

PLAN MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR

TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA

INDICE

0.- OBJETO Y CONTENIDO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN MUNICIPAL.....	2
1.- MARCO TERRITORIAL.....	9
2.- MARCO LEGAL.....	10
3.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO	11
4.- INFORMACION Y DIAGNOSIS DE LA SITUACION ACTUAL	12
4.1.- EVOLUCION URBANISTICA DE ZIZUR MAYOR	12
4.2.- EL TEJIDO URBANO ACTUAL	13
4.3.- DESARROLLO RESIDENCIAL.....	15
4.4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	18
4.5.- EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL	19
4.6.- EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES. CRITERIOS Y ESTRATEGIAS DEL NUEVO PLANEAMIENTO	23
4.7.- EL ENTORNO.....	25
5.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA	27
5.1.- METODOLOGIA	27
5.2.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO	27
5.3.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO.....	29
5.4.- ESTRUCTURA DEL NUEVO DESARROLLO.....	31
5.5.- CRITERIOS DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS PREVISTOS	33
5.6.- FUTURA ESTACION DEL FERROCARRIL.....	35
5.7.- TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO	36
5.8.- AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	37
5.9.- TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE	38
5.10.- INFRAESTRUCTURAS.....	39
5.11.- CUADRO RESUMEN	42
6.- TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE 2004	43

0.- OBJETO Y CONTENIDO DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN MUNICIPAL

El presente Texto Refundido del Plan Municipal de Zizur Mayor tiene por objeto agrupar en un único documento las determinaciones vigentes en relación con el planeamiento municipal del municipio. Se incluyen en este documento, por tanto, los contenidos del Plan Municipal aprobado 24 de diciembre de 2003, cuya vigencia se inició con la publicación de su aprobación definitiva (B.O.N. nº 9, de 21 enero de 2004) y los contenidos que se han incorporado en las distintas modificaciones del propio Plan Municipal aprobadas definitivamente desde aquella fecha y que, por tanto, también se encuentran en periodo de vigencia.

No se incluyen en este documento, como es obvio, los contenidos de expedientes de distinta naturaleza y/o rango jurídico, tales como los Estudios de Detalle o el Plan Parcial aprobados en desarrollo del planeamiento general, cuyo contenido, no obstante, mantiene, lógicamente, su vigencia.

En lo que hace referencia a los textos de las memorias de las distintas modificaciones, se ha entendido conveniente reflejar en este documento una sucinta referencia de su alcance y contenido, en la idea de no generar un documento excesivamente farragoso y de difícil comprensión. Con independencia de ello, cabe recurrir a la lectura de las memorias de cada Proyecto de Modificación para comprender en toda su extensión, la descripción y justificación de cada propuesta.

Así, por tanto, la presente Memoria mantiene la base de la Memoria del Plan Municipal primigenio, a la que se añade este apartado inicial dirigido a reseñar la composición y contenido del presente Texto Refundido y en el que se explican, sucintamente, las distintas modificaciones aprobadas que se refunden.

Por otra parte, se han actualizado los cuadros correspondientes a las previsiones de usos e intensidades previstas en el sector Ardoi, que se integra dentro del apartado 5.5 de la Memoria e igualmente, el cuadro resumen final. En ambos casos, la actualización recoge las previsiones incorporadas a la revisión del planeamiento parcial del Sector Ardoi.

Interesa dejar constancia de que todas las modificaciones introducidas se refieren a determinaciones de carácter pormenorizado por lo que la tramitación de ha efectuado de acuerdo a lo previsto en el artículo 79 de la ley Foral 35/2002.

1ª Modificación.- Por orden cronológico, en la sesión celebrada el 30 de junio de 2005, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de un expediente de Modificación del Plan Municipal que comprendía tres modificaciones. La primera, promovida por D^a. Mirian Boloqui Larraya se refiere a una modificación de alineaciones y su contenido solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal. La segunda, fue promovida por AZYSA y se refiere al modo de computar el aprovechamiento urbanístico en la manzana 1 de la Unidad Morfológica A-25. La modificación determina que los anexos a los locales comerciales y oficinas emplazados en el sótano del edificio previsto en la citada Unidad, tengan la consideración de trasteros a efecto del cómputo de la edificabilidad.

La tercera modificación tiene por ámbito de referencia las Unidades Morfológicas D.22, D.23 y D.25. La modificación corrige el número máximo de plantas previstas para la edificación en las parcelas dotacionales destinadas a equipamiento docente de las Unidades D.22 y D.23, de modo que en lugar de "2 plantas (B+1)", figure "3 plantas (B+2)". En lo que hace referencia a la Unidad Morfológica D.25, la modificación se limita a reconocer que dentro de su ámbito se emplaza parte del edificio destinado a equipamiento deportivo.

La aprobación definitiva de estos expedientes se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 94, de 8 de agosto de 2005.

2ª Modificación.- En la sesión celebrada el 25 de mayo de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal promovida por D. Pedro Osacar Ibero referente a una modificación de alineaciones. Su contenido solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal.

La aprobación definitiva de esta modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 74, de 21 de junio de 2005.

3ª Modificación.- En la sesión celebrada el 31 de agosto de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación de tres artículos de la Normativa Urbanística del Plan Municipal. En concreto, el apartado 4 del artículo 95, referente a la definición de Áticos, el artículo 101 referente a la regulación de posibles construcciones adicionales en espacios públicos marginales de la Unidad Morfológica C-1 (Santa Cruz) y los artículos 105 y 112 en relación a la regulación de la instalación de vallas publicitarias en el suelo no urbanizable.

Asimismo, en la misma sesión se aprobó definitivamente la modificación del artículo 24 de las Ordenanzas de Tramitación referente a la documentación y normas de presentación de Planes y Proyectos, si bien, el mismo artículo volvió a modificarse posteriormente. En este caso, el texto refundido, como es obvio, recoge la última modificación aprobada, esto es, la que mantiene su vigencia actualmente.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 120, de 6 de octubre de 2006.

4ª Modificación.- En la sesión celebrada el 26 de octubre de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la una Modificación del Plan Municipal promovida por D. Jesús Cía Sagüés y relativa a la forma de la parcela edificable de la parcela catastral nº 561 del polígono 2. La citada parcela edificable se amplía en una superficie de 28,29 metros cuadrados. El contenido de la modificación solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 135, de 10 de noviembre de 2006.

5ª Modificación.- En la sesión celebrada el 21 de diciembre de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de una nueva modificación del artículo 24 de las Ordenanzas de Tramitación, al ser estimado un recurso de reposición presentado sobre el contenido del artículo anteriormente aprobado (3ª Modificación). Este último acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 120, de 22 de enero de 2007.

6ª Modificación.- En la sesión celebrada el 26 de abril de 2007, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación de dos artículos de las Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal. En concreto, se modificaron el artículo 7 referente a chimeneas y el artículo 40 referente a accesos.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 75, de 18 de junio de 2007.

7ª Modificación.- En la sesión celebrada el 24 de abril de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación de varios artículos de la Normativa Urbanística y de las Ordenanzas, tanto de Edificación como de Urbanización. La Modificación tenía por objeto facilitar el acceso sin barreras arquitectónicas a los edificios, incluso, posibilitando la instalación de ascensores afectando a la vía pública en determinadas condiciones. Ello concernía al artículo 94 de la Normativa urbanística, a los artículos 1 y 29 de las Ordenanzas de Edificación y a los artículos 16 y 21 de las Ordenanzas de Urbanización.

Asimismo la modificación introdujo una nueva redacción de alguno de los párrafos del artículo 8 de las ordenanzas de Edificación relativo a conductos de ventilación.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 94, de 1 de agosto de 2008.

8ª Modificación.- En la sesión celebrada el 24 de abril de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva del expediente de Modificaciones del Plan Municipal afectando a dos contenidos de planeamiento, por un lado se modificó la alineación de una de las alineaciones de la edificación en la Unidad Morfológica C-2, atendiendo a lo solicitado por D. Javier Arrieta Tellería, y por otro lado se modificó la redacción del artículo 9 "Condiciones estéticas" de las ordenanzas de edificación, de acuerdo a una nueva regulación del cierre de las parcelas. En este caso, la modificación estaba promovida por el propio Ayuntamiento de Zizur Mayor.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 145, de 28 de noviembre de 2008.

9ª Modificación.- En la sesión celebrada el 24 de abril de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal cuyo contenido afectaba a tres aspectos normativos.

En la Unidad Morfológica E-1, por iniciativa de D. Juan Carlos Artieda Barandilla en representación de la Comunidad de Vecinos "El Kiosko", se posibilitar la construcción de un porche en la parcela libre de la Unidad y la definición de las correspondientes alineaciones.

Promovidas por el Ayuntamiento de Zizur Mayor se incluyeron en el expediente dos modificaciones más, una de ellas relativa al aumento de la edificabilidad en las Unidades Morfológicas C-4 y C-5, en determinadas condiciones, y la otra, referente a una nueva redacción de los artículos 1 y 7 de las Ordenanzas de Edificación.

La aprobación definitiva de estas modificaciones normativas se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 24, de 25 de febrero de 2009.

10ª Modificación.- En la sesión celebrada el 27 de agosto de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal relativo a la parcela 54 del Polígono 2 (Unidad A-6), promovido por D. Corina Blanco Rivas en representación de María Pilar Elía Ansa. La modificación afecta tanto a la Unidad Morfológica A-6, como a la Unidad de Ejecución A-30. El expediente adopta una nueva delimitación entre las dos Unidades citadas y establece nuevas condiciones morfológicas y de edificabilidad para la Unidad de Ejecución A-30. Contiene, asimismo, otros contenidos normativos que resultan reiterativos en relación a las Normas u Ordenanzas vigentes de carácter general. Tal es el motivo por el que, estas últimas, no se incorporan al presente Texto Refundido.

La aprobación definitiva de esta modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 113, de 14 de septiembre de 2009.

11ª Modificación.- En la sesión celebrada el 25 de febrero de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal para facilitar la reforma de uno de los campos de fútbol existentes en el ámbito de la Unidad Morfológica A-1 adaptando las determinaciones relativas a usos pormenorizados a la actuación prevista y, al propio tiempo, adaptando las mismas, a la obra ya realizada del campo de fútbol situado en la zona oeste de la Unidad. El contenido de esta Modificación solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal.

La aprobación definitiva del expediente se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 54, de 3 de mayo de 2010.

12ª Modificación.- En la sesión celebrada el 18 de mayo de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal en el ámbito del Sector Ardoi. La Modificación se redactó al amparo de la Ley Foral 6/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda y contenía tanto modificaciones de carácter estructurantes que afectaban al contenido del Plan Municipal, como modificaciones de las determinaciones pormenorizadas que afectaban al Plan Parcial vigente entonces en el Sector Ardoi. Obviamente, en este texto refundido se incorporan las determinaciones de carácter estructurante que figuraban en el expediente.

Interesa destacar que, al objeto de ofrecer un contenido homogéneo y unificado de los parámetros referentes a número de viviendas y superficie construida máxima, se ofrece en este texto, el resultado integrado de los contenidos del Plan Municipal anterior, de la Modificación objeto de este epígrafe y de la Modificación del Plan Parcial del Sector Ardoi aprobada para las Unidades Morfológicas H-27 a H-29, con independencia del carácter estructurante o pormenorizado de las citadas determinaciones.

Así por ejemplo, la superficie construida máxima resulta del siguiente cuadro.

Plan Municipal	Viviendas de Protección Oficial: Régimen general	43.120,00
	Viviendas de precio tasado	48.112,00
	Viviendas libres plurifamiliares	20.832,00
	viviendas libres unifamiliares adosadas	84.960,00
	viviendas libres exentas o pareadas	29.000,00
	Usos terciarios en planta baja de edificios residenciales	4.500,00
	Usos terciarios en edificios exentos	116.747,00
Modificación Plan Municipal		63.741,27
Modificación Plan Parcial H-27/H29		1.166,64
TOTAL		412.178,91

No se recogen en este texto, como es lógico, las determinaciones que por tener un marcado carácter pormenorizado constituyen un contenido propio del planeamiento parcial.

La aprobación definitiva de esta modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 105, de 30 de agosto de 2010.

13ª Modificación.- En la sesión celebrada el 28 de octubre de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Municipal

promovida por D. Jesús Estanislao Goñi Lacosta en representación de los propietarios de las viviendas situadas en la planta baja de las viviendas de la Unidad Morfológica G2.2, referente a una modificación de alineaciones. Su contenido solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal.

La aprobación definitiva de esta modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 134, de 22 de noviembre de 2010.

14ª Modificación.- En la sesión celebrada el 28 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva de la modificación del Plan Municipal promovida por D. Ángel María Munárriz Sanz que, al igual que la anterior, se refería a una modificación de alineaciones. Del mismo modo, su contenido solamente tiene reflejo en la documentación gráfica del Plan Municipal.

La aprobación definitiva de esta modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 94, de 17 de mayo de 2011.

15ª Modificación.- Finalmente, en la misma sesión celebrada el 28 de abril de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó, igualmente, la aprobación definitiva de la modificación del Plan Municipal promovida por D. José María Zuazu Cristo en representación de Construcciones Andía S.A., que, al igual que la anterior, se refería a una modificación de alineaciones. Al tratarse de una determinación de carácter pormenorizado en un ámbito, el Sector Ardoi, que cuenta con un Plan Parcial de desarrollo actualmente en vigor, las nuevas alineaciones se han representado en el texto refundido del citado Plan Parcial, y no tienen, por tanto, reflejo en la documentación del Plan Municipal.

En otro orden de cosas, interesa dejar constancia de que el Ayuntamiento de Zizur Mayor ha aprobado una nueva Ordenanza Municipal reguladora de la instalación en la vía pública de terrazas de veladores.

Esta nueva ordenanza comprende disposiciones de distinto alcance y constituye en si misma, un cuerpo normativo unitario que incorpora regulaciones no exclusivamente de carácter urbanístico. Por tal motivo, y entendiendo, además, que su formación fue ajena, aunque resulte complementaria, al contenido del Plan Municipal, ha parecido conveniente no incorporar su texto a la documentación del Plan, con independencia de su vigencia y valor en lo que a su carácter compete.

A modo de resumen se incluye a continuación un cuadro resumen de los distintos expedientes de Modificación del Plan Municipal que se han mencionado y cuyo contenido se refunde en el presente documento.

Nº	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ARDOI	PROMOTOR	APROBACIÓN DEFINITIVA	B.O.N. Nº
1	Mod. Puntual Parcela 32 del polígono 2 de Catastro. Mod. Puntual manzana 1 de la Unidad A-25. Mod. Puntual Unidades Morfológicas D-22, D-23 y D-25	Mirian Boloqui Larralla AZYSA Ayuntamiento Zizur Mayor	30-6-2005	94 / 8-8-05
2	Mod. Puntual Unidad C-7.	Pedro Osacar Ibero	25-5-2006	74 / 21-6-05
3	Mod. Puntuales cuyo contenido afecta a los artículos 95, 101, 105 y 112 de la Normativa Urbanística y el art. 24 de las Ordenanzas.	Ayuntamiento Zizur Mayor	31-8-2006	120 / 6-10-06
4	Mod. Puntual parcela catastral 561. Se regulariza la forma de la parcela edificable y amplía su superficie en 28,29 m², para ello se modifica el plano 4.1 del P.M. relativo a Alineaciones y Rasantes.	Jesús Cia Sagüés	26-10-2006	135 / 10-11-06
5	Modificar el contenido del expediente de Modificaciones Puntuales del P.Municipal, en los términos que en el propio acuerdos exponen, en consecuencia el art. 24 de las Ordenanzas de Tramitación.	Santos Julio Laspiur García (Procurador Colegio de Arquitectos)	21-12-2006	10 / 22-1-07
6	Mod. Puntual cuyo contenido afecta a los art. 7 Chimeneas y hogares y art. 40 Accesos, de las Ordenanzas de Edificación.	Ayuntamiento de Zizur Mayor	26-4-2007	75 / 18-6-07
7	Mod. Puntual del Plan Municipal de Zizur Mayor Eliminación de barreras arquitectónicas	Ayuntamiento de Zizur Mayor	24-4-2008	94 / 1-8-08
8	Mod. Puntuales afecta a la modificación de alineación en la Unidad C-2. Y art. 9 Condiciones estéticas de las Ordenanzas, relativa a la regulación de cierres de parcelas.	Javier Arrieta Tellería Ayuntamiento Zizur Mayor	30-10-2008	145 / 28-11-08
9	Mod. Normativa particular de la Unidad E-2, relativa a inclusión de elementos constructivos y definición de alineaciones y volúmenes. Mod. Normativa particular Unidades Morfológicas C-4 y C-5, relativa a ampliación de edificabilidad. Mod. de los art. 1 Definiciones y art. 7 chimeneas y hogares de las Ordenanzas (se añade párrafo).	Juan Carlos Artieda Barandalla (en representación de la Comunidad de Propietarios el Kiosko) Ayuntamiento Zizur Mayor Ayuntamiento Zizur Mayor	29-1-2009	24 / 25- 2-09
10	Mod. Puntual Unidad A-6 superficies edificaciones consolidadas en C/ San Francisco. Unidad A-30 proponer alineaciones más acordes con la morfología de la manzana.	Corina Blanco Rivas (en representación Mª Pilar Elía Ansa)	27-8-2009	113 / 14-9-09
11	Mod. Puntual para facilitar la reforma de uno de los campos de fútbol existentes en la Unidad A-1	Ayuntamiento Zizur Mayor	25-3-2010	54 / 3-5-10
12	Mod. Plan Municipal en el ámbito del Sector Ardoi. Modificación porcentaje mínimo de viviendas protegidas, hasta situarse por encima del 55% de las previstas en el Plan Municipal	Juan las Navas Lacalle (en representación de Urpasa 2004 y otros)	18-5-2010	105 / 30-8-10

Nº	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ARDOI	PROMOTOR	APROBACIÓN DEFINITIVA	B.O.N. Nº
13	Mod. Puntual de la Unidad Morfológica G-2.2. Establecer alineaciones manteniendo la edificabilidad de la unidad.	Jesús Estanislao Goñi Lacosta (en representación de propietarios de las viv. situadas en plantas bajas)	28-10-2010	142 / 22-11-10
14	Mod. Parcela 1890 del polígono 2, Unidad G-3.3. Alineación de la edificación colectiva a la calle Sagüés.	Angel María Munárriz Sanz.	28-4-2011	94 / 17-5-11
15	Mod. Unidad H-15. Reordenación de los volúmenes a edificar en la unidad, respetando criterios de diseño.	José Mª Zuazu Cristo (en representación de Construcciones Andia SA.)	28-4-2011	94/ 17-5-11

1.- MARCO TERRITORIAL

El Término Municipal de Zizur Mayor forma parte de la Comarca de Pamplona, y se sitúa por tanto en una posición casi central del territorio de Navarra. La Comarca de Pamplona forma parte junto con la Cuenca de Aoiz-Lumbier del extremo occidental de una depresión longitudinal y paralela al eje de los Pirineos, denominada "Cuencas Preipenaicas".

La geografía de la Comarca o Cuenca de Pamplona constituye una hondonada atravesada por el río Arga y algunos de sus afluentes, cuyo límite aparece claramente perfilado por las montañas y sierras que la rodean.

El trazado meandriforme de los ríos y la presencia de colinas y serrezuelas en el interior de la Cuenca dan lugar a un territorio complejo y accidentado, en el que la erosión diferencial ha producido el afloramiento de margas grises en lugares concretos.

El clima submediterráneo húmedo propicia un buen rendimiento del cereal, por lo que ese tipo de cultivo predomina en el paisaje de la Comarca en general y en el del entorno de Zizur Mayor en particular.

Algunas franjas de los montes circundantes e incluso de los relieves interiores de la Comarca mantienen bosques de vegetación autóctona, alternando su presencia con masas de repoblación. Existen también laderas con matorral bajo, en tanto que en las riberas de los ríos el paisaje se complementa con alineaciones de chopos, álamos, y otras formaciones propias de los humedales.

El núcleo urbano de Zizur Mayor ocupa la ladera de suave pendiente que se desliza en orientación sur desde el relieve que delimita por el sur, el último tramo del río Elorz, antes de su desembocadura en el río Arga. El emplazamiento del núcleo participa por tanto de unas magníficas condiciones para el desarrollo de usos residenciales por tratarse de un suelo aireado, bien soleado y que dispone de buenas comunicaciones y servicios de infraestructuras.

En lo que hace referencia a las actividades ciudadanas, Zizur Mayor forma parte del continuo urbano que define la ciudad de Pamplona. Al margen de la fragmentación que caracteriza la división administrativa municipal en el territorio de la Comarca de Pamplona, lo cierto es que nos encontramos ante un espacio urbano interrelacionado con un nivel de interdependencia cotidiano con relación a las actividades económicas y sociales.

La necesidad de un ordenamiento común para aquellos elementos que forman la estructura fundamental de la ciudad comarcal generó la formación de las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona, documento al que nos referiremos más adelante, pero el carácter fragmentado del tejido urbano, y la existencia de núcleos con identidad propia en su definición urbana, social y administrativa, inducen a disponer de figuras de planeamiento local destinadas a regular los procesos de desarrollo y reforma de cada núcleo o entidad urbana, es decir, en cada Término Municipal. El ordenamiento jurídico vigente con relación a las competencias administrativas y contenidos de las distintas figuras de planeamiento así lo dispone. En este marco se han ido configurando los distintos instrumentos de planeamiento de Zizur Mayor, cuya implementación ha generado la formación del conjunto urbano actual.

2.- MARCO LEGAL

Interesa concretar y expresar el marco jurídico en el que debe enmarcarse el nuevo Plan Municipal de Zizur Mayor, que a su vez tendría el carácter de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Vigente hasta ahora vigente. La legislación urbanística Estatal y Foral que forma ese marco jurídico de referencia sería la siguiente:

Legislación Estatal:

- Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio. No obstante, La sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte de los preceptos de esta Ley, y la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998 derogó este texto refundido con la excepción de algunos artículos.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Legislación Foral:

- Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 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 el Territorio y Urbanismo.
- Ley Foral 24/1998, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico.
- Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre, por el que se modifican los artículos 2.1, 3, 23.1.A) y 26 del 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.

Finalmente resulta obligado mencionar la vigencia de las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona, aprobadas definitivamente por Decreto Foral 80/1999 de 22 de Marzo. Esta figura de planeamiento de rango territorial incorpora un marco normativo común de contenido supramunicipal de carácter básico y que debe servir de referencia al planeamiento local y al planeamiento sectorial.

El nuevo Plan municipal debe por tanto ser compatible con la política territorial incorporada a las N.U.C.

3.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 115 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, con carácter previo a la presentación del presente Proyecto de Plan Municipal, se elaboró el oportuno Avance de Planeamiento. El Avance tenía por objeto presentar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento una vez que los trabajos del Plan Municipal de Zizur Mayor habían alcanzado el suficiente grado de desarrollo, de modo que sobre el modelo estratégico elegido, pudieran presentarse sugerencias, observaciones y alternativas globales, mediante el oportuno proceso de participación pública.

El Avance se aprobó por el Ayuntamiento de Zizur Mayor en sesión celebrada el día 26 de enero de 2003, y permitió por tanto, abrir el preceptivo periodo de exposición pública. El acuerdo de aprobación del Avance y la apertura del proceso de participación pública se publicaron en el B.O.N. de 3 de febrero de 2003.

El equipo redactor del Plan Municipal emitió un informe sobre las sugerencias presentadas durante el periodo de exposición pública del Avance de Planeamiento. Como consecuencia del análisis de las observaciones y alternativas propuestas tanto en las sugerencias presentadas, como en las reuniones de trabajo, y atendiendo como es obvio, a las propias ideas en que se sustenta la política municipal en materia de ordenación territorial y urbana, el Avance resultó matizado y enriquecido en alguno de sus contenidos. En todo caso, las modificaciones introducidas no significaron un cambio sustancial respecto del modelo de desarrollo urbano propuesto en el citado Avance. El presente Documento contiene el desarrollo técnico de las ideas y decisiones adoptadas tras el citado trámite de participación ciudadana.

4.- INFORMACION Y DIAGNOSIS DE LA SITUACION ACTUAL

4.1.- EVOLUCION URBANISTICA DE ZIZUR MAYOR

El acelerado proceso de desarrollo industrial que se produjo a partir de los años cincuenta en la Comarca de Pamplona, generó una importante transformación en las relaciones entre la ciudad y su entorno rural próximo.

La ausencia de figuras de planeamiento, incluso cabe decir, de la propia "cultura del planeamiento", dio lugar a que en buena parte de los municipios próximos a Pamplona, las demandas de crecimiento originaran el desarrollo de asentamientos de fuerte densidad, desordenados, y con evidentes carencias en materia de espacios verdes y equipamientos. La limitada superficie del Término Municipal de Pamplona y la existencia de numerosos asentamientos poblacionales próximos a la capital, contribuyeron decisivamente a este proceso de transformación.

En Zizur Mayor no obstante, no se produjo un crecimiento tan anárquico como el que se dio en otros núcleos de la Comarca, tales como Burlada, Villava, Huarte, Noain, Ansoain, etc. Aunque los cambios socioeconómicos se hicieron notar desde el principio, el desarrollo urbano se limitó inicialmente a algunas intervenciones puntuales en el ámbito del casco antiguo o de su entorno próximo.

La modificación del comportamiento social y económico vino determinada por la incorporación de buena parte de la población laboral al mercado de trabajo de la industria y del sector terciario localizado en Pamplona. Además, la crisis generalizada del sector primario, contribuyó también al cambio del marco productivo y socioeconómico tradicional.

Durante más de tres décadas se ha producido un largo y complejo proceso administrativo relativo a las distintas figuras de planeamiento y documentos complementarios, sobre el que se ha sustentado el desarrollo urbano de Zizur Mayor. En los distintas Memorias de los tres últimos Planes tramitados figuran listados referentes a los distintos actos administrativos realizados. No obstante, debido a su trascendencia, haremos una breve alusión a las figuras de planeamiento de carácter estructurante aprobadas.

El desarrollo urbano de Zizur Mayor se produjo fundamentalmente sobre un ámbito separado territorialmente del núcleo histórico, a partir de la aprobación en 1971 (5 de julio) de una figura de planeamiento prevista en la antigua Ley del Suelo de 1956 -Plan de Extensión- en la que se preveía el desarrollo de un núcleo urbano residencial para más de 25.000 habitantes. En función de las determinaciones de este primer Plan se fueron construyendo las primeras fases de la denominada Urbanización Zizur, cuyo ámbito corresponde a buena parte de las Unidades C-1 a C-6, según denominación del planeamiento ahora vigente.

Posteriormente, y a partir de 1978, la consolidación de las instituciones democráticas y el auge de una nueva cultura urbanística, propiciaron la redacción y tramitación de otras figuras de planeamiento integral, que moderaron considerablemente las expectativas de crecimiento, y sobre todo, aportaron contenidos de calidad en el diseño urbano y de racionalidad en la gestión urbanística.

El 20 de marzo de 1979 se aprobó definitivamente el primer Plan General de Ordenación Urbana de Zizur Mayor, cuya eficacia se centró en la modificación del proceso iniciado por el primer Plan de Extensión. El segundo Plan General (revisión del anterior) se aprobó el 5 de marzo de 1986, después de varios años de gestación. Este documento, quizá el más importante de todos los tramitados, aportó el diseño básico del núcleo urbano actual. Finalmente, el 16 de

diciembre de 1994 se aprobó la última revisión del planeamiento estructurante, (publicada en el B.O.N. el 15 de marzo de 1995) en la que se venía a completar el tejido urbano diseñado en el Plan anterior.

Interesa mencionar que el alto grado de interés en la política urbanística de las distintas corporaciones responsables de los Planes redactados, indujo a la elaboración y firma de distintos convenios urbanísticos con los propietarios del suelo afectados en cada caso. El contenido de estos convenios vino a complementar las determinaciones de planeamiento en diversos aspectos, aunque los más destacados serían la solución pactada de la cuantía y características del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por una parte, y el importante número de viviendas que se han promovido acogidas a algún régimen de protección oficial.

Como consecuencia del proceso urbanístico que se ha esbozado en los párrafos precedentes, y a riesgo de adelantar algunas de las reflexiones propias del apartado siguiente dedicado a diagnosticar la situación urbanística de Zizur Mayor, cabe decir que disponemos de un tejido urbano ordenado, de carácter básicamente residencial, en el que se integran prácticamente todas las tipologías de viviendas propias de la demanda actual, dando lugar así, a un núcleo social interesante y complejo.

Otros rasgo destacado de la ordenación sería la fusión -prevista en el último de los Planes redactados- de las tramas de los dos núcleos primigenios generadores del tejido, esto es, Casco Antiguo y Urbanización, aunque permanezcan separados funcionalmente por la presencia de la carretera N-111. Esa unión territorial no obstante, se ha realizado respetando las características propias del núcleo rural primigenio.

Finalmente interesa poner de relieve el extraordinario nivel de equipamientos y servicios públicos disponibles, aspecto en el que insistiremos más adelante.

4.2.- EL TEJIDO URBANO ACTUAL

La red viaria estructurante sobre la que se articula el tejido urbano participa de unas trazas esenciales de carácter muy elemental. La comunicación con el conjunto urbano de Pamplona y su zona de influencia se produce casi exclusivamente a través de la carretera N-111, cuyo trazado atraviesa el núcleo urbano, separando el Casco Antiguo y sus nuevas extensiones del asentamiento conocido como Urbanización Zizur.

La futura construcción de la variante de la citada carretera, prevista como instalación de ejecución inmediata en las Normas Urbanísticas Comarcales aprobadas en 1999, proporcionaría un segundo acceso al conjunto de la ciudad central.

La trama interior del Casco Antiguo se vertebra sobre el antiguo trazado de la carretera de Belascoain, y participa de cierta irregularidad en su geometría, derivada del carácter orgánico del asentamiento poblacional. La trama viaria de la Urbanización responde sin embargo, a una geometría regular que se ha adaptado al trazado inicial de la Ronda de San Cristóbal, cuya forma anular viene a articular en este caso, el conjunto de la red viaria interior.

Como consecuencia del desarrollo urbano previsto en los sucesivos Planes Generales, el núcleo urbano de Zizur Mayor se caracteriza actualmente por su carácter mallado y compacto, en el que se distinguen los dos núcleos -Casco Antiguo y Urbanización- generadores de la actual trama urbana, cuyos ámbitos aparecen continuos, aunque separados por la carretera N-121.

El Casco Antiguo y sus extensiones de ensanche mantienen una densidad residencial relativamente baja debido a que, salvo los escasos edificios de vivienda colectiva realizados bajo la influencia del primer desarrollo industrial de los años cincuenta y sesenta, predomina la tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Esta circunstancia, unida al control normativo de las propiedades formales y materiales de los edificios, y al carácter orgánico y fragmentado de las nuevas unidades próximas al núcleo inicial, ha determinado la formación de un tejido urbano integrado, en el que se distinguen todavía los rasgos propios del pueblo antiguo. A ello contribuye sin duda, la permanencia de los magníficos caserones del núcleo primigenio, cuyos propietarios, al margen de la obligada protección patrimonial de carácter urbanístico, han mantenido en perfecto estado de conservación.

Sobre las previsiones de desarrollo del Casco Antiguo incorporadas al planeamiento hasta ahora vigente, tan solo faltan por ser materializadas algunas viviendas unifamiliares.

El único Sector de suelo clasificado como urbanizable, situado sobre el costado Oeste del Casco Antiguo, constituye una de las previsiones no realizadas. Dividido desde el Plan General hasta ahora vigente, en dos unidades de ejecución (U-1 y U-2) destinadas prioritariamente a actividades económicas, con tolerancia para la construcción de un número máximo de 20 viviendas, no ha sido iniciada su gestión urbanística, probablemente por las dudas que ofrece a los agentes implicados, el tipo de uso previsto en el planeamiento.

El presente Plan propone como se explica más adelante, una modificación sustancial de las previsiones de desarrollo urbano para esta zona.

Otra de las actuaciones no realizadas sería la construcción de dos de los cuatro edificios previstos en la Unidad A-25 próximos al primer acceso desde la carretera N-111. Al haberse realizado la urbanización de la Unidad, las parcelas no edificadas tienen el carácter de solares. Tres de ellos tienen asignado el uso terciario y sobre el otro está previsto un edificio destinado a equipamiento social polivalente. La situación actual de los solares no constituye problema funcional alguno, por lo que cabría mantener las previsiones ahora vigentes en el nuevo planeamiento, aunque conviene recomendar la cuidada regulación de la composición formal y material de los futuros edificios debido a su posición extremadamente expuesta a las vistas, en uno de los accesos al núcleo urbano de Zizur Mayor. Por otra parte, para los otros dos edificios citados se ha aprobado una modificación del planeamiento al objeto de adecuar el marco legal urbanístico a las expectativas concretas de los propietarios actuales del suelo, y su adaptación a las exigencias del contexto urbano en que se sitúa la actuación. Los dos edificios se encuentran actualmente en fase de construcción.

Por lo demás, y en lo que hace referencia al Casco Antiguo, el nuevo planeamiento incorporará algunas pequeñas operaciones de "sutura" urbana, en relación con algunos elementos o espacios que pueden ser objeto de reforma y mejora. Cabría mencionar como ejemplo más significativo, la sustitución de las instalaciones de la antigua "Corsetera" (posteriormente, almacenes de Aundía) por una actuación destinada a usos residenciales.

En lo que hace referencia a la Urbanización, el tejido urbano ha ido desarrollándose de acuerdo a las determinaciones formales y funcionales de los distintos planes aprobados, y su conformación responde a un modelo de ordenación regular, cuyo diseño toma como referencia el anillo de circunvalación (Ronda de San Cristóbal) previsto en el primer Plan de Extensión como sistema viario articulador del conjunto, y que se encontraba ya construido cuando se iniciaron los trabajos de planeamiento que revisaron los planteamientos iniciales. La geometría de trazas ortogonales que se inserta en el interior del anillo proporciona regularidad a la trama interior, y se enriquece con la presencia de áreas libres de distinta naturaleza. Además, la ubicación de los distintos equipamientos en las áreas más significativas,

proporciona un valor funcional añadido y el énfasis formal propio de la arquitectura singular. La terminación de la trama reticular sobre la base de formas semicirculares responde a la necesidad de adaptación al trazado de la Ronda en la zona sur de la Urbanización.

Por otra parte, como se ha señalado, la riqueza tipológica facilita la diversidad social, en tanto que el buen nivel de equipamientos y servicios proporciona una vida urbana de gran calidad.

Así por tanto, el Proyecto Tramitable de la Revisión trata de culminar el proceso de desarrollo previsto en la Urbanización mediante la adecuada gestión de las escasas unidades o parcelas que aún no se han construido.

Por otra parte, aunque más del 50% de las viviendas se han promovido acogidas a algún régimen de protección oficial, interesa poner de relieve que ya no existen solares sobre los que se prevea esa tipología edificatoria. Este déficit cobra especial significación en un núcleo residencial, en el que la pirámide de población comienza a mostrar la necesidad de prever la construcción de viviendas asequibles a una demanda joven, y por lo tanto, no demasiado solvente desde el punto de vista económico

Por lo demás, El pequeño enclave denominado "Las Ventas" situado en el costado norte de la carretera N-111, junto al cruce de esta vía con la Autopista A-15, quedaría en el ámbito de influencia del trazado y nueva estación del ferrocarril, por lo que su desarrollo estará vinculado al diseño de las nuevas instalaciones y a la posible adaptación de los edificios y actividades existentes al diseño de los nuevos usos ferroviarios y sus actividades asociadas. El enclave queda afectado por el vigente Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de reserva de suelos para infraestructura ferroviaria en el área de Pamplona.

4.3.- DESARROLLO RESIDENCIAL

El desarrollo urbano de Zizur Mayor está directamente relacionado con la evolución del parque de viviendas, debido como se ha explicado, a la excesiva especialización funcional dirigida al uso residencial, que caracteriza al tejido urbano del Municipio.

Interesa destacar en este apartado, el alto grado de materialización de las previsiones derivadas del planeamiento. En la actualidad, el número de viviendas consolidadas, esto es, aquellas sobre las que se ha otorgado la licencia de primera utilización, alcanza el 96,15% sobre el número total de viviendas previsto en el horizonte de saturación de las previsiones del Plan General vigente. El porcentaje sube al 97,89% si se considera la suma de las viviendas consolidadas y de las viviendas actualmente en construcción, en relación con el número total de viviendas previstas. De hecho, tan sólo 90 viviendas previstas no han obtenido la correspondiente licencia de obras.

En el cuadro adjunto se desglosan por unidades los datos globales descritos, y se incorpora al tiempo, el número de viviendas que se han promovido acogidas a algún régimen de protección oficial. El porcentaje de este tipo de viviendas respecto al número total de viviendas previsto es del 51,28%.

DESARROLLO RESIDENCIAL. ZIZUR MAYOR

	Viviendas Consolidadas	Viviendas en construcción	Viviendas sin licencia	TOTAL	Viviendas Protegidas
Casco Antiguo	155			155	60
A-2	21				
A-3	1				
A-4	4				
A-5	2				
A-6	11				11
A-10	20				
A-11	27				27
A-12	12	2			
A-13	10				8
A-14		2			
A-15	4				
A-16	9				
A-17	1		1		
A-18	9				
A-19	7				
A-20	15				
A-21	4				
A-22	10				
A-23	1				
A-24	4				
A-25	111				
A-27	1				
A-28			1		
A-29	3				
TOTAL A	287	4	2	293	46
B-1	13			13	
C-1	1.068				888
C-2	27				
C-3	20				
C-4	13				
C-5	84	1	2		2
C-7	158	2	3		
C-8	34	2	1		
TOTAL C	1.404	5	6	1.415	890

	Viviendas Consolidadas	Viviendas en construcción	Viviendas sin licencia	TOTAL	Viviendas Protegidas
D-1	72				72
D-2	114				114
D-3	24				24
D-4	24				24
D-5	24				24
D-6	24				24
D-7	32				32
D-8	32				32
D-9	32				32
D-10	32				32
D-11	32				32
D-12	32				32
D-14	40				
D-15	76				
D-16	52				
D-17	26				
D-18	30				
D-19	65		25		
D-26		14			
TOTAL D	763	14	25	802	474
E-1	140				
E-2	80				
E-3	36				
E-4	28				
E-5	40				
E-6	40				
E-7	36				
TOTAL E	400	0	0	400	0
F-1	36				
F-2	46				
F-3	34				
F-4	48				
F-5	116				116
F-6	196				196
F-7	78				78
F-8	78				78
F-9	36				
TOTAL F	668	0	0	668	468
G-1	312				312
G-2	50	25	40		
G-3	50	26			
TOTAL G	412	51	40	503	312
U-1	0	0	20	20	0
TOTAL	4.102	74	93	4.269	2.250

CUADRO RESUMEN	
Viviendas previstas en el P.G. vigente	4.269
Viviendas consolidadas	4.102
Viviendas en construcción	74
Viviendas sin licencia	93
Viviendas protegidas	2.250
Porcentaje viviendas protegidas sobre total viviendas	52,70%

4.4.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

La especialización funcional en usos residenciales que caracteriza al asentamiento urbano de Zizur Mayor, y a la que se ha aludido anteriormente, explica el escaso desarrollo en materia de actividades productivas.

Los usos industriales se limitan a algunas instalaciones emplazadas en el núcleo denominado "Las Ventas" y en la Unidad A-7 situada en el costado Oeste del Casco Antiguo.

En lo que hace referencia al sector terciario, y al margen de alguna actividad de mayor alcance, los servicios que se prestan responden básicamente, a las necesidades propias de la población residente. Buena parte de las plantas bajas de los edificios destinados a vivienda colectiva alojan instalaciones destinadas al comercio, pequeña hostelería y otros servicios complementarios a la actividad residencial. Algunas oficinas se emplazan además, en la planta primera de dos edificios de viviendas.

Aunque el conjunto de los servicios que se ofrecen cubren una parte de la demanda local, es obvio que se produce una cierta dependencia de la población respecto de la oferta que en su conjunto ofrece el continuo urbano de Pamplona. Por otra parte, interesa destacar que el núcleo de Zizur Mayor participa de un claro desequilibrio entre el número de sus habitantes y la oferta de trabajo disponible en su Término.

Llama la atención en este sentido, el escaso aprovechamiento de los valores de posición que caracterizan al espacio de Zizur Mayor en el contexto de un conjunto urbano y comarcal, que se perfila como una ciudad de servicios atractiva para propiciar el flujo de inversiones productivas de calidad. Valores de posición que cobrarán mayor relevancia en el momento en que se realicen las dos grandes obras de infraestructuras del transporte previstas con incidencia directa en el Término Municipal: La Autovía Pamplona-Logroño y la nueva estación de pasajeros de RENFE. A ello nos referiremos en el apartado destinado a proponer y justificar las estrategias de desarrollo en que se fundamenta la propuesta contenida en el presente Plan.

Interesa no obstante, poner de relieve un hecho significativo que viene a subrayar los anteriores comentarios. Se trata del importante interés mostrado por determinadas empresas de servicios, ante la adjudicación de los solares de propiedad municipal que destinadas para usos terciarios se emplazan en la Unidad A-25, en las inmediaciones de la carretera N-111. La actual

construcción de un hotel y un edificio de oficinas sobre los citados terrenos, podría constituir el inicio de un conjunto de instalaciones terciarias de calidad, que aprovechando las ventajas de accesibilidad y presencia, puedan desarrollarse en una posición similar.

4.5.- EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES. ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL

El Ayuntamiento de Zizur Mayor, respondiendo de forma coherente a un desarrollo urbano ordenado y armónico, ha ido consolidando un sistema de equipamientos comunitarios que vertebran afortunadamente el tejido y la vida urbana.

Dicho sistema de equipamientos participa de rasgos que no siempre se dan en un núcleo urbano y que, desde luego, no ofrecen otros enclaves de la Comarca de Pamplona, pues, además de resultar suficiente en términos cuantitativos, ya que en términos globales supera notablemente las exigencias legales en relación con la población residente, responden satisfactoriamente a las peculiaridades de dicha población y se localizan estratégicamente y de forma relativamente equilibrada en el tejido, aunque es preciso reconocer que, en función del peso poblacional que ha ido adquiriendo la zona de la Urbanización, en relación con el Casco Antiguo, se ha producido un desplazamiento progresivo de las dotaciones hacia su ámbito, hacia el Sur de la carretera N-111.

Completado prácticamente el desarrollo previsto en la última revisión de planeamiento, la situación de equipamientos y áreas libres más significativas, es la siguiente.

EQUIPAMIENTOS

DOCENTE

	Parcela m ²	Sup.aprox.m ²
Colegios Educación Primaria Unidad D-22	36.786	
Colegio Público Zizur Mayor I (Colegio+infantil)		5.000
Colegio Público Zizur Mayor II		3.100
Instituto Educación Secundaria Unidad D-23	12.000	7.854

Otras enseñanzas

Escuela de música		550
Ludoteca		280
Talleres automoción		380
Talleres artesanales adultos		260
Talleres infantiles Plástica (antes EPA)		115
Clases euskera (planta 1ª vestuarios)		340

	Parcela m ²	Sup. aprox.m ²
A. SOCIO CULTURAL Y RELIGIOSO		
Casa de Cultura y Biblioteca	1.200	1.980
Antiguas Escuelas (rock y gaiteros)	3.000	180
Edificio Concejo (charangas y almacén)	730	230
Gaztetxe		260
Centro de servicios sociales		220
Iglesia pueblo	1.663	400
Iglesia urbanización	1.182	1.360
B. DEPORTIVO		
Area deportiva (Pueblo, Parque y deportivo)	50.335	400
Instalaciones deportivas (Urbanización)	26.835	9.095
C. SANITARIO Y ASISTENCIAL		
Centro de Salud	1.200	1.177
Hogar del jubilado		595
D. ADMINISTRATIVO		
Nuevo Ayuntamiento	1.963	2.000
Ayuntamiento actual		200
E. POLIVALENTE		
Parcela Unidad A-25 (vacante)	1.169	2.338
Reservas Unidad C-7 (vacante)	5.146	2.922(*)
Reserva Unidad F-6 (vacante)		720

Reserva posible centro geriátrico C-8 (vacante)	5.844	2.500(*)
F. SERVICIOS		
Servicios técnicos municipales (taller almacén)	12.490	2.500
Antiguo almacén municipal	1.000	650
Cementerio	3.250	

(*) Hipótesis de superficie previsible.

AREAS LIBRES

Sistema de Espacios Libres m² Suelo

A-1	33.657
A-10	15.988
A-11	1.070
A-12	413
A-20	1.613
A-25	17.792
A-26	
Consolidado	
C. Antiguo	8.807
C-6	14.478
C-7	18.484
D-1	
D-3 a D-10	3.200
D-11	11.466
D-19	9.480
D-20 Parque Erreniega	15.507
D-26	1.492
E-1	2.688
E-4	1.264
E-8	10.475
F-5	818
F-6	4.688
G-1	5.310
G-2	11.353
G-3	3.181

TOTAL AREAS LIBRES 190.024 m²

El Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, viene a fijar estándares urbanísticos o exigencias legales mínimas en materia de áreas libres.

En su artículo 13, establece que "la red de parques y zonas verdes situadas en suelo urbano y urbanizable del conjunto del término municipal será como mínimo de cinco metros cuadrados por habitante, conforme a la población que proyecte el Plan".

Si referimos la superficie global de áreas libres existentes, esto es, 190.024 m² a la población actual que se cifra en 11.386 habitantes resulta un valor superior a 16 m²/habitante, esto es 3,2 veces mayor que el exigido en la Ley, y aunque refiriéramos la superficie a un horizonte poblacional superior, en torno a 15.000 habitantes, resultaría un valor de 12,60 m²/hab. cifra que duplica la exigencia legal.

Aunque no resultan vinculantes, por tratarse realmente de un suelo urbano consolidado, si tomamos como referencia los módulos mínimos de reserva exigibles en el citado reglamento (art. 22 y 23), a los suelos urbanizables residenciales, homologando suelo urbano a suelo urbanizable residencial de sectores superiores a 1.000 o, en su caso, a 2.000 viviendas, resultarían los valores siguientes:

- Espacios libres públicos.

Módulo mínimo 15 m²/vivienda, a los que habría que añadir 6 m²/vda. destinados a áreas de juego para niños, esto es 21 m²/vda.

Dotación de Zizur Mayor, 46 m²/vda., referida la superficie global de áreas libres 190.024 m² a las 4.097 vdas. previstas en el Plan vigente, valor tres veces superior a la exigencia legal.

En el plano adjunto se representa el Sistema General de los espacios libres más significativos existentes en el suelo urbano de Zizur Mayor.

Aunque existen otras áreas que podrían integrar el citado Sistema de espacios libres, se han significado áreas cuya extensión superficial es de 164.152 m² de los cuales 143.077 m² tienen el carácter de zonas verdes y áreas peatonales y 21.075 responden al concepto de paseos y bulevares.

Dividiendo ésta superficie de áreas libres existentes por el número de viviendas previstas en el planeamiento hasta ahora vigente (4.269), se obtiene una superficie de 38,45 m² por vivienda.

En lo que hace referencia al estándar por habitante, y en la hipótesis de ocupación de 3 habitantes por vivienda (12.807 hab.), se obtiene una superficie de áreas libres de 12,82 m² por habitante.

El Sistema General de espacios libres existentes resulta suficiente para cumplir el estándar recogido en el artículo 73 de la Ley Foral 10/1994 aplicado al límite de saturación de las previsiones de crecimiento poblacional incluidas en el presente Plan Municipal. Sumando las viviendas existentes a las previstas el número total de viviendas en el suelo urbano y urbanizable en el límite de saturación de las previsiones del Plan, será de 6.010, equivalentes a 18.030 habitantes. La superficie de Sistema General de áreas libres por habitante sería de 9,10 m²/hab., superior a la exigencia legalmente establecida.

- Equipamiento docente y cultural.

Módulo mínimo, 15 m² de suelo por vivienda.

Dotación de Zizur Mayor, 13,70 m²/vda. considerando la reserva de suelo y no las superficies construidas, y entendiendo como socio-cultural la superficie correspondiente a área social de instalaciones deportivas. Si asociáramos a equipamiento sociocultural cuando menos las reservas polivalentes de las unidades A-25 y C-7 de 1.169 y 5.146 m² respectivamente, resultaría un valor medio de 15,20 m²/vda. ligeramente superior al módulo.

- Equipamiento deportivo.
Módulo mínimo, 8 m²/vivienda.
Dotación de Zizur Mayor: 77.170 m², esto es 18 m²/vda.

Como puede apreciarse, Zizur Mayor supera con exceso los módulos correspondientes a Espacios Libres y Equipamientos Deportivos, y no alcanza, salvo que como se ha explicado, se considere sociocultural alguna de las reservas polivalentes, el relativo a Equipamiento Docente y Cultural, lo que en cualquier caso es justificable, por cuanto, -como se explica en la memoria del Plan General vigente-, el Departamento de Educación y Cultura entiende que las reservas planteadas permiten resolver razonablemente sus previsiones. En cualquier caso, el dato revela la conveniencia de destinar a éste uso, parte de las reservas dotacionales existentes, todavía vacantes, o considerar esta circunstancia -como de hecho se hace- en las propuestas relativas a equipamientos en las nuevas extensiones residenciales.

En resumen, el conjunto de espacios libres y equipamientos supera en términos globales las exigencias de la Ley, aunque también es necesario reconocer que podría mejorar si se atiende la necesidad de una guardería pública o se ofrecen dotaciones asistenciales para la tercera edad, tratándose de alguna residencia o apartamentos tutelados o se amplía la oferta de espacios socio-culturales al servicio de la juventud.

En cualquier caso, más allá del reconocimiento de la magnitud de las dotaciones, que han contribuido a consolidar la calidad urbana de Zizur Mayor, importan otras consideraciones de índole cualitativa, tanto relativas a la naturaleza y características de las mismas, como en relación con el crecimiento poblacional derivado del desarrollo urbano que se plantea en la presente Revisión de Planeamiento.

En primer lugar, se impone advertir que, superado el umbral de población que vino a exigir determinadas dotaciones docentes o sanitarias. El centro de Educación Secundaria o el Centro de Salud, atenderán razonablemente a la población futura, por más que ésta crezca a raíz del nuevo desarrollo urbano, desarrollo que, en cualquier caso, como se ha justificado, no debería ser exclusivamente residencial.

En otro orden de cosas, los recintos dotacionales, reservas de suelo y, en algún caso, edificios existentes, ofrecen una notable capacidad para acoger nuevas funciones derivadas del desarrollo que se plantean en la presente Revisión.

En lo que se refiere a recintos deportivos, y aunque cabría ubicar, si fueran necesarias, nuevas instalaciones de reducida dimensión, cabría pensar que las reservas que a tal fin se produzcan en las nuevas extensiones, podrían alojar campos deportivos complementarios a los existentes, tales como un nuevo campo de fútbol, una pista de atletismo y otras instalaciones a cielo abierto.

Podría concluirse, por tanto, que el sistema general de equipamientos públicos actual podría atender en buena medida el desarrollo residencial futuro, si exceptuamos las instalaciones destinadas a enseñanza primaria. En todo caso, las reservas que se originen por el cumplimiento de las exigencias reglamentarias en materia de dotaciones y áreas libres, deberán atender a satisfacer las demandas que genere la nueva población y aportarán instalaciones complementarias a las existentes en la actualidad.

4.6.- EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES. CRITERIOS Y ESTRATEGIAS DEL NUEVO PLANEAMIENTO.

Las consideraciones anteriores permiten enunciar distintos criterios y estrategias de intervención.

1.- Aunque resulta globalmente satisfactorio, es preciso completar el sistema general de equipamientos, atendiendo aspiraciones razonables, como la de una guardería pública, centro(s) de atención a la tercera edad y espacios sociales para jóvenes, dotaciones todas ellas que podrían ocupar, en principio algunas de las reservas ya existentes al efecto en el área de la urbanización (Unidades A-25, C-7 y C-8).

2.- Sería deseable aprovechar las reservas de suelo derivadas de un nuevo desarrollo urbano, tanto de signo residencial como terciario, para dotaciones de naturaleza social, sin perjuicio de que se cumplan las exigencias legales relativas a otros usos, como docente, deportivo y áreas libres.

En cualquier caso, y por prudencia, el Plan asigna la condición de polivalente a tales reservas, dejando al Ayuntamiento la libertad de fijar en cada momento, en función de criterios de oportunidad, ahora imprevisibles, en muchos casos asociados a subvenciones de la Administración Foral, el destino final de las mismas.

3.- Si, como se defiende en el presente Plan, la revisión de planeamiento aprovecha en beneficio del desarrollo económico de Zizur Mayor el valor de posición y las condiciones privilegiadas que nuestro municipio ha alcanzado en el contexto de la Comarca de Pamplona, parte del crecimiento urbano se apoyaría en usos terciarios y servicios, circunstancia que justificaría adicionalmente la reserva de dotaciones y servicios socio-culturales asociados a tales enclaves.

La proximidad relativa de áreas universitarias y el efecto inductor de la nueva estación de Alta Velocidad en su entorno próximo, subraya esta idea de reservas de suelo en apoyo de actividades asociadas a usos terciarios y servicios de componente social.

4.- Por lo que se refiere a Áreas Libres, en la medida en que parte del desarrollo previsible se situaría entre pueblo, urbanización y carretera N-111, habría que tratar de que nuevos parques contribuyan a relacionar ambos enclaves, y el entorno de la carretera de modo análogo a como se hizo en su día en la Unidad A-25, en la que el parque articula afortunadamente espacios residenciales y de actividad próximos.

En lo que afecta al Norte de la carretera de Gazólaz y Belascoain, las nuevas áreas libres generadas por el posible desarrollo que se plantearía entre la carretera y cornisa, se sumarían al entorno de la balsa en orden a constituir un gran parque urbano cuya cualificación resulta urgente si se aspira a que deje de ser definitivamente un espacio residual y acabe integrándose en el tejido urbano.

En todo caso, el nuevo tejido residencial debería disponer de plazas urbanas en situaciones de cierta centralidad, al objeto de generar espacios para el esparcimiento cotidiano y la cohesión social.

Tales serían los criterios a considerar en el Plan Parcial que desarrolle el nuevo suelo urbanizable.

5.- En cualquier caso, áreas libres y dotaciones deberán localizarse para articular zonas estratégicamente, como ha venido haciéndose en el planeamiento de Zizur Mayor, de forma que contribuyan a vertebrar y estructurar el tejido urbano.

6.- Aunque algunas de las ideas expresadas quedan reflejadas en la ordenación indicativa representada en la documentación gráfica del presente Plan, los criterios y determinaciones concretas al respecto, se fijarán como se ha dicho, en el futuro Plan Parcial.

4.7.- EL ENTORNO

Interesa en este apartado realizar una breve descripción de las características y afecciones específicas que se refieren al entorno rural adyacente al tejido urbano ya consolidado o en vías de construcción, al efecto de valorar las posibilidades físicas de crecimiento urbano y la capacidad vocacional de los distintos ámbitos. El análisis trata de enriquecer las tareas relativas a la definición de una política de evolución urbanística concreta, y ayuda a entender la estrategia de desarrollo que se propone en el presente Plan.

Al Norte y Noreste del núcleo urbano, entre la ladera arbolada que delimita el Casco Antiguo y la vega del río Elorz -espacios ambos que obviamente deben mantener su régimen de protección- se encuentra el espacio soporte de las infraestructuras de transporte territorial que formando parte del denominado "Corredor Navarro" atraviesan la Comarca de Pamplona por el costado Oeste de la ciudad central, aprovechando el valle del río Elorz. Las características orográficas de la ladera y las tensiones y expectativas derivadas de la reforma del trazado ferroviario y la nueva estación del ferrocarril, impiden de momento que se desarrolle en esta zona cualquier actividad ajena a la propia infraestructura ferroviaria, aunque se trata de un espacio de gran potencialidad en actividades asociadas a la propia estación. Nos referiremos a este asunto en otro punto del presente documento.

En los bordes Este y Sur del Término, los espacios adyacentes a la Urbanización Zizur forman parte del Concejo de Cizur Menor, y pertenecen por tanto, a la Cendea de Zizur, entidad que tiene las competencias urbanísticas para la ordenación de ese suelo. Con relación a ello, el Plan Municipal vigente en la Cendea, prevé la progresiva ocupación el espacio intersticial que se sitúa entre el actual núcleo urbano de Cizur Menor y la propia Urbanización Zizur, sobre la base de tipologías residenciales de baja densidad. La coordinación previa de los Planes de Zizur Mayor y de la Cendea de Zizur en lo que se refiere a Cizur Menor, permitirá la formación de un tejido continuo y unitario.

Al Oeste de la Urbanización, y en el entorno de la carretera de Galar, las características topográficas de los terrenos no aconsejan su utilización para fines urbanos. Además, la previsión de volumetrías en esa ladera comprometería y agobiaría el paisaje urbano perceptible desde buena parte de los espacios interiores de la Urbanización. En la actualidad, la perspectiva abierta hacia el campo que se ofrece en el fondo de las calles del núcleo urbano, constituye un valor de calidad paisajística digno de ser defendido.

Así por tanto, tan sólo parece recomendable proponer como soporte de posibles desarrollos, los terrenos situados al Oeste del Casco Antiguo y comprendidos entre la carretera N-111 y la colina de Ardoi, en la que se emplazan los campos de fútbol y el parque de La Balsa. Con esta opinión parecen coincidir los responsables de la política de vivienda del Gobierno de Navarra, por cuanto el pasado mes de noviembre de 2001 se aprobó un Proyecto de Ley que delimita cuatro zonas de la Comarca de Pamplona sobre las que llevar a cabo la promoción de viviendas, fundamentalmente acogidas a algún régimen de protección oficial, durante los próximos ocho años. La zona de mayor extensión superficial incluye los terrenos a los que nos referimos en este párrafo e incorpora terrenos pertenecientes al vecino Concejo de Gazólaz, definiendo un área de intervención de 2.040.441 m².

Con independencia de la valoración de la iniciativa de Gobierno Foral, a la que haremos referencia en otro apartado, interesa destacar en este epígrafe que no todos los terrenos incluidos en el área citada tienen idéntica vocación, debido a que, en función de su posición y características, participan de cualidades y posibilidades bien diferenciadas. Así por ejemplo, los terrenos próximos a la carretera N-111 (términos de La Legua, Talluntze y Iturbarren) por su privilegiada accesibilidad y destacada posición de imagen en el costado de uno de los

accesos más importantes a la ciudad, podrían destinarse a actividades terciarias de calidad. En todo caso, convendría desaconsejar la previsión de usos residenciales en las proximidades de un vial de gran densidad de tráfico que además se convertirá próximamente en autovía.

Por el contrario, en el extremo Norte de ese espacio, es decir, entre la carretera de Belascoain y los campos de Ardoi, (términos de Etxegibela y Ardoiondo) la suave inclinación de los terrenos y su exposición soleada y protegida de los vientos, perfilan la vocación residencial como uso óptimo del suelo.

Entre los dos espacios a que hemos hecho referencia y al lado Sur de la carretera de Belascoain (términos de Euntzemearra, Sagesgaña, Zabalgaina y Boluntze), el territorio participa de condiciones similares a las descritas en el párrafo anterior, por lo que sería lógica su calificación como suelo residencial.

5.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

5.1.- METODOLOGIA

El Pliego de Condiciones Técnicas que rige la redacción de los trabajos de redacción de la Revisión del Plan General contemplaba la elaboración de una primera fase dirigida a la presentación de un documento preliminar referente al estudio de un conjunto de escenarios o alternativas posibles respecto a la política de desarrollo que podría inspirar la redacción posterior del Plan.

El trabajo debía hacer referencia a temas tales como el mayor o menor índice de crecimiento, tipo e intensidad de las distintas actividades previsibles, capacidad de las infraestructuras existentes o necesidad de nuevas instalaciones en función de los distintos escenarios de desarrollo y en similar sentido, posibilidades de adaptación y mejora de los servicios y equipamientos actuales para satisfacer la demanda derivada de los nuevos usuarios, etc

Esta primera fase de los trabajos se entregó en el mes de marzo de 2001, y presentaba los estudios referentes a tres alternativas distintas de desarrollo. Como es evidente, la definición de las alternativas se acompañó de los oportunos estudios económicos y financieros, al objeto de evaluar, tanto los costes de implantación y mantenimiento que correspondan al Ayuntamiento (construcción de sistemas generales, equipamientos, mantenimiento de urbanización y equipamientos, servicios, etc.) como los ingresos derivados de las acciones previstas (licencias, aprovechamiento urbanístico, impuestos de actividad, contribución, reparto a haciendas locales por incremento de población, etc.) En definitiva se ofreció un diagnóstico de las consecuencias sociales y económicas de los distintos escenarios contemplados, al objeto de facilitar al Ayuntamiento la labor de elección de la alternativa más favorable.

Posteriormente y dando respuesta a una solicitud del propio Ayuntamiento, se presentó el estudio de una cuarta alternativa, que venía a constituir un escenario intermedio entre dos de los presentados en el anterior trabajo.

Los trabajos descritos permitieron a los responsables de la política urbanística municipal concretar la definición de los objetivos de planeamiento y los criterios de intervención en que debería inspirarse la posterior redacción de la Revisión. El presente Plan trata de dar respuesta a tales objetivos y criterios.

5.2.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

En relación al modelo territorial y urbano:

DEFINICION DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.- La transformación y desarrollo del tejido urbano debe fundamentarse en la definición de una estructura general y orgánica del territorio que articule debidamente las distintas piezas urbanas, relacionando de modo razonado las nuevas extensiones con el entorno próximo, a partir de una visión globalizante del conjunto territorial en el contexto comarcal en que se inscribe Zizur Mayor.

RESPETO A LAS PROPIEDADES NATURALES DEL TERRITORIO.- La ordenación debe mostrar una especial atención a la naturaleza geográfica del territorio, fundamentando la posición y diseño de sus componentes en las características del medio físico.

MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL Y URBANA.- El planeamiento debe prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios, dotando al conjunto urbano de los servicios necesarios para enriquecer las actividades urbanas

y de las condiciones necesarias para fomentar la vida comunitaria. Será preciso además considerar el carácter estructurante de estos sistemas.

LOCALIZACION RACIONAL DE LOS USOS URBANOS.- La previsión y posición de las diferentes actividades deberán atender a criterios de racionalidad, en función de la distinta vocación y aptitudes de cada zona.

TENDENCIA AL REEQUILIBRIO URBANO.- A partir de la definición del uso global o prioritario de cada zona, el planeamiento deberá evitar, en la medida de lo posible, la excesiva especialización del uso del suelo, favoreciendo la política de reequilibrio en la asignación de actividades.

PREVISIÓN DE LAS ADECUADAS CONDICIONES DE GESTION DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.- El Plan Municipal deberá definir las estrategias de desarrollo y gestión necesarias para definir la racionalidad de los procesos, garantizando la implementación coordinada de las acciones previstas.

COORDINACION CON LA POLITICA GENERAL DE ORDENACION TERRITORIAL Y EL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS ADYACENTES.- Las propuestas de planeamiento deben considerar la perspectiva general de la ordenación territorial de la Comarca y de las distintas políticas sectoriales con incidencia sobre el territorio. Asimismo, y con independencia de la competencia que asiste a los Ayuntamientos en materia de planeamiento urbanístico, interesa coordinar las políticas territoriales de Zizur Mayor con los municipios vecinos, en orden a procurar soluciones conjuntas y unitarias para el continuo territorial.

En relación al sistema de comunicaciones:

ATENCIÓN AL CARACTER ESTRUCTURANTE DE LA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA.- diseño de un esquema de red viaria que en su conjunto -componentes actuales más aquellos de nueva creación- permita atender las demandas futuras en materia de transporte, con atención expresa al carácter estructurante propio de este sistema.

RELACION DIRECTA Y CLARA ENTRE LA RED VIARIA TERRITORIAL Y LA TRAMA INTERIOR.- Mejora de la estructura viaria de penetración, previendo un acceso directo desde la futura Autovía de Logroño a la trama viaria del nuevo asentamiento.

DEFINICION DE LA ESTRUCTURA JERARQUICA DE LA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA.- El conjunto de la red viaria del término y más en concreto del nuevo suelo urbanizable, participará de determinados niveles de jerarquía funcional. Esta estructura deberá ser compatible con el carácter mallado y filiforme de la red interior de distribución.

DISEÑO UNITARIO CON LAS VIAS INTERURBANAS Y CAMINOS LOCALES.- Consideración del carácter integrado de las distintas vías que componen el sistema de comunicación rodada, ofreciendo una trama unitaria y continua de la red de penetración y de distribución interior de los núcleos en el conjunto de la red de carreteras y pistas de acceso a los terrenos destinados a la producción agraria.

En relación al sistema de espacios libres y equipamientos:

ATENCIÓN AL CARÁCTER ESTRUCTURANTE DE LOS ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS DE RANGO GENERAL. Localización y dimensionado de los espacios libres y equipamientos comunitarios de rango general valorando su contribución positiva a la estructura general y orgánica del territorio y su aportación a la imagen y calidad medioambiental del tejido urbano.

INTEGRACION DE LAS AREAS GEOGRAFICAS DE NATURALEZA SINGULAR EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.- Protección e incorporación al sistema de espacios libres de aquellas áreas del entorno urbano que presenten especiales valores naturales o paisajísticos, tales como el entorno de La Balsa y de los campos deportivos de Ardoi.

RESOLUCION INTEGRADA DE LAS PREVISIONES RELATIVAS A EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.- La previsión de reserva de espacios destinados a equipamientos comunitarios debe atender, no sólo a las demandas derivadas de los nuevos asentamientos, sino también a la previsión de instalaciones complementarias a las existentes en la actualidad.

REGULACION DE LA POSICION Y CARACTERISTICAS DE LAS RESERVAS DESTINADAS A AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE CARÁCTER LOCAL.- El desarrollo urbano aparecerá regulado desde la visión estructurante y global que ofrece el planeamiento general, de modo que la ubicación de las reservas contribuya a enriquecer el modelo de desarrollo previsto para la ciudad, y sus características y condiciones aporten la calidad suficiente para mejorar la vida de la comunidad urbana.

5.3.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO

Cualquier análisis prospectivo sobre el papel que puede jugar el territorio de Zizur Mayor en el contexto comarcal en que se sitúa, debe referirse a un horizonte de mayor amplitud y tomar como punto de partida la valoración del futuro de la ciudad de Pamplona en el contexto interregional del entorno europeo próximo. Es obvio que el porvenir de Zizur Mayor está íntimamente ligado al futuro de la ciudad de la que funcionalmente forma parte.

Las Normas Urbanísticas Comarcales proponen la definición de un modelo urbano que se apoye en los rasgos que comienzan a distinguir a nuestra ciudad respecto de otras ciudades próximas, esto es, un alto nivel de equipamientos urbanos en materia sobre todo, de dotaciones sanitarias y educativas y la presencia de numerosos parques y de un entorno de gran calidad medioambiental. Además, la Comarca dispone de un sistema de infraestructuras particularmente bien resuelto en aquellos servicios que se relacionan con la salubridad, abastecimiento de agua, saneamiento y recogida y tratamiento de basuras.

De este modo, la figura de ordenación comarcal trata de poner de relieve los valores que definen a Pamplona y su entorno como una ciudad de servicios saludable, en la idea de que potenciando ese perfil, pueda propiciarse el flujo de inversiones productivas de interés y reforzar el crecimiento económico y cualitativo del conjunto urbano.

Tal sería el papel que puede desempeñar nuestra ciudad como centro vital de la Comunidad Foral de Navarra, y como núcleo inscrito en un sistema de ciudades emergentes próximas. Ciudades entre las que establecen relaciones de complementariedad referidas a la producción y consumo de productos, pero que también compiten en la captación de inversiones cualificadas.

El análisis toma en consideración igualmente, la excelente posición que puede llegar a tener el espacio del entorno de Pamplona en la red de comunicaciones terrestres, si se desarrollan los sistemas de transporte previstos en el Plan Nacional de Infraestructuras, y en especial, la autovía Madrid-Guadalajara- Soria-Tudela, y el tren de alta velocidad que una la línea Madrid-Barcelona con el T.G.V. francés en Hendaya a través del corredor navarro. Si las acciones se desarrollaran tal y como están previstas, Pamplona ocuparía una privilegiada situación en las rutas terrestres -tanto en lo relativo a tráfico rodado como ferroviario- entre Madrid y París, o lo que es equivalente, entre el Norte y el Sur de la zona Oeste de Europa.

En ese contexto, Zizur Mayor ocuparía una excepcional posición en el territorio de la Comarca, por cuanto discurriría por su término el corredor de infraestructuras en su tramo más próximo a la ciudad; tramo en el que se situaría uno de los accesos desde la Autopista A-15, en concreto su enlace con la futura autovía de Logroño, y la nueva estación de pasajeros del ferrocarril.

La construcción de la nueva estación por cierto, no depende estrictamente de la instalación del ferrocarril de alta velocidad, porque en cualquier caso, se procederá próximamente a rectificar el trazado ferroviario evitando el bucle de la actual línea a través de San Jorge y Berriozar, de modo que al quedar fuera de uso el tramo sobre el que se apoya la estación actual, es preciso proceder a la construcción de una nueva estación de pasajeros. A este asunto dedicamos un apartado específico en este documento.

Así por tanto, en el ámbito de Zizur Mayor se situaría una de las puertas de la Comarca, quizá la más privilegiada por contar con la estación de pasajeros de una de los sistemas de transporte más emergentes, el ferrocarril. Por otra parte, según los estudios técnicos realizados, la estación debería tener el carácter de estación intermodal, lo que vendría a reforzar la naturaleza de este espacio como encrucijada de las comunicaciones comarcales y lugar de encuentro con las redes territoriales.

Estas cualidades permiten definir el Término Municipal de Zizur Mayor, tal y como esbozábamos anteriormente, como espacio idóneo para la promoción de actividades terciarias de calidad, tales como sedes de empresas, servicios especiales, áreas de desarrollo tecnológico, I+D, hostelería y servicios relacionados con el ocio, usos comerciales, actividades direccionales, grandes equipamientos singulares de rango comarcal, etc.

La previsión de estas actividades en el marco de un planeamiento de rango estructurante, tendría diversas consecuencias beneficiosas y concurrentes. Por un lado, de su puesta en práctica se derivarían importantes ingresos en la hacienda municipal en concepto de licencias, impuesto de actividades, etc. Por otro, podría superarse el déficit actual en materia de actividades productivas y de empleo al que se aludía anteriormente, puesto que se favorecería el enriquecimiento y diversidad funcional de un área que tiende a consolidarse, de no mediar estas acciones, como "ciudad dormitorio". Finalmente cabría hablar del reequilibrio funcional que se procuraría en el contexto de la Comarca al modificar la reciente tendencia relativa a la previsión de este tipo de usos especiales en la zona Este del continuo urbano comarcal.

En lo que hace referencia a las necesidades de desarrollo residencial, interesa destacar la importante demanda de nuevas viviendas generada desde la propia población de Zizur Mayor. La pirámide de población demuestra la existencia de un importante contingente de jóvenes en edad de emanciparse de su vivienda primigenia, que asentados e integrados en la comunidad del propio Municipio, aspiran a obtener una vivienda en las nuevas actuaciones de extensión del tejido urbano.

El hecho de que se encuentren prácticamente completadas las previsiones de desarrollo incorporadas al anterior Plan General, induce y justifica la ampliación de la capacidad residencial incorporada en el presente Plan.

El análisis pormenorizado de las características sociológicas del Municipio y su relación con la demanda de residencia, ha sido objeto de un estudio pormenorizado realizado por la empresa Taller de Sociología, S.L. , cuyo contenido íntegro se incorpora en el anexo 1 de ésta Memoria.

De acuerdo a las ideas expuestas y tratando de dar la adecuada respuesta al escenario y criterios de desarrollo definidos por los responsables de la política urbanística municipal, el presente Plan prevé un crecimiento residencial controlado y en el que se incluye un porcentaje

de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección oficial y al que se añade la previsión de un área destinada a usos terciarios de calidad complementarios a las actividades residenciales.

5.4.- ESTRUCTURA DEL NUEVO DESARROLLO

Abordaremos en este apartado la descripción y justificación de la estructura urbana que se propone sobre los terrenos que se considerarían como suelo urbanizable, y su contextualización e integración con la estructura general y orgánica del territorio en su conformación actual.

De acuerdo a lo expuesto en los apartados destinados al analizar el entorno del actual suelo urbano y la estrategia de desarrollo elegida, el ámbito idóneo para emplazar el nuevo ensanche residencial y de actividades económicas se sitúa en el espacio comprendido entre la carretera N-111 (futura Autovía Pamplona-Logroño) y el borde Norte de la colina de Ardoi. La pendiente suave de los terrenos en dirección Sur, la protección de los vientos que produce la colina y las posibilidades de conexión con la red viaria interzonal de la comarca, constituyen los componentes que definen la vocación de los citados terrenos como soporte idóneo para la nueva extensión urbana.

En este ámbito y como es lógico, las actividades de carácter económico (usos terciarios) ocuparían el espacio más próximo a la carretera N-111, de acuerdo a criterios de accesibilidad y presencia, en tanto que las actividades residenciales se situarían al Norte de las anteriores, más alejadas del vial de gran densidad de flujo de vehículos.

Conviene citar que una pequeña extensión -pequeña, en términos relativos- del suelo sobre el que se propone la clase de suelo urbanizable, tiene asignada esa clasificación en el Plan General vigente, y aunque en parte se prevé la construcción de un número limitado de viviendas, básicamente la calificación dispone el emplazamiento de actividades económicas. La zona obviamente no ha sido desarrollada, probablemente por lo inadecuado de las previsiones fijadas en el planeamiento, circunstancia que abre posibilidades a las nuevas propuestas.

El ámbito en que se actúa forma parte de un espacio de mayor extensión superficial, que participa de unas características comunes. Este espacio había sido elegido por el Gobierno de Navarra para delimitar, mediante Proyecto de Ley, una de las cuatro zonas de la Comarca de Pamplona sobre las que llevar a cabo la promoción de viviendas, fundamentalmente acogidas a algún régimen de protección oficial, durante los próximos ocho años. Como quiera que el ámbito global delimitado en la propuesta del Gobierno de Navarra afectaba a terrenos pertenecientes no sólo al Ayuntamiento de Zizur Mayor, sino también al Concejo de Gazólaz perteneciente al Ayuntamiento de la Cendea de Zizur, resulta obvio que la presente propuesta, aunque se inscriba en el ámbito y condiciones de la iniciativa del ejecutivo Foral, no puede alcanzar a desarrollarla en toda su extensión.

Por otra parte, y esta idea es fundamental, el Ayuntamiento de Zizur Mayor, en función de las competencias que tiene atribuidas en materia de planificación urbana de su territorio, ha optado por desarrollar en el programa temporal de la Revisión, una propuesta más contenida que afecta a un ámbito aproximado de 75 Has. aproximadamente y que no alcanza a completar los terrenos de su Término Municipal hasta el límite con el del Concejo de Gazólaz.

En todo caso, la propuesta del Plan no contraviene, sino al contrario, se inscribe en los principios que inspiran la iniciativa del Gobierno de Navarra, por cuanto contiene la planificación de suelo para más de 1.500 viviendas, de las que el 50% se promocionarían acogidas a algún régimen de protección oficial.

Interesa llegado este punto explicar y justificar las previsiones relativas a los componentes estructurantes de la nueva extensión de suelo urbanizable.

En lo que hace referencia al sistema viario, el Plan propone la construcción de un nuevo enlace sobre la carretera N-111, toda vez que resultarían insuficiente el único acceso existente, máxime cuando el diseño de la reforma que se construye actualmente, empeora la accesibilidad al área objeto del nuevo ensanche.

Tal y como se representa de modo indicativo, en la documentación gráfica del presente Plan, el nuevo enlace requerirá la construcción de un nuevo puente sobre la carretera N-111 y la construcción de los correspondientes ramales de entrada y salida de la carretera. Todo ello de acuerdo a la propuesta realizada por el Equipo Tema Grupo Consultor S.A., en el trabajo denominado "Estudio de Tráfico en accesos a los nuevos desarrollos en Zizur Mayor. Informe Preliminar", y cuyo texto íntegro se acompaña en el Anexo 2 de la presente Memoria.

Desde el nuevo enlace, partiría un vial de penetración al nuevo asentamiento que siempre de modo indicativo, enlazaría con la carretera de Belascoain, en la idea de que ambos viales puedan constituirse como avenidas centrales y articuladoras de la trama viaria interior.

La accesibilidad al área destinada a las actividades terciarias podría gravitar sobre otro eje de articulación central, de traza levemente sinusoidal, que enlazaría con el vial de penetración en el primer tramo de su trazado, en la idea de favorecer la comunicación del asentamiento con la red viaria comarcal. La prolongación de este vial hacia el núcleo del Casco Antiguo permitiría su enlace con la actual variante de la carretera de Belascoain, mediante la inserción de una nueva glorieta circular, con el objeto de procurar una mayor trabazón de la red viaria interior.

Asimismo, el tramo recto de la citada carretera de Belascoain que ocuparía una posición central del nuevo ensanche residencial, debería adaptarse a las características de diseño propias de una avenida urbana y enlazar con el viario actual del Casco Antiguo mediante una nueva glorieta circular que resuelva satisfactoriamente la relación de los dos tejidos urbanos que vendría a articular.

Los ejes descritos constituirían el soporte de una trama interior de traza regular en forma de retícula, cuyo diseño -en todo caso a concretar en el correspondiente Plan Parcial- se adaptaría en sus bordes a las características del territorio adyacente, ya sea por razones derivadas de la forma urbana del tejido preexistente, ya por razones de contextualización con las áreas libres previstas en la zona Norte del nuevo asentamiento.

El esquema viario, tanto en sus elementos estructurantes, como en lo que se refiere al diseño reticular de la malla interior, debería permitir una extensión razonable de sus componentes, en el caso de que siquiera a largo plazo, se decida extender el suelo urbanizable hacia el Término de Gazólaz en dirección Oeste.

En relación con la previsión de reservas de suelo para áreas libres, interesa distinguir el distinto carácter que pueden adquirir en función del papel que deban desempeñar en la configuración del tejido urbano, de acuerdo a su posición y del uso preferente que se les asigne.

Así por ejemplo, en el costado Norte del nuevo asentamiento residencial, se prevería la prolongación, ensanchamiento y regularización del parque de Ardoi, como espacio de expansión asociado al espacio natural del borde de la colina, de modo que vendrá a proteger

de los vientos dominantes a las futuras viviendas. En línea con las actividades actuales del parque existente, cabría, completar las instalaciones deportivas complementarias del parque.

En el ámbito opuesto, esto es, al Sur del nuevo suelo urbanizable, podría crearse un parque central inscrito en el área destinada a usos terciarios, por el que discurriría el vial articulador del mismo. Se trataría de potenciar las cualidades de imagen de un espacio llamado a alojar actividades económicas de cierta singularidad. Este espacio central se prolongaría, disminuyendo su sección, hacia el costado del Casco Antiguo, proporcionando un espacio libre idóneo para procurar la adecuada articulación entre dos tejidos de distinta naturaleza.

En el interior de la zona residencial se inscribirían otras áreas libres de distinta a naturaleza, por cuanto de su posición se deduce un uso cotidiano que requiere un tratamiento y cualificación diferente a las anteriores.

La previsión de superficie destinada a áreas libres deberá superar en 15.122 m² como mínimo las exigencias derivadas de la explicación de los estándares reglamentarios, al objeto de restituir la superficie de parques anteriormente existentes, que fueron ocupados por las obras del nuevo enlace de la carretera N-111, al núcleo Urbano de Zizur Mayor.

En lo que hace referencia a las reservas de suelo destinadas a equipamientos comunitarios, tal y como se ha expresado, las previsiones tratan de atender, no sólo a las demandas derivadas de los nuevos asentamientos, sino también a la previsión de instalaciones complementarias a las existentes en la actualidad.

La localización y dimensionado de las reservas tratarán de valorar su contribución positiva a la calidad de imagen y al buen funcionamiento del nuevo tejido urbano. De acuerdo a estos principios, y aun cuando será el Plan Parcial la figura que concreta estos aspectos, el suelo destinado a equipamientos docentes y deportivos se situaría en el costado Este del nuevo ensanche, en la idea de que ocupe una posición central en el ámbito residencial conjunto integrado con el Casco Antiguo. Ello con independencia de las instalaciones deportivas complementarias al parque de Ardoi a las que ya hemos hecho referencia.

Los equipamientos polivalentes se situarían en el entorno de los espacios de plazas y paseos centrales de la zona residencial de mayor densidad, con el objeto de contribuir a definir la centralidad de la zona. La idea no obstante, es que el Plan Parcial sitúe una reserva de equipamiento polivalente en una posición más alejada, al objeto de posibilitar el emplazamiento de una instalación para actividades juveniles, cuya posición no debe aproximarse demasiado al espacio destinado a nuevas viviendas.

Finalmente, cabría prever algún pequeño equipamiento polivalente en uno de las áreas libres interiores de la zona de menor densidad, en apoyo del uso residencial de la zona.

Debe entenderse insistimos, que lo hasta aquí expuesto debe considerarse como un conjunto de criterios en los que debería fundamentarse la redacción del Plan Parcial de desarrollo.

5.5.- CRITERIOS DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS PREVISTOS.

A partir de la estructura definida en el apartado precedente, la ordenación prevista para el área residencial se desarrollaría en función de la regularidad de la trama viaria, previéndose una mayor densidad en la zona situada al Sur de la carretera de Belascoain y una menor densidad en el área opuesta, al Norte de la citada carretera. Ello, por dos motivos fundamentales; por un lado, la centralidad más acusada de la zona Sur en el conjunto del núcleo urbano resultante induce a procurar en esa zona una mayor intensidad de uso; por otro

lado las cotas de altimetría más elevadas del área Norte, aconsejan la utilización de tipologías edificatorias de menor altura.

De acuerdo a lo expuesto, se define una vocación prioritaria relativa a viviendas colectivas en la zona Sur y por el contrario, de viviendas unifamiliares en la zona Norte. ⁽¹⁾

En lo que hace referencia a la volumetría, y puesto que el territorio sobre el que se actúa participa de un alto grado de perceptibilidad, el Plan Parcial deberá controlar adecuadamente la altura de la edificación, por lo que se propone que los edificios de viviendas colectivas no superen las cinco plantas (baja+4) al objeto de que el perfil del asentamiento no produzca excesiva distorsión en el paisaje del entrono.

Como usos complementarios a las actividades residenciales se prevé la construcción de locales comerciales en algunas de las plantas bajas de los edificios de viviendas, lo que no impediría en algún caso, la previsión de extensiones fuera de la alineación del edificio al objeto de facilitar la instalación de una superficie comercial de mayor dimensión.

En lo que hace referencia al área destinada a usos terciarios situada en el costado de la carretera N-111, se propone que el Plan Parcial prevea la construcción de edificios aislados que no fragmenten excesivamente el espacio, posibilitando la permeabilidad de las vistas a uno y otro costado del asentamiento.

El Plan define con precisión el tipo de actividades previstas. En todo caso, no se permiten usos de carácter productivo o industrial, en la idea de que las excelentes condiciones de que participa el asentamiento, inducirán el interés por el emplazamiento de usos terciarios de calidad, tales como, oficinas, hostelería, instituciones, sedes empresariales, etc.

Las previsiones concretas relativas a aprovechamiento y superficie construida previstas se ofrecen en el cuadro adjunto.

1 La Modificación del Plan Municipal aprobada en mayo de 2010 previó viviendas colectivas en la zona norte del Sector.

APROVECHAMIENTO PREVISTO	
650.540,15 Unidades de Aprovechamiento (U.A.s) siendo la Unidad de Aprovechamiento el metro cuadrado construido de uso terciario exento.	

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Plan Municipal	Viviendas de Protección Oficial: Régimen general	43.120,00
	Viviendas de precio tasado	48.112,00
	Viviendas libres plurifamiliares	20.832,00
	viviendas libres unifamiliares adosadas	84.960,00
	viviendas libres exentas o pareadas	29.000,00
	Usos terciarios en planta baja de edificios residenciales	4.500,00
	Usos terciarios en edificios exentos	116.747,00
Modificación P. Municipal mayo de 2010		63.741,27
modificación P. Parcial H-27/H29		1.166,64
TOTAL		412.178,91

Se prevé la construcción de anexos (garajes y trasteros) en planta de sótano, no computando su superficie a efectos de edificabilidad.

Complementariamente a lo hasta aquí expuesto, conviene hacer referencia a una pequeña extensión de suelo urbanizable incluida en el mismo Sector y Unidad de Ejecución, situada en el extremo Este del Término municipal, y en concreto en un área intersticial que se emplaza entre la denominada Unidad C-7 y el límite con el Término del Concejo de Cizur Menor. Se trata de un suelo con clara vocación residencial en el que de acuerdo a las tipologías del entorno cabría prever el emplazamiento de viviendas unifamiliares adosadas.

La incorporación de esta zona en el tejido urbano cobra mayor justificación si se considera que la planificación vigente en el Término vecino prevé la extensión del tejido urbano hasta el citado límite de los Términos.

Asimismo se incorpora al Sector y a la Unidad de Ejecución unos terrenos adyacentes al Casco Antiguo de Zizur Mayor al objeto de ampliar y completar el parque actualmente existente en la Unidad A-10

5.6.- FUTURA ESTACION DEL FERROCARRIL

Tal y como se ha expresado anteriormente, la red ferroviaria de alta velocidad prevista en El Plan Nacional de Infraestructuras incorpora el trazado de conexión entre la línea Madrid-Barcelona y la línea Hendaya-París a través del corredor navarro. De esta forma la línea del ferrocarril de alta velocidad que unirá Madrid y París atravesará el territorio de nuestra Comunidad y dispondrá de estación en las inmediaciones de Pamplona.

Al objeto de atender las exigencias técnicas de este medio de transporte será preciso instalar una nueva línea cuyo trazado, en lo que hace referencia al ámbito de la Comarca de Pamplona, discurrirá -como lo hace la actual- por el costado oeste de la ciudad central, aunque enlazaría directamente desde la zona de Landaben hacia Zuasti, evitando el bucle de la actual vía a través de San Jorge y Berriozar.

Al quedar fuera de servicio el tramo en el que se apoya la actual estación de pasajeros, era preciso prever otro emplazamiento para la nueva estación, y así, los estudios técnicos realizados¹ han propuesto su ubicación en el Término Municipal de Zizur Mayor, en las proximidades de su núcleo urbano. En concreto, el emplazamiento de la nueva estación se situará al noroeste del cruce del trazado ferroviario con la carretera N-111, por tratarse de la zona central del tramo rectilíneo más próximo a Pamplona.

El hecho de que la estación comarcal de pasajeros del ferrocarril integrado en la red europea de alta velocidad, se sitúe en Zizur Mayor, constituye un valor estratégico añadido, al que ya hemos hecho referencia, que refuerza la posición del Término como espacio de desarrollo cualificado.

La posibilidad de que la nueva instalación tenga finalmente el carácter de estación intermodal apoyaría aún más si cabe, su función activadora sobre el entorno urbano próximo.

Se ha redactado igualmente el denominado "Proyecto de la nueva red ferroviaria en la comarca de Pamplona: Eliminación del bucle ferroviario y nueva estación intermodal. Memoria

¹ El Ministerio de Fomento contrató con la empresa TYPESA en septiembre de 1996 el trabajo "Estudio de alternativas del corredor navarro de Alta Velocidad" y posteriormente el Servicio de Obras Públicas del Gobierno de Navarra encargó a la empresa SENER el trabajo "Estudio programa de actuaciones para la nueva estación ferroviaria de Pamplona".

resumen de impacto ambiental", y resulta previsible que próximamente se redacten otros estudios y proyectos de desarrollo de las previsiones relativas al nuevo trazado del ferrocarril y a la nueva estación de pasajeros. En función de estas previsiones, debería aprovecharse la ocasión para coordinar debidamente el diseño de las acciones relativas al ferrocarril y sus instalaciones, con las previsiones de desarrollo urbano de su entorno próximo, por cuanto resulta evidente que la instalación de la vía y sobre todo de la estación de pasajeros, ejercerán una influencia trascendental en la organización espacial del territorio adyacente.

En lo que hace referencia al trazado de la vía, justo es reconocer que las exigencias técnicas de la infraestructura imponen un determinado trazado y una altimetría de paso muy concreta, pero en la medida de lo posible, interesaría corregir las afecciones negativas que pudiera ocasionar en su entorno inmediato.

Con relación al diseño de la nueva estación, y toda vez que ya se ha enunciado su capacidad inductora de usos terciarios, interesaría coordinar la resolución concreta de la instalación y sus servicios auxiliares, con el interés municipal por desarrollar un polígono de actividades económicas en su entorno próximo. Ambas acciones no solo pueden coexistir, sino complementarse mediante la previsión de usos asociados y compatibles, en el contexto de una estructura urbana debidamente configurada, que atienda prioritariamente a la resolución de los problemas de accesibilidad y de integración formal del conjunto de las actuaciones.

Todo ello claro está, atendiendo al marco normativo que establecen las vigentes Normas Urbanísticas Comarcales, cuyo contenido y en relación al tema objeto de este epígrafe se concreta en la definición de tres acciones específicas denominadas "INFRAESTRUCTURA PREVISTA DESTINADA A LINEA FERROVIARIA" (Referencia: RF.1), "NUEVA ESTACION DE PASAJEROS DEL FERROCARRIL" (Referencia: RF.2) y "SUELO DESAFECTADO DEL ACTUAL USO FERROVIARIO" (Referencia: RF.3), para las que establece un régimen urbanístico que en todo caso debe ser respetado.

Además el vigente Plan sectorial de Incidencia Supramunicipal cuyo contenido se integra en el presente Plan, establece un régimen cautelar al objeto de proporcionar menor grado de conflictividad a los nuevos proyectos.

En consecuencia, interesa manifestar desde este Plan, siquiera testimonialmente, los criterios reseñados en la idea de dejar abierta la conveniencia de coordinar el contenido de planeamiento en las etapas posteriores de los trabajos, a la definición concreta de las instalaciones propias del ferrocarril. Debe entenderse por otra parte, que el propio límite que se define en el vigente Plan Sectorial, podría modificarse en función de los resultados de los estudios que se realizarán.

5.7.- TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO

El Plan propone que el ámbito del Término que actualmente se encuentra clasificado como suelo urbano mantenga básicamente el régimen jurídico urbanístico actual.

No obstante, el Plan aborda el estudio y resolución de algunos problemas suscitados desde la iniciativa de determinados vecinos, resolviendo mediante la previsión de pequeñas actuaciones intersticiales en el Casco Antiguo, leves operaciones de reforma o sutura que vienen a completar y mejorar el actual tejido residencial.

Asimismo, el Plan Municipal (Revisión del Plan vigente) ajusta algunos contenidos de la normativa, y adapta sus preceptos a la casuística actual.

Por otra parte, interesa señalar que el Plan Municipal incorpora las modificaciones puntuales del planeamiento tramitadas durante el período de vigencia del Plan anterior, al objeto de disponer de un texto refundido de las disposiciones adoptadas.

5.8.- AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Los datos expuestos en el apartado 4.5 de la presente Memoria vienen a demostrar la suficiencia de las áreas libres y de la cuantía y calidad de los equipamientos construidos. Así por tanto, y como quiera que el nuevo planeamiento no modifica prácticamente el contenido esencial del suelo urbano actual, puede afirmarse que se mantendrá el nivel de equilibrio y calidad que disfrutaban los vecinos del tejido residencial consolidado.

En lo que hace referencia a la nueva extensión del suelo urbanizable, este Plan determina, como no podría ser de otro modo, que el Plan Parcial de desarrollo prevea como mínimo, la aplicación de los estándares reglamentarios vigente en la materia, por lo que queda garantizado el mantenimiento del equilibrio y suficiencia que caracteriza el núcleo de Zizur Mayor.

Con todo, se han citado anteriormente ciertos criterios de complementariedad y de posición en el nuevo tejido, que serán considerados en la elaboración del planeamiento de desarrollo. Interesa destacar además que los estándares vigentes tienen la naturaleza de exigencia mínima, por lo que probablemente, y como quiera que será el Ayuntamiento de Zizur Mayor quien elabore y tramite el futuro Plan Parcial, las reservas relativas a áreas libres y equipamientos serán finalmente superiores a las mínimas reglamentarias.

Por otra parte, tal y como se ha explicado en el punto 4.5 de la presente Memoria, el Sistema General de espacios libres existente dispone de una superficie suficiente para cumplir el estándar que se establece en el artículo 73 de la Ley Foral 10/1994, aplicado al límite de saturación de las previsiones de desarrollo residencial incorporadas en el presente Plan Municipal.

Si se utiliza la hipótesis de ocupación de 3 habitantes por vivienda, el número total de habitantes en el suelo urbano y urbanizable delimitado será:

$$6.016 \text{ viv.} \times 3 \text{ hab/viv.} = 18.048 \text{ hab.}$$

Aunque existen otras áreas libres que podrían ser consideradas como Sistema General, se han destacado como áreas libres con tal carácter parques, plazas y paseos existentes cuya superficie total es de 164.152 m².

La superficie de Sistema General de áreas libres por habitante en el límite de saturación de las previsiones del Plan sería por tanto:

$$164.152 \text{ m}^2 : 18.048 \text{ hab.} = 9,10 \text{ m}^2/\text{hab.}$$

No resulta necesario por tanto prever nuevas extensiones del Sistema General de áreas libres. Esta medida induce a concluir que el conjunto de áreas libres previsto en el suelo urbanizable tendrá el carácter de Sistema Local, y por tanto su materialización deberá ser costeada por los propietarios de los terrenos.

5.9.- TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

El régimen urbanístico aplicable a esta clase de suelo debe evitar su utilización para usos impropios de su naturaleza, máxime cuando la proximidad a las áreas urbanas somete estos terrenos a las tensiones propias del entorno de las áreas urbanas.

En función de la eficacia contrastada de la normativa vigente en esta clase de suelo, el nuevo planeamiento mantiene básicamente las actuales determinaciones de planeamiento en relación a la delimitación de categorías y el régimen de protección aplicable.

No obstante y como es evidente, el Plan recoge las determinaciones de obligada consideración incluidas en las Normas Urbanísticas Comarcales (N.U.C.) de la Comarca de Pamplona vigentes, así como las figuras de ordenación territorial aprobadas durante el periodo de vigencia del anterior planeamiento municipal.

Así entonces, se ha delimitado la reserva del Espacio Natural del Río Elorz, recogida en las N.U.C. bajo la referencia EN-20 en cuyo ámbito se inscribe el área afectada por el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

Interesa destacar que las N.U.C. establecen la necesidad de reservar el suelo del citado Espacio Natural, remitiéndose al planeamiento municipal como una de las figuras capacitadas para delimitar el ámbito concreto del Espacio Natural y establecer el correspondiente régimen de protección.

En lo que hace referencia a las determinaciones del Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, el Plan Municipal reconoce e incorpora su contenido dentro del régimen jurídico urbanístico que se establece para el conjunto de la Reserva Natural.

Asimismo, se ha delimitado la reserva paisajística de las "Laderas de Barañain", recogida en las N.U.C. bajo la referencia RP-6. La delimitación de este ámbito incorpora no sólo los terrenos en pendiente de la propia ladera, sino también la meseta superior adyacente al núcleo urbano de Barañain, y aunque se establece un único régimen de protección para el conjunto de la Reserva, la normativa resulta más imperativa para los terrenos de mayor vulnerabilidad visual de la ladera, mostrándose relativamente flexible ante una posible modificación del planeamiento referida al ámbito de los terrenos sensiblemente horizontales de la meseta de Barañain.

Por otra parte, en la categoría de infraestructuras existentes o previstas se incorporan las reservas contempladas en las N.U.C. relativas a la red ferroviaria (R F). Como quiera que el régimen de protección que se propone para los terrenos afectados por la citada categoría resulta especialmente restrictivo y cauteloso, no se ha considerado necesario distinguir la delimitación de las distintas reservas señaladas en las N.U.C. Así por tanto, se integran dentro de la categoría de la "Infraestructuras existentes o previstas" las reservas denominadas en las N.U.C. RF-1 "Infraestructura prevista destinada a línea ferroviaria", RF-2 "Nueva estación de pasajeros del ferrocarril" y RF- 3 "Suelo desafectado del actual uso ferroviario". No obstante lo dicho, la normativa urbanística recoge el sentido, si no la literalidad, de los criterios y determinaciones señalados para cada tipo de actuación en la figura de ordenación del territorio de la Comarca.

Finalmente, el Plan Municipal incorpora la delimitación y determinaciones del vigente "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para Reserva de Suelos para Infraestructura Ferroviaria Prevista en el Área de Pamplona: Nuevo Trazado en el Tramo Acueducto de Noain-Zuasti y

Reubicación de Estación de Viajeros". Interesa destacar no obstante que el ámbito de este Plan Sectorial se superpone como es lógico debido a la naturaleza de su cometido, con las reservas destinadas a red ferroviaria mencionadas en el párrafo anterior.

5.10.- INFRAESTRUCTURAS

RED DE ABASTECIMIENTO

La población actual de Zizur Mayor, entorno a los 10.700 habitantes, se sirve desde la red comarcal de A.C.P.S.A., mediante tubería de alimentación de FN Ø 500 mm, procedente del depósito regulador D7 de Gazólaz, con una capacidad total de 15.000 m³ y cota de solera 490 m.

Las previsiones de suministro para la ampliación propuesta en el nuevo Plan Municipal, deberá atender al consumo doméstico de 1.672 nuevas viviendas, unos 5.000 habitantes más; equipamientos Deportivo, de unos 15.000 m², Polivalente, también de 15.000 m² y Educativo, sobre 30.000 m², así como el riego de las zonas verdes, con un a superficie aproximada de 50.000 m².

1 Las Modificaciones relativas al sector Ardoi como consecuencia de la aplicación de la Ley Foral 6/2209 incorporaron la adaptación de los cálculos referentes a necesidades de infraestructuras. En su desarrollo se tramitaron los correspondientes proyectos técnicos. Por otra parte, en la zona próxima a la Autovía de Logroño, se prevé el establecimiento de uso terciario, en edificios exentos, con una superficie total construida de unos 116.800 m².

La demanda de agua estimada en el Plan Municipal, que deberá ser precisada en el desarrollo pormenorizado del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente, se adecuará a las exigencias de la Mancomunidad. En este sentido se considera una dotación de 400 l/hab/día, para el consumo doméstico, lo que dará lugar a un volumen diario de unos 2.000 m³.

Dentro del equipamiento deportivo consideraremos, una unidad construida de cierta complejidad (campo de fútbol, pistas de atletismo, pabellón polideportivo cubierto y piscina cubierta), además de pistas al aire libre para juego de tenis, voleibol, fútbol sala,... distribuidos por el área a urbanizar. Consideraremos para esta dotación un consumo total diario de unos 300 m³.

Para el uso polivalente, constituido por centros sociales y asistenciales (guardería infantil, hogar de jóvenes, centro parroquial, centro de salud,...), asignaremos un consumo diario de 80 m³.

El equipamiento Educativo, formado por un Colegio EGB de 22 unidades, 880 alumnos, requerirá un consumo diario de unos 50 m³.

Para el riego de las zonas verdes deberemos contar con una dotación de 6 l/m²/día, lo que supone un total de 300 m³ diarios.

Finalmente para el uso terciario, oficinas, pequeñas industrias de transformación y servicios en general, estableceremos, de modo genérico, un consumo de 1,5 l/seg./ha, lo que da lugar a una estimación diaria de unos 500 m³.

De este modo, necesitaremos un consumo total de aproximadamente 3.230 m³ diarios, que deberían detrarse del depósito de Gazólaz anteriormente citado. (En su defecto siempre cabría la posibilidad de su ampliación).

En cuanto a la presión de servicio, aparentemente no debe existir ningún problema por cuanto la situación en el territorio de las nuevas edificaciones (presión estática) y la proximidad a la conducción de alimentación (mínima pérdida de carga), permitirá que la línea piezométrica, para horas punta, supere la presión residual mínima, entorno a los 10 m.d.c.a., para los puntos de consumo dependientes de la futura red mallada.

RED DE SANEAMIENTO

La red unitaria de saneamiento ejecutada desde los orígenes de la "Urbanización Zizur", en la década de 1970, que incluso disponía de una Estación Depuradora específica para la red diseñada, se ha ido transformando en red separativa a medida que el crecimiento urbano ha demandado una calidad, en las redes hidrosanitarias, acorde con las nuevas necesidades del planeamiento, y tanto más cuanto dichas redes pasaron a su explotación y mantenimiento a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (A.C.P.S.A.).

Efectivamente, dicha red unitaria queda conectada al colector C-15 a su paso por Esquiroz, previa construcción de un aliviadero que resolviese, si quiera de modo transitorio, el vertido de las aguas pluviales a una regata próxima con salida directa al Río Elorz.

Hoy es el día en que a pesar de que los sucesivos colectores ejecutados para evacuar las aguas pluviales procedentes, tanto del casco histórico como de la urbanización, han resuelto el problema de la población existente, de tal modo que la red de saneamiento actual se compone de colectores unitarios (antiguo ovoide 120/180), colectores de aguas fecales, diámetros 300 y 400 mm (emisario hasta el citado C-15), y colectores de aguas pluviales, diámetros 400-800 mm, se puede entender que su saturación impida objetivamente la incorporación de las nuevas viviendas previstas en la ampliación del Plan Municipal.

De este modo sólo el crecimiento previsto dentro de la zona urbana, parcelas que se desdoblán cuando disponen de acceso rodado, o la unidad próxima a la actual C-7, que naturalmente deberán completar sus acometidas particulares, hasta los respectivos colectores, pluviales y fecales existentes, se incorporan a la "vieja" red de la urbanización.

Por el contrario la extensión del área urbanizable, programada y no programada, que se organiza sobre la ladera Sur, entre el Pinar de Ardoi, limesa natural que constituye el límite norte del Casco Histórico, y la futura Autovía de Pamplona-Logroño, deberá organizar su propia red de vertido independiente de la existente.

Se puede entender que en los sucesivos planes municipales diseñados para la extensión del casco urbano de Zizur Mayor, se haya planteado el saneamiento con salida por el Sureste, hacia el Río Elorz, cuando un mayor recorrido del caudal a depurar en Arazuri, resolvía el desnivel del territorio, de difícil solución para vertidos por gravedad en lámina libre.

En la nueva Revisión del Plan Municipal, se opta por el bombeo para el colector de residuales, que una vez salvado el desnivel entre las cotas de recogida de la nueva zona a urbanizar, sobre la +445 m y el "puerto" que supone el farallón respecto del Camino de las Canteras, cota topográfica entorno a la +469,50 m, bastará conducir por gravedad el efluente, a través de un colector que, según el citado camino y su continuidad en el de Arazuri, entroncaría con el colector C-2, en la margen izquierda del Río Arga, una vez pasado el sifón que dicho colector dispone, previa a su entrada en la estación depuradora.

La estación de bombeo deberá disponer de doble acometida de red de Energía Eléctrica, o lo que es lo mismo, red de energía procedente de dos C.T. diferenciados, con salida por

gravedad hacia la regata próxima. Se le dotará asimismo de doble sistema de bombeo, para tubería de acero inoxidable, de Ø 500 mm, en una longitud aproximada de 1.250 m.

Desde esta segunda caseta el colector, ya por gravedad y calidad convencional, de hormigón ASTM, recorrerá una distancia aproximada de 2.150 m hasta el punto citado.

Resulta evidente, cuando la media ladera hacia el Sur, dispone de salida al río Arga, a través de la regata natural que prácticamente se inicia junto a la Carretera Nacional N-111 Pamplona-Logroño, próxima a la caseta de bombeo de residuales, que la red de pluviales se organice hacia dicho punto.

RED DE ENERGIA ELECTRICA

La situación del término municipal de Zizur Mayor en el territorio, entre las subestaciones de Cordovilla y Orcoien, favorece el paso de las líneas Aéreas de Energía Eléctrica en Media (13,2 kv) y Alta Tensión (66 kv).

Al igual que sucede en las infraestructuras hidrosanitarias, el rápido crecimiento urbano, llevado a cabo en las últimas décadas, ha terminado por colapsar las líneas de 13,2 kv, que circundan, por el Oeste, el Casco Histórico y desde las que hubiera resultado sencillo electrificar la zona a urbanizar.

Como alternativa a dicha electrificación, se sugiere desde el Plan Municipal (y será Iberdrola quien estudie las distintas posibilidades previa solicitud durante la redacción del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), la construcción de una ETD que transforme la Energía Eléctrica de Alta Tensión (por encima del Sector y libre de edificación, discurre una línea Aérea, simple circuito de 66 kv), a 13,2 kv, desde la que, previa canalización subterránea, se sirvan los diferentes centros de transformación.

De acuerdo al número de viviendas previstas, 1.672, a construir en B+2 y B+4, y su extensión sobre la zona urbanizable, así como sus equipamientos correspondientes, es de prever un número entre 6 y 8 C.T., equipados con doble máquina de 630 caveas. (No es recomendable superar la distancia de 250 m entre centros).

La zona de Servicios Terciarios, situada sobre la Autovía de Pamplona a Logroño, podrá optar, en función a las características de explotación, a la toma directa en Media Tensión y proceder a su transformación industrial propia.

5.11.- CUADRO RESUMEN

Superficie del Suelo Urbano	1.323.118 m ²
Superficie de Suelo Urbanizable Delimitado	743.393 m ²
Superficie de Suelo Urbanizable No Delimitado	456.488 m ²
Superficie aproximada del Suelo No Urbanizable	2.977.001 m ²
Nº máximo de viviendas existentes o previstas en Suelo Urbano Consolidado	4.282
Nº máximo de viviendas previstas en Suelo urbano No Consolidado	62
Nº máximo de viviendas existentes o previstas en Suelo Urbano	4.344
Nº máximo de viviendas previstas en Suelo Urbanizable	(2.382+112) = 2.494
Nº máximo de viviendas total	6.838
Espacios libres existentes en Suelo Urbano	190.024 m ²
Espacios libres previstos en Suelo Urbanizable: Como mínimo, estándares reglamentarios + 15.122 m ²	
Equipamiento cultural y docente existente o previsto en Suelo Urbano	64.083 m ²
Equipamiento cultural y docente previsto en Suelo Urbanizable: como mínimo, estándares reglamentarios	
Equipamiento deportivo existente en Suelo Urbano	77.170 m ²
Equipamiento deportivo previsto en Suelo Urbanizable: como mínimo, estándares reglamentarios	
Equipamiento polivalente existente o previsto en Suelo urbano	27.180 m ²
Equipamiento polivalente previsto en Suelo Urbanizable: como mínimo, estándares reglamentarios	

6.- TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DEL PLAN DE 2004

Una vez aprobado provisionalmente el Plan General fue remitido al Gobierno de Navarra, conjuntamente con la correspondiente documentación complementaria.

El día 16 de diciembre de 2003, se recibió en el Ayuntamiento de Zizur Mayor un requerimiento del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en el que se solicitaba la corrección o justificación de algunos contenidos del Plan.

El día 19 del mismo mes se envió desde el Ayuntamiento al citado Departamento un Informe-Propuesta sobre el requerimiento recibido. Su contenido fue aceptado en el acto de aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio.

El Texto Refundido elaborado entonces, incorporó obviamente, las propuestas aceptadas.

En el Anexo nº 3, se reproduce el Informe-Propuesta del Ayuntamiento al que hemos hecho referencia.

Pamplona, Noviembre de 2011



Víctor Honorato Pérez



Sigifredo Martín Sánchez



José Mª Sánchez Madoz