

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI.
UNIDAD MORFOLÓGICA M-8**

JUNIO - 2013

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE ZIZUR MAYOR - ZIZUR NAGUSIKO UDALA

EQUIPO REDACTOR:

HONORATO-MARTIN-SANCHEZ, SLP. 3G-ARQUITECTOS

Víctor Honorato Pérez - Sigifredo Martín Sánchez - José M^a Sánchez Madoz



MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI. UNIDAD MORFOLÓGICA M-8

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1.- ANTECEDENTES	2
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	4
3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN	5
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	6
4.1.- PROPUESTA FUNCIONAL	6
4.2.- PROPUESTA FORMAL	7
4.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES	8
5.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	10
6.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA PRESENTE MODIFICACIÓN	11
Anexo 1	12

NORMATIVA URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- ANTECEDENTES

El vigente Plan Parcial del Sector Ardoi fue aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrado el 11 de noviembre de 2004. La aprobación definitiva del Plan se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el 19 de enero de 2005.

Posteriormente se tramitaron y aprobaron los Proyectos de Reparcelación de la única unidad de ejecución prevista en el sector y de Urbanización del conjunto de su ámbito.

Durante el desarrollo de las previsiones incorporadas al planeamiento, se han promovido y aprobado diversas modificaciones del propio plan Parcial. La mayor parte de tales modificaciones se referían a aspectos relacionados con la reordenación volumétrica, definición de alineaciones, reforma de las parcelas dotacionales, etc.

Interesa destacar, no obstante, la Modificación del Plan Municipal aprobada en 2010 redactada al amparo de la Ley Foral 6/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda. Esta modificación se refería a las Unidades Morfológicas H-1 a H-24, alterando sustancialmente las previsiones del planeamiento anterior relativas a tipologías edificatorias, edificabilidad y número de viviendas.

En lo esencial, esta Modificación supuso un incremento de 804 viviendas previstas en el conjunto de las unidades morfológicas citadas, puesto que de 562 viviendas previstas en el anterior Plan, se pasó a una nueva previsión de 1.366 viviendas.

Asimismo, la superficie construida relativa a usos residenciales y terciarios de promoción privada se incrementó en 63.352,41 m². El plan anterior preveía 104.796,75 m² construidos, en tanto que en la Modificación se previeron 168.149,16 m² construidos.

Por otra parte, se asumió un cambio tipológico de cierta relevancia por cuanto la tipología de vivienda unifamiliar prevista en el anterior planeamiento, en base a soluciones arquitectónicas de dos plantas (B+1) más entrecubierta o ático, prácticamente en su totalidad, se ha sustituido por soluciones tipológicas de vivienda colectiva en edificios de cuatro plantas (b+3) o cuatro plantas más ático (B+3+A).

Finalmente, en lo que respecta a la Modificación aprobada en 2010, conviene señalar que se previó un importante porcentaje de viviendas cuya promoción se

acogería a algún régimen de protección oficial. En el anterior planeamiento no se preveían estas tipologías en ninguna de las unidades morfológicas citadas.

En la actualidad se encuentran terminadas las obras de urbanización del conjunto del Sector Ardoi.

Las obras de edificación se encuentran en distinto estado de desarrollo. Buena parte de las edificaciones residenciales han sido terminadas y se encuentran habitadas. En concreto, se ha concedido licencia de obra para la construcción de 1.417 viviendas. La licencia de primera ocupación se ha otorgado a 1.393 viviendas, por lo que se han terminado todas las viviendas que han obtenido licencia de obra, a excepción de veinticuatro.

Las licencias de obra concedidas representan el 59,94% del total de las viviendas previstas en el sector Ardoi, excluido el Banco Foral del Suelo, en tanto que las licencias de primera utilización concedidas representan el 58,93% del total de las viviendas previstas en el sector Ardoi, excluido igualmente, el Banco Foral del Suelo.

La presente Modificación guarda relación, como se explicará más adelante, con la nueva intensidad residencial de la zona residencial próxima al espacio objeto de la Modificación, así como con el ritmo de desarrollo de las actividades residenciales.

Se adjunta en el Anexo 1, cuadro en el que se refleja el desarrollo por unidades morfológicas.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La presente modificación puntual del Plan Parcial del Sector Ardoi de Zizur Mayor tiene por objeto la reforma de las previsiones del plan relativas a un ámbito concreto de suelo destinado a áreas libres de uso y dominio público para su nuevo destino como equipamiento polivalente. Todo ello en la idea de adaptar las determinaciones del Plan Parcial a los nuevos criterios y programas municipales relativos a la política de equipamientos deportivos.

En concreto, se propone la ampliación de la parcela destinada a equipamiento polivalente situada en la Unidad Morfológica M-8 según denominación del vigente Plan Parcial vigente, utilizando para ello, parte del suelo destinado a áreas libres de parque previstas en su entorno.

La parcela M-8 actual tiene una superficie de 3.018,34 metros cuadrados. La ampliación de la parcela de equipamientos tendría una superficie de 13.185,32 metros cuadrados, por lo que la parcela resultante M-8 finalmente tendría una superficie de 16.203,66 metros cuadrados.

La modificación no afecta a otros contenidos del Plan Parcial vigente.

En todo caso, como se demostrará más adelante, el suelo destinado a áreas libres que resulta de la Modificación, una vez restado el que se destina a nuevo equipamiento, cumple las exigencias relativas derivadas de la aplicación de los estándares vigentes en el conjunto del sector Ardoi.

3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACION

La modificación que se propone se refiere a determinaciones de carácter pormenorizado propias de los cometidos del planeamiento de desarrollo, y no vienen a alterar, como por otra parte, es preceptivo, las determinaciones de carácter estructurante que emanan del Plan Municipal vigente. En función de ello, y puesto que el objeto de la Modificación se encuadra dentro de los contenidos y competencia de la figura del Plan Parcial, procede la tramitación de una modificación puntual del Plan Parcial del Sector Ardoi vigente.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

4.1.- PROPUESTA FUNCIONAL

La ampliación del suelo destinado a equipamiento polivalente en el ámbito de la parcela M-8 responde a la idea, expresada por representantes del Área de Deportes del Ayuntamiento de Zizur Mayor y de buena parte de los grupos políticos que componen la Corporación Municipal, relativa a posibilitar el desarrollo de determinadas instalaciones deportivas en la zona denominada "El Pinar de Ardoi" sobre el costado norte del sector Ardoi.

Aunque las instalaciones deportivas de El Pinar de Ardoi constituyen un área continua de cierta homogeneidad, su emplazamiento se sitúa en dos unidades morfológicas pertenecientes a distintas clases de suelo. En una parte, las instalaciones se ubican en la unidad morfológica A-1 perteneciente al suelo urbano consolidado y en otra parte, en la unidad morfológica M-8 perteneciente al suelo urbanizable delimitado del sector Ardoi. Ello, debido a que el desarrollo de las instalaciones se ha ido produciendo en coherencia con el desarrollo urbano y por tanto, en la medida en que se preveía un cierto desarrollo residencial se adoptaban las decisiones correspondientes en cuanto a la ampliación del suelo destinado al equipamiento deportivo de la zona.

Las previsiones de desarrollo residencial relativas a las unidades morfológica H-1 a H-24 a las que hacíamos referencia en el apartado 1 de la presente Memoria, y en concreto, el incremento derivado de la Modificación del Plan Municipal aprobada en 2010, inducen a intensificar las actividades deportivas previstas en El Pinar.

A tal efecto, interesa constatar que los grupos políticos municipales del Ayuntamiento de Zizur Mayor, UPN, NABAI, IZQUIERDA EZQUERRA, PSN, CDN-VPZ Y PP aprobaron en la sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 31 de enero de 2013 un "Documento de Compromisos" en el que, una vez realizados los estudios de viabilidad económica, viabilidad técnica y justificada la inversión, se acordó disponer de una partida de gastos para afrontar, entre otras inversiones, la redacción de Proyecto y Ejecución de nuevas instalaciones deportivas en el sector Ardoi.

Previamente, en el acta de la Comisión de Urbanismo celebrada el 20 de junio de 2012 se recogía el programa de instalaciones que podrían ubicarse en el ámbito del sector Ardoi.

Se proponían en aquél acta, como instalaciones prioritarias:

- Pista de atletismo cubierta de 200 metros homologada
- 2 pistas polideportivas cubiertas de 40 x 20 metros

Como instalaciones posibles, se proponían:

- Un espacio para la práctica del patinaje
- Pistas de padel.

Con independencia del programa concreto que finalmente se decida desarrollar, estas instalaciones deben emplazarse en un espacio adyacente a los campos de fútbol existentes, de modo que en su conjunto todo el espacio deportivo forme un espacio integrado y continuo, que facilite las labores de control y mantenimiento y permita un uso coordinado y eficaz de los servicios comunes a todas las instalaciones (vestuarios, almacenaje, aseos, cafetería, etc.).

Para ello, la presente Modificación prevé la ampliación del espacio dotacional de la unidad morfológica M-8 del sector Ardoi, hasta alcanzar la superficie de 16.203,66 metros cuadrados.

Por otra parte, interesa constatar que la presencia de la calle Zubiondoa en el borde sur del espacio destinado a equipamiento polivalente garantiza, no sólo el acceso inmediato a las instalaciones desde una vía pública, sino también, la presencia de todos los servicios de infraestructura que pudieran requerir las nuevas instalaciones.

4.2.- PROPUESTA FORMAL

Las determinaciones formales que plantea el presente documento se refieren a criterios de integración volumétrica en el ámbito del parque circundante.

Al tratarse de una intervención de carácter público en el que tanto el agente promotor, que sería el Ayuntamiento de Zizur Mayor, como los propios gestores de las instalaciones, Área de Deportes del propio Ayuntamiento, no participan de un interés lucrativo y persiguen, en otro sentido muy distinto, satisfacer necesidades de índole ciudadano, uno de los criterios de intervención vendría orientado por la idea de procurar la correcta respuesta formal de las futuras actuaciones.

Obviamente, la volumetría de un espacio deportivo cubierto tendrá un determinado porte, por cuanto debe imponerse el buen funcionamiento de las

actividades. A tal efecto, algunos aspectos de diseño vendrán regulados por estándares y medidas exigibles en función de la práctica deportiva de que se trate; no obstante lo cual, serían deseables soluciones formales de carácter liviano o que no proporcionen un aspecto pesado a los nuevos edificios deportivos.

Por otra parte, en la medida en que la Modificación del Plan Parcial del Sector Ardoi aprobada en el año 2010 y a la que hemos aludido anteriormente, incrementó la altura máxima de los edificios previstos en la zona residencial adyacente hasta cuatro plantas (B+3), cabe entender que las nuevas instalaciones deportivas no destacarán excesivamente en el perfil volumétrico que se vaya perfilando en el espacio del entorno.

4.3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

El Plan Parcial del Sector Ardoi se divide en dos subsectores en función de las actividades previstas en su ámbito. La franja de terrenos que se extiende longitudinalmente en paralelo a la Autovía A-12 constituye el subsector destinado a usos terciarios, en tanto que el resto del ámbito del Sector integra el subsector residencial. La división se relaciona con la necesidad de prever las reservas de equipamientos y áreas libres en función con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

El ámbito objeto de la presente Modificación se emplaza en el subsector residencial y además, las instalaciones de equipamiento deportivo previstas se relacionan directamente con las actividades residenciales del entorno próximo.

Los estándares que se determinan en el artículo 53 de la vigente Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigen, en la actualidad, la reserva de una superficie destinada a dotaciones públicas con una superficie no inferior a 50 metros cuadrados de suelo por cada 115 metros cuadrados construidos destinados a usos residenciales. La superficie de dicha reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no debe ser en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construido ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin incluir en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo.

En el subsector de referencia no se han previsto sistemas generales, por lo que toda la superficie destinada a zonas verdes y espacios libres debe ser considerada sistema local.

Se representan en el siguiente cuadro las superficies exigibles así como las superficies existentes derivadas del planeamiento anterior y las previstas por la Modificación, tanto para espacios libres de uso y dominio público, como para equipamiento polivalente. Los espacios dotacionales comprenden tanto las zonas verdes y los espacios libres como los equipamientos polivalentes. Las cifras demuestran el cumplimiento de los estándares aplicables.

SUBSECTOR RESIDENCIAL			
Datos en metros cuadrados			
SUPERFICIE CONSTRUIDA DESTINADA A USOS RESIDENCIALES			299.298,76
SUPERFICIE CONSTRUIDA DESTINADA A OTROS USOS			8.011,20
SUPERFICIE DEL SUBSECTOR RESIDENCIAL			531.398,80
RESERVAS	EXIGIBLE	PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL
	ESTÁNDARES	ANTERIOR	MODIFICACION
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO		111.816,86	98.631,54
EQUIPAMIENTO POLIVALENTE		41.621,60	54.806,92
RESERVA ESPACIOS DOTACIONALES Mínimo $50 \times (299.298,76/15)$	130.129,90	153.438,46	153.438,46
RESERVA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES Mínimo $20 \times ((299.298,76+8.011,20)/100)$	61.461,99	111.816,86	98.631,54
RESERVA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES Mínimo $0,1 * 531.398,80$	53.139,88	111.816,86	98.631,54

5.- DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las determinaciones que se incluyen en la presente Modificación requieren la consecuente modificación del Proyecto de Reparcelación de la única Unidad de Ejecución del Sector Ardoi. Obviamente, la modificación se referirá exclusivamente a la adaptación de la parcela dotacional y de áreas libres afectadas, por lo que no tiene ninguna incidencia en la distribución de aprovechamientos y cargas urbanísticas, ni en la definición del resto de las parcelas.

No será preciso, sin embargo, modificar el Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución puesto que la reforma de los elementos de urbanización que, en su caso, fuera preciso acometer se integraría en el proyecto de las propias instalaciones deportivas. Ello, porque, la debida incorporación de las nuevas instalaciones en el contexto del espacio público adyacente, puede exigir la adaptación o complemento del tratamiento del espacio público del entorno.

Así por ejemplo, en el caso de que parte de la parcela delimitada para el uso de equipamientos no se utilice en su totalidad para el uso deportivo previsto, ese espacio sobrante debería incorporarse al espacio público adyacente mediante soluciones de diseño coherentes e integradas en el entorno ya urbanizado.

A tal efecto, se ha incluido una norma en el apartado dedicado a las determinaciones funcionales, en la que se regula lo expuesto.

6.- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA PRESENTE MODIFICACION

El Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Ardoi queda integrado por la presente Memoria, los planos que resultan modificados en virtud de las nuevas determinaciones y la nueva ficha de la normativa urbanística particular afectada por la modificación, esto es, la correspondiente a la parcela dotacional M-8.

ANEXO 1

VIVIENDAS ARDOI							
UNIDAD MORF.	N° VIVIENDAS PLAN	N° VIVIENDAS LICENCIA CONCEDIDAS	AJUSTE VIV. PREVISTAS SEGÚN SOLIC.	N° VIVIENDAS LICENCIA 1ª UTILIZACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA RESIDENCIAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA TERCIARIA	SUPERFICIE SUELO EQUIP. PUB.
H-1	94		94		11.417,44		
H-2	90		90		11.256,22		
H-3	84		84		10.529,89		
H-4	75		75		9.429,84		
H-5	70	68	68	68	8.553,10		
H-6	74	84	84	84	8.189,70		
H-7	44		44		5.151,90		
H-8	3		3		540,00		
H-9	60		60		6.597,13	700,00	
H-10	64	64	64	64	7.113,10		700,00*
H-11	60		60		7.013,10	700,00	
H-12	66	68	68	68	7.695,00		700,00*
H-13	64		64		7.013,10	700,00	
H-14	24	24	24	24	4.537,12		
H-15	60	32	60	32	7.013,10	700,00	
H-16	61		61		7.113,10		700,00*
H-17	46		46		5.669,00		
H-18	52	55	55	55	6.120,00		
H-19	52	55	55	55	6.120,00		
H-20	40		40		5.271,13	311,13	
H-21	42	42	42	42	5.253,03	400,00	
H-22	50	16	50	16	6.120,00		
H-23	46		46		5.669,00		
H-24	45	16	45		5.253,03		Desisíó de las VPT
H-25	14	14	14	6	2.520,00		
H-26	14		14		2.520,00		
H-27	8		8		1.440,00		
H-28	8		8		1.440,00		
H-29	6	1	6	1	1.242,84		
H-30						325,70	
H-31						325,70	
I-1	16	16	16	16	1.956,96		
I-2	16		16		1.956,96		
I-3	16		16		1.956,96		
I-4	16	16	16	16	1.956,96		
I-5	16	16	16	16	1.956,96		
I-6	16		16		1.956,96		
I-7	16	19	19	19	1.956,96		
I-8	16	16	16	16	1.956,96		
I-9	18	18	18	18	2.200,32		
I-10	18		18		2.200,32		
I-11	18	18	18	18	2.200,32		
I-12	18	18	18	18	2.200,32		
I-13	18	16	16	16	2.136,60	139,00	
I-14	18	20	20	20	2.136,60	139,00	
I-15	18		18		2.136,60	139,00	
I-16	18	18	18	18	2.019,00	139,00	
J-1	84	86	86	86	10.515,38		
J-2	84	84	84	84	10.515,38		
J-3	84	88	88	88	9.449,17		
J-4	84	90	90	90	9.449,17		
J-5	84	92	92	92	10.515,38		
J-6	84	40	40	40	10.515,38		
J-7	84		84		9.449,17		
J-8	84	87	87	87	9.449,17		
K-1	122	120	120	120	12.753,93	3.292,67	
M-1							825,17
M-2							825,17
M-3							9.929,35
M-4							2.968,84
M-5							5.281,86
M-6							21.217,44
TOTAL	2.482	1.417	2.478	1.393	299.298,76	8.011,20	41.047,83
Porcentaje de licencias sobre viv. Previstas, incluido BFS.		57,09%		56,12%			
Porcentaje de licencias sobre viv. Previstas, excluido BFS.		59,94%		58,93%			
sin BFS	2.364		2.360		285.692,31		

* m² construidos

Pamplona, 14 de junio de 2013

HONORATO-MARTIN-SANCHEZ, S.L.P. 3G-ARQUITECTOS



Víctor Honorato Pérez



Sigifredo Martín Sánchez



José Mº Sánchez Madoz

NORMATIVA URBANÍSTICA

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Superficie de la unidad morfológica: 16.203,66 m²

Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 16.203,66 m²

DOTACIONAL POLIVALENTE DEPORTIVO PÚBLICO

DETERMINACIONES FUNCIONALES

Usos de la edificación:

Usos permitidos.- Dotacional polivalente deportivo.

Usos tolerados.- Actividades vinculadas al uso asignado y usos compatibles con el rotacional polivalente deportivo.

Usos prohibidos.- Resto de usos no permitidos o tolerados.

El suelo que, en su caso, no quede integrado en las instalaciones deportivas formará parte del sistema de áreas libres adyacente.

DETERMINACIONES FORMALES

Se procurará la integración de las instalaciones y de la(s) edificación(es) en el ámbito del parque circundante.

El suelo que, en su caso, no quede integrado en las instalaciones deportivas, deberá urbanizarse en coherencia con los tratamientos existentes en el espacio público del entorno.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI.
UNIDAD MORFOLÓGICA M-8**

JUNIO - 2013

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

plano	escala
01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/2000 - 1/10000
02 ALINEACIONES	1/1000
03 USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN	1/1000
04 CLASIFICACIÓN DE SUELO Y GESTIÓN	1/1000