelo equivale al 20,0% del precio máximo de venta que, para una vivienda de 90,00 m² útiles, se deriva de la expresión:

$$90,00 \text{ m}^2_u \times 1.266,06 \text{ €/m}^2_u \times 1,50 \dots\dots\dots 170.918,10 \text{ €}$$

Y la repercusión de suelo urbanizado se cifraría en:

$$170.918,10 \text{ €} \times 20,00\% \dots\dots\dots 34.183,62 \text{ €}$$

Esta vivienda tipo, de 90,00 m² útiles, puede tener 120,00 m² construidos, con la relación habitual de 0,75 entre la superficie útil y construida, con lo que la repercusión de suelo urbanizado, por m² construido, se cifra en:

$$34.183,62 \text{ €} / 120,00 \text{ m}^2_c \dots\dots\dots 284,86 \text{ €/m}^2_c$$

En definitiva, se puede estimar una repercusión de **285,00 €/m²c**.

▪ USO COMERCIAL

Como se deriva del Estudio de Mercado, se puede partir de un valor en venta, para la hipótesis de edificio terminado, de 1.800 €/m² construido para la planta baja, y de 900 €/m² construido para la planta primera.

Como en todas las parcelas de uso comercial la superficie construida en planta baja viene a ser equivalente a la construida en planta primera, se puede adoptar un valor unitario medio Vv de 1.350 €/m² construido.

El coeficiente K se cifra en 1,40 con carácter general y pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal, pero se puede reducir cuando se trata de edificaciones vinculadas a explotaciones económicas.

Como se ha señalado, la demanda de locales comerciales no se ha recuperado, salvo en el centro comercial de la ciudad, cuyo perímetro se ha reducido mucho, pero en este caso no se trata de locales comerciales al uso sino de parcelas de uso comercial en las que pueden resultar medianas superficies, que pueden tener otro tipo de demanda.

También es previsible que estas superficies se destinen a la explotación en arrendamiento, porque los operadores comerciales suelen utilizar esta fórmula y, en consecuencia, se puede adoptar un coeficiente K de 1,20.

El valor de la construcción se obtiene sumando a los costes de ejecución material de la obra todos los gastos necesarios de construcción, que se pueden expresar como un porcentaje del coste de ejecución material.

Como la hipótesis más probable es que las medianas superficies que pueden resultar se destinen al arrendamiento, el acondicionamiento final suele ser casi siempre a cargo del arrendatario, con lo que, para determinar el coste de construcción, hay que considerar que se ejecutarán plantas casi diáfanas, con sus instalaciones generales, cuyo coste de ejecución material se puede cifrar en torno a 630 €/m² construido de planta baja y a 530 €/m² construido en planta primera, con una media de 580 €/m² construido.

Los gastos necesarios de construcción se pueden cifrar en:

- Gastos generales y beneficio industrial del constructor.....	10 %
- Tributos que gravan la construcción.....	5 %
ICIO, Tasas de Licencia, de 1ª Ocupación, IBI, IAE, etc.	
- Honorarios técnicos.....	6 %
Topografía, Estudios Geotécnicos.	
Arquitecto, Ingeniero, Arquitecto Técnico, Proyecto y Dirección.	
Control de calidad, OCT, etc.	
- Otros gastos necesarios.....	3 %
Seguro decenal, acometidas, y varios.	
Porcentaje de gastos necesarios (S/ejecución material).....	24 %

En base a lo anterior la repercusión de suelo urbanizado en el uso comercial, para la superficie construida en planta baja, se cifraría en:

$$1.350 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,20 - 580 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,24 \dots\dots\dots 405,80 \text{ €/m}^2\text{c}$$

En definitiva, se puede estimar una repercusión de **406,00 €/m²c**.

▪ USO DE OFICINAS

Como se pone de manifiesto en el apartado anterior, no es viable la promoción de un edificio de oficinas para su venta y, en consecuencia, hay que partir de la base de que pudiera haber alguna compañía interesada en la ejecución de una sede corporativa, en término de Pamplona, siempre que el coste final sea ajustado, en el entorno de 1.500 €/m² construido.

El coeficiente K se cifra en 1,40 y pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal, aunque en este caso se puede utilizar un coeficiente K de 1,20 porque la hipótesis más probable es que se destine a la promoción de un edificio de uso propio.

El valor de la construcción se obtiene sumando a los costes de ejecución material de la obra todos los gastos necesarios de construcción, que se pueden expresar como un porcentaje del coste de ejecución material.

Para un edificio de oficinas, de calidad media, se puede estimar un coste de ejecución material de 780 €/m² construido.

Los gastos necesarios de construcción se pueden cifrar en:

- Gastos generales y beneficio industrial del constructor.....	10 %
- Tributos que gravan la construcción.....	5 %
ICIO, Tasas de Licencia, de 1ª Ocupación, IBI, IAE, etc.	
- Honorarios técnicos.....	8 %
Topografía, Estudios Geotécnicos.	
Arquitecto, Ingeniero, Arquitecto Técnico, Proyecto y Dirección.	
Control de calidad, OCT, etc.	
- Otros gastos necesarios.....	3 %
Seguro decenal, acometidas, y varios.	
Porcentaje de gastos necesarios (S/ejecución material).....	26 %

En base a lo anterior la repercusión de suelo urbanizado en el uso de oficinas, se cifraría en:

$$1.500 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,20 - 780 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1,26 \dots\dots\dots 267,20 \text{ €/m}^2\text{c}$$

En definitiva, se puede estimar una repercusión de **267,00 €/m²c**.

Equivale al 18% del valor en venta Vv estimado, por debajo de la repercusión de suelo adoptada en el uso dotacional privado, porque la demanda de oficinas es muy reducida.

10.- CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Una vez calculada la repercusión de suelo urbanizado que admiten cada uno de los usos rentables, incluido el uso dotacional privado, Residencia Comunitaria, se pueden calcular los correspondientes coeficientes de homogeneización de usos y tipologías.

Para ello se puede asignar el coeficiente 1,00 al uso predominante, que en este caso es el uso comercial, y al resto de usos rentables, sin considerar el dotacional público, el coeficiente que les corresponde, atendiendo a la proporción entre las repercusiones de suelo urbanizado que admiten cada uno de ellos.

Como se ha señalado, solamente parte de las parcelas de uso comercial tienen suelo libre privado, sin servidumbre de uso público, y para el suelo libre privado se puede adoptar un coeficiente de homogeneización equivalente al 20% del coeficiente que corresponde al uso comercial, con el criterio general del Plan Municipal de Pamplona, y en este caso un coeficiente de 0,20 Uas/m²s.

Con este criterio resultan los coeficientes siguientes:

USO	REPERCUSION DE SUELO	COEFICIENTE
COMERCIAL EN PB+1	406,00 €/m ² c	1,00 Uas/m ² c
SUELO LIBRE PRIVADO COMERCIAL	-----	0,20 Uas/m ² s
RESIDENCIA COMUNITARIA	285,00 €/m ² s	0,70 Uas/m ² c
OFICINAS	267,00 €/m ² c	0,66 Uas/m ² c

Aplicando los coeficientes de homogeneización de usos a las superficies de todos los usos rentables, se puede obtener el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Es cuanto tengo el honor de informar, en Pamplona a 18 de agosto de 2021

El Tasador,

Fdo.: Jesús Aramendía Pardo
Arquitecto
Agente de la Propiedad Inmobiliaria

ANEXOS

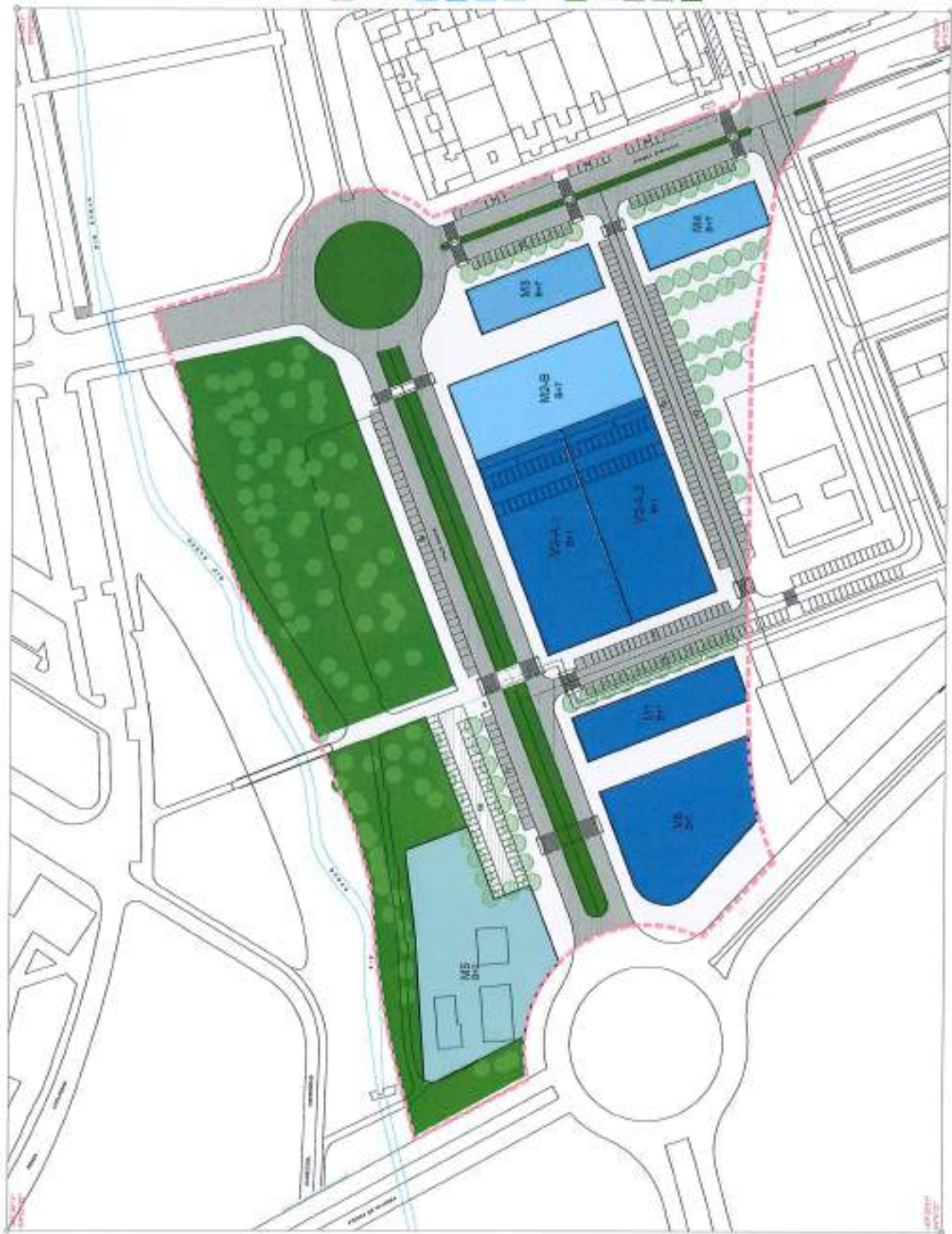
- 1.- EMPLAZAMIENTO – VISTA AEREA
- 2.- ORDENACIÓN – USOS DEL PLAN PARCIAL
- 3.- ORDENACIÓN – PARCELARIO DEL PLAN PARCIAL

1.- EMPLAZAMIENTO – VISTA AEREA



SECTOR S-2 DE LA UNIDAD INTEGRADA U.I. XIX (MILAGROSA)
ÁREA DE REPARTO ARS-4 DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

2.- ORDENACIÓN – USOS DEL PLAN PARCIAL



AMBITO DE ACTUACION AMS-4

USOS DE LA EDIFICACION

OFICINAS

COMERCIAL

RESIDENCIA COMUNITARIA

DOTACIONAL - EQUIVALENTE PUBLICO

USOS DE LOS ESPACIOS LIBRES

ZONA VERDE - PARQUE FLUVIAL

ZONA PEATONAL - ACEROS Y PLAZA

ZONA VALES Y APARCAMIENTOS

APARCAMIENTO COEXISTENCIA PARQUE FLUVIAL

ZONA LINDERADA VALES

PP-XIX S-28 PLAN ALABAN DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS RIOS DE LOS ANDES DE AMPLIACION

ORD-01.02



3.- ORDENACIÓN – PARCELARIO DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL - SECTOR XIX / S-2. (AREA DE REPARTO ARS-4) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA
PAMPLONA (NAVARRA)
PROPIEDAD: EL SARIO S.L. + JAMYDA PATRIMONIO S.L.

Fdo. En Pamplona, octubre de 2021

Antonio Vaíllo i Daniel

Juan Luis Irigaray

arquitectos

VALLO & IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P. ARQUITECTOS
C/ ETXESAKAN Nº 5, OFICINA B5. 31180 ZIZUR MAYOR
TFNO.948 290054
JUAN L. IRIGARAY HUARTE
ANTONIO VAILLO I DANIEL