

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ARDOI DE ZIZUR MAYOR. TEXTO REFUNDIDO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE GENERAL

0.- OBJETO Y CONTENIDO DEL TEXTO REFUNDIDO	2
1.- OBJETO Y MARCO JURÍDICO.....	8
2.- AMBITO DEL SECTOR	9
3.- RELACION PLAN PARCIAL-PLAN MUNICIPAL. PREVISIONES DE PLANEAMIENTO	10
4.- ESTADO ACTUAL. INFORMACION Y DIAGNOSIS	13
4.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO	
4.2.- USOS Y EDIFICACIONES	
4.3.- INFRAESTRUCTURAS	
4.4.- SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL ENTORNO	
4.5.- PROPIEDAD DEL SUELO	
5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.....	24
6.- ORDENACION. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.....	25
6.1.- ESTRUCTURA Y ORDENACION GENERAL	
6.2.- SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES	
6.2.1.- SISTEMA VIARIO	
6.2.2.- EQUIPAMIENTOS Y AREAS LIBRES	
6.2.3.- INFRAESTRUCTURAS	
6.3.- MORFOLOGIA URBANA Y TIPOLOGIAS	
6.3.1.- FORMA Y COMPOSICIÓN URBANA	
6.3.2.- TIPOS EDIFICATORIOS	
6.4.- DENSIDAD Y VOLUMEN EDIFICADO	
6.5.- ESTRUCTURA FUNCIONAL. USOS	
7.- CUADROS DE CARACTERISTICAS. SUPERFICIES, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDADES, Y APROVECHAMIENTO	44
8.- JUSTIFICACION DE LAS PRESCRIPCIONES DE LA LFOTU 35/2002 Y REGLAMENTO Y LEGISLACION SECTORIAL DE APLICACIÓN	45
9.- GESTION	50
9.1.- UNIDAD(ES) DE EJECUCION	
9.2.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD Y SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO	
9.3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA O DE HOMOGENEIZACION DE USOS	
10.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.....	52
11.- PLAN DE ETAPAS	54
12.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y TEXTO REFUNDIDO	55

0.- OBJETO Y CONTENIDO DEL TEXTO REFUNDIDO

El presente Texto Refundido del Plan Parcial del Sector Ardoi tiene por objeto agrupar en un único documento las determinaciones de carácter pormenorizado vigentes en el Sector Ardoi de Zizur Mayor. Se incluyen en este documento por tanto, los contenidos del Plan Parcial primigenio del Sector, cuya vigencia se inició con la publicación de su aprobación definitiva (BON nº 8 de 19 de enero de 2005) y los contenidos introducidos en los distintos Proyectos de Modificación del Plan Parcial, igualmente 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 aprobados en el ámbito del Sector, cuyo contenido, no obstante, mantiene su vigencia.

Interesa destacar que las determinaciones de algunas modificaciones aprobadas, han sido posteriormente objeto de una nueva modificación. Lógicamente, en estos casos, este documento recoge las últimas de las determinaciones aprobadas, esto es, aquellas que actualmente mantienen 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. Con la misma intención, no se incorporan los anexos presentados en la Memoria del documento del primer Plan Parcial.

Así, por tanto, la presente Memoria mantiene la base de la Memoria del Plan Parcial 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 ha actualizado el cuadro referente a las reservas de suelo para áreas libres y dotaciones, incorporando las cifras resultantes de la Modificación promovida por el propio Ayuntamiento de Zizur Mayor en 2007 y de las ampliaciones de reservas para equipamiento polivalente que se preveían en las Modificaciones promovidas en 2010 por diversos propietarios de las Unidades Morfológicas H-1 a H-24 por un lado y de las Unidades Morfológicas H-27 a H-29 por otro. Asimismo, se actualiza el plano esquemático en el que se representan y cuantifican las reservas de suelo destinadas a áreas libres previstas en el planeamiento pormenorizado.

Por orden cronológico, las primeras modificaciones del Plan Parcial primigenio se refieren a reordenaciones de los volúmenes previstos en distintas parcelas. Se trata de tres expedientes, el primero dirigido a las parcelas H-15.1 y H-15.2, el segundo a las parcelas H.14.1, H-14.2 y H-14.3 y el tercero a las parcelas H-6.1, H-2 y H.3. Los tres expedientes fueron promovidos por D. Juan Frauca Echandi en representación de Construcciones Andía S.A. y se aprobaron definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 23 de noviembre de 2006. Las tres aprobaciones definitivas se publicaron en el Boletín Oficial de Navarra nº 154 del 25 de diciembre de 2006.

Interesa constatar que los contenidos de la primera y de la tercera de las modificaciones reseñadas se reemplazaron posteriormente en el Proyecto de Modificación del Plan Parcial aprobado en el año 2010 relativo a las unidades H-1 a H-24 y al que se aludirá

posteriormente. En ese mismo proyecto de 2010 se mantuvieron las propuestas de volumetría recogidas en la segunda Modificación, esto es, la relativa a la Unidad Morfológica H-14.

La cuarta Modificación fue promovida por D. Luís Arza Laurenz en representación de Arquiges Navarra 2000 S. L., al objeto de modificar la parcela edificable en planta de sótano de la edificación prevista en las parcelas H-25.1 y H-25.2. La aprobación definitiva del expediente se produjo en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 29 de marzo de 2007 y se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 61 del 16 de mayo de 2007. En la misma sesión del Pleno del Ayuntamiento se aprobó definitivamente el quinto expediente de modificación, siempre por orden cronológico, promovido por D. David Pablo Botín Cociña en representación de Avanco S.A. Gestión Inmobiliaria. La aprobación definitiva de esta Modificación se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 66 del 28 de mayo de 2007. Las propuestas aprobadas en este expediente no se incorporan en este documento, por cuanto fueron nuevamente modificadas en el expediente de Modificación del Plan Parcial aprobado en el año 2010 relativo a las unidades H-1 a H-24. Igual suerte sufrieron los contenidos de las cuatro siguientes modificaciones, esto es, la sexta, promovida por D. David Alfonso Erro Gordoia relativa a las Unidades Morfológicas H-13 y H-21, aprobada definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 26 de abril de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 70 del 6 de junio de 2007, la séptima, promovida por D. José Antonio Araoz en representación de Neinor S.A., relativa a las Unidades Morfológicas H-7, H-8 y H-17, aprobada definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 24 de mayo de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 75 del 18 de junio de 2007, la octava, promovida por D. Javier Rubio Vela y D. Manuel García Rebordiños relativa a las alineaciones de la parcela H-9.2, y la novena, promovida por D. José Luís Osaba Roncal en representación de Promociones Urbanas de Navarra S.L., relativa a aspectos formales de la edificación prevista en las parcelas H-11.1, H-11.2 y H-11.3 ambas aprobadas definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 30 de agosto de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 116 del 17 de septiembre de 2007. En consecuencia, las propuestas aprobadas en estos cuatro expedientes no se incorporan en este documento, por cuanto, como se ha dicho, fueron nuevamente modificadas en el expediente de Modificación del Plan Parcial aprobado en el año 2010 relativo a las unidades H-1 a H-24.

La décima Modificación fue promovida por el propio Ayuntamiento de Zizur Mayor y se refiere a una reforma de las parcelas dotacionales destinadas a equipamiento polivalente y de un ámbito del suelo destinado a áreas libres por el planeamiento inicial, todo ello al objeto de adaptar las determinaciones del planeamiento parcial a nuevos criterios municipales en materia de política de equipamientos. La Modificación fue aprobada definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 22 de noviembre de 2007 y publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 9 del 21 de enero de 2008.

La undécima Modificación se refiere a un cambio de alineaciones en la planta baja del edificio emplazado en la Unidad Morfológica I-15. El expediente, promovido por D. Luis Arza Laurenz en representación de D^a. María Angeles San Martín Erro, fue aprobado definitivamente en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 26 de junio de 2008; aprobación que fue publicada en el Boletín Oficial de Navarra nº 96 del 6 de agosto de 2008.

En las mismas fechas se aprobó y publicó una Modificación promovida por el propio Ayuntamiento de Zizur Mayor referente al artículo 44 de la Normativa Urbanística, dirigida a regular la disposición de los pilares de aquellos edificios en los que el retranqueo de la edificación en planta baja diera lugar a la formación de porches.

La decimotercera Modificación fue promovida por D. Imanol García Albéniz en representación de D. Fidel Narros Esteban, al objeto de modificar las condiciones morfológicas (alineaciones) de la edificación prevista en la parcela H-29.1. La aprobación definitiva del expediente se produjo en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 25 de junio de 2009 y se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 94 del 31 de julio de 2009.

La decimocuarta Modificación fue promovida por D. Luís Tabuena González en representación de Abaigar Promociones S.L., al objeto de compensar el incremento de porcentaje de superficie construida respecto de la superficie útil debido al especial aislamiento térmico previsto en el edificio emplazado en la Unidad Morfológica I-14. La aprobación definitiva del expediente se produjo, al igual que el anterior, en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 25 de junio de 2009 y se publicó, igualmente, en el Boletín Oficial de Navarra nº 94 del 31 de julio de 2009.

La decimoquinta Modificación fue promovida por D. Juan Navas Lacalle y otros ocho propietarios más, actuando en nombre propio y/o en representación de diversas entidades. El contenido del expediente se apoya en las disposiciones normativas incorporadas a la Ley Foral 6/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda, cuya promulgación obedeció según la exposición de motivos que precede a la citada Ley, a "dar respuesta, por un lado, a las necesidades de los ciudadanos y las empresas y, por otro, servir para mitigar, y corregir, en su caso, los efectos negativos sobre el empleo del sector de la construcción generados por la crisis económica." Se trata de la Modificación más sustancial de todas las tramitadas y aunque tenía como ámbito de referencia el conjunto del Sector Ardoi, su contenido concreto proponía alterar, exclusivamente, buena parte de las determinaciones de las parcelas H-1 a H-24 (excepto H-14) manteniendo el régimen vigente para el resto del suelo del Sector. El objeto fundamental de la Modificación era adecuar la tipología de la edificación prevista en las citadas parcelas a las necesidades del mercado. La Modificación proponía el incremento de la edificabilidad, el incremento de la altura de la edificación, del número de plantas, de la superficie de las parcelas edificables y el incremento, también, del número de viviendas máximo. Todo ello, sin que se modificase, tal y como era preceptivo, el aprovechamiento urbanístico anterior. Asimismo, la Modificación proponía la modificación tipológica de la edificación prevista, manteniendo la previsión de construir viviendas unifamiliares, pero abriendo la posibilidad de construir viviendas colectivas. Por otra parte, la Modificación preveía la posibilidad de promover un importante número de viviendas protegidas. La aprobación definitiva del expediente se produjo en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 18 de mayo de 2010 y se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 105 del 30 de agosto de 2010.

Casi simultáneamente a la anterior, se presentó otra Modificación del mismo carácter, promovida por D. Francisco Pernaut Salinas, y aunque como la anterior, por exigencias legales, tenía como ámbito de referencia el conjunto del Sector Ardoi, su contenido concreto proponía alterar, exclusivamente, buena parte de las determinaciones de las parcelas H-27 a H-29. La modificación se dirigía a fines similares a los reseñados en el anterior expediente. Esta Modificación preveía la reserva de 100 metros cuadrados destinados a equipamiento polivalente público en la planta baja del edificio previsto en la subunidad H-29.3 cuya definición formal no se establecía de forma concreta en el expediente aprobado. En consecuencia, interesa constatar que la definición que se grafía en el presente Texto Refundido tiene carácter indicativo. La aprobación definitiva del expediente se produjo en la sesión del Plano del Ayuntamiento de Zizur Mayor celebrada el día 24 de junio de 2010 y se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 63 del 31 de marzo de 2011.

Finalmente, interesa reseñar que se ha recogido en la documentación de este documento refundido el contenido de una modificación puntual del Plan Municipal cuyo alcance se refiere a determinaciones de carácter pormenorizado propias del planeamiento parcial. Se trata de un expediente promovido por D. José María Zuazu Cristo en representación de Construcciones Andía S.A. dirigido a modificar las condiciones morfológicas de la edificación prevista en la Unidad Morfológica H-15.

A modo de resumen se incluye a continuación un cuadro resumen de los distintos expedientes de Modificación a que hemos hecho referencia.

Nº	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ARDOI	PROMOTOR	APROBACIÓN DEFINITIVA	B.O.N. Nº
1	Reordenación de los volúmenes a edificar en las parcelas H-15.1 y H-15.2	Juan Frauca Echandi (Construcciones Andia SA)	23-11-2006	154 / 25-12-06
2	Reordenación de los volúmenes a edificar en las parcelas H-14.1, H-14.2 y H-14.3	Juan Frauca Echandi (Construcciones Andia SA)	23-11-2006	154 / 25-12-06
3	Reordenación de los volúmenes a edificar en las parcelas H-6.1, H-2 y H-3	Juan Frauca Echandi (Construcciones Andia SA)	23-11-2006	154 / 25-12-06
4	Ampliación de la parcela edificable en la planta sótano. Parcelas H-25.1 y H-25.2	Luis Arza Laurenz (Arquiges Navarra 2000 SL)	29-3-2007	61 / 16-5-07
5	Conformar con las fachadas de las viviendas frentes continuos. Parcelas H-12 y H-20	David Pablo Botín Cociña (Avanco SA Gestión Inmobiliaria)	29-3-2007	66 / 28-5-07
6	Posición de la edificación en las Unidades H-13 y H-21	David Alfonso Erro Gordo (Alero SL y Construcciones Esteban Razquin UTE)	26-4-2007	70 / 6-6-07
7	Alineaciones de la edificación, división en subunidades y disposición de las viviendas en las Unidades H-7, H-8 y H-17	José Antonio Araoz (Neinor SA)	24-5-2007	75 / 18-6-07
8	Alineación en la Parcela H-9.2	Javier Rubio Vela y Manuel García Rebordiños	30-8-2007	116 / 17-9-07
9	Ordenación de la nueva edificación propuesta en las Unidad H-11.1, H-11.2 y H-11.3	José Luis Osaba Roncal (Promociones Urbanas de Navarra SL)	30-8-2007	116 / 17-9-07
10	Reforma de parcelas dotacionales y de un ámbito concreto de suelo destinado a áreas libres..... en las parcelas M-6, M-8, ZV-1, ZV-2, ZV-6 y ZV-7	Ayuntamiento de Zizur Mayor	22-11-2007	9 / 21-1-08
11	Cambio en la alineación obligatoria de planta baja en la Unidad I-15. Modificación art. 44 "Normas de diseños" de las Normas Urbanísticas.	Luis Arza Laurenz (María Angeles San Martín Erro) Ayuntamiento Zizur Mayor	26-6-2008	96 / 6-8-08
12	Determinaciones urbanísticas de la Subunidad H-29.1	Imanol García de Albéniz (Fidel Narros Esteban)	25-6-2009	94 / 31-7-09
13	Mod. Unidad I-14 para compensar el incremento del % de sup. construida respecto a la sup. útil	Luis Tabuenca González (Abaigar Promociones SL)	25-6-2009	94 / 31-7-09
14	Mod. Puntual Unidades H-27, H-28 y H-29	Fco.Javier Pernaut Salinas	24-6-2010	63 / 31-3-11
15	Mod. Puntual Unidad H-15 (reordenación de volúmenes)	Construcciones Andía, SA.	28-4-2011	94 / 17-5-11

Interesa destacar, finalmente, que algunas de las modificaciones aprobadas han generado la necesidad de adaptar determinados elementos de la urbanización, tales como infraestructuras o tratamientos materiales en ámbitos concretos, al objeto de acomodar el espacio público y los servicios a los requerimientos derivados de las nuevas determinaciones. Tales adaptaciones se están produciendo mediante la presentación y oportuna tramitación de los correspondientes proyectos técnicos, por lo que, al no haberse producido alteraciones en el planeamiento vigente, no tienen reflejo en el presente documento refundido. En consecuencia, no se incorporan al mismo los documentos referentes a esquemas de infraestructuras.

Asimismo, aún no habiéndose alterado el aprovechamiento urbanístico del Sector, las Modificaciones de los Proyectos de Reparcelación, tramitadas o por tramitar, derivadas de las Modificaciones realizadas al amparo de la ley Foral 6/2009, vienen o vendrán a modificar los datos reflejados en el cuadro de la Memoria referente a aprovechamientos. Como quiera que corresponda a tales figuras de desarrollo de la gestión urbanística, la definición del reparto del aprovechamiento urbanístico, en la presente Memoria se ha eliminado el citado cuadro y se ha sustituido por otro en el que se refleja el número de viviendas previsto tras las distintas Modificaciones aprobadas hasta la fecha y su distribución por tipologías.

1.- OBJETO Y MARCO JURÍDICO

En sesión celebrada el 24 de diciembre de 2003 la Comisión de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra acordó la aprobación definitiva del Plan Municipal de Zizur Mayor-Zizur Nagusia, promovido por el Ayuntamiento.

El 20 de enero de 2004 se publicó en el Boletín Oficial de Navarra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Municipal, entrando en vigor su contenido.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2004 aprobó la elección del sistema de actuación por cooperación para desarrollar la Unidad de Ejecución U-1 del Sector Ardoi del Plan Municipal.

Interesa explicar que el Sector Ardoi queda formado por una única unidad de ejecución, que, de acuerdo con las determinaciones de gestión y desarrollo establecidas por el Plan Municipal podría ser gestionada, indistintamente, mediante los sistemas de cooperación o compensación. Con el acuerdo de 16 de febrero, el Ayuntamiento toma la iniciativa de gestionar la Unidad desde las instancias públicas.

En desarrollo de los acuerdos anteriores, el Pleno del Ayuntamiento, resolviendo, al hacerlo, el concurso público convocado al efecto, acordó, en sesión celebrada el 26 de febrero de 2004, adjudicar los trabajos de Asistencia Técnica de redacción del Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Dirección de las obras e Urbanización de la Unidad de Ejecución U-1 del Sector Ardoi del Plan Municipal.

El desarrollo del Plan Parcial redactado se atiene a lo establecido en el artículo 60 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a lo que establezca el correspondiente desarrollo reglamentario de aplicación.

La tramitación del Plan Parcial se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 74 de la citada Ley Foral.

El Proyecto de Urbanización deberá desarrollarse y tramitarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 134 de la Ley Foral citada y a lo que establezca el correspondiente desarrollo reglamentario de aplicación.

El desarrollo y tramitación del Proyecto de Reparcelación deberá atender a lo establecido en los artículos 149 y siguientes de la citada Ley foral 35/2002.

La Dirección de las obras de Urbanización se efectuará de acuerdo a los procedimientos legales que resultan de aplicación en el sistema de Cooperación, definidos en los artículos 174 y siguientes de la citada Ley foral y correspondiente desarrollo reglamentario.

Interesa mencionar finalmente, que las tareas de desarrollo y gestión que se inician, deben cumplir los contenidos de los convenios que, en relación con el Sector Ardoi ha suscrito el Ayuntamiento de Zizur Mayor con el Gobierno de Navarra por un lado y con la totalidad de los propietarios del suelo afectado, por otro.

2.- AMBITO DEL SECTOR.

EL ámbito del Sector Ardoi, aparece delimitado con precisión en el Plan Municipal y está constituido por cinco espacios discontinuos cuya superficie total es de 749.459 m².

El mayor de dichos ámbitos, en el que se asentará básicamente el nuevo conjunto residencial y terciario previsto, cuenta con 709.299,64 m² de superficie y se encuentra situado en el ángulo NO del núcleo urbano, entre el paraje Ardoi, próximo a la cornisa norte, y la carretera N-111.

De magnitud notablemente inferior, una pequeña parte del nuevo desarrollo residencial viene a ocupar un espacio intersticial de 20.411,35 m² de superficie, situado entre la Unidad C-7, de la denominada Urbanización Zizur, y el límite con el Término de Cizur Menor, perteneciente al Municipio de la Cendea de Zizur.

Las otras tres zonas del conjunto, de las cinco que forman el Sector discontinuo, no aparecen destinadas a alojar usos residenciales o terciarios que requieran algún tipo de edificación.

Una de ellas, situada al Sur de la carretera N-111, con una superficie de 14.650,60 m², se destinará a la instalación de parte del enlace de sistema viario interior con la citada carretera.

Los otros dos espacios que completan el Sector se sitúan en el entorno del parque existente en la Unidad A-10 del Casco Antiguo. La superficie de estos espacios es de 2.071 m² (espacio Oeste) y 3.025,68 (espacio Este).

3.- RELACIÓN PLAN PARCIAL-PLAN MUNICIPAL. PREVISIONES DE PLANEAMIENTO

Las determinaciones del Plan Municipal se enmarcan en un contexto territorial superior al estrictamente municipal y encuentran apoyo y justificación tanto en dicho contexto como en el papel que juega y está llamado a desempeñar Zizur Mayor en el conjunto del continuo urbano y territorial de la Comarca de Pamplona.

Todo el suelo clasificado en el Plan Municipal como urbanizable delimitado se incluye en un único Sector (Sector Ardoi), compuesto por cinco áreas discontinuas cuya superficie total viene a ser finalmente de 749.459 m², si bien la mayor extensión del Sector se sitúa al Oeste del Casco Antiguo, entre la carretera N-111 y el Pinar y Paraje de Ardoi.

En función del análisis territorial y comarcal realizado en el marco del Plan Municipal, al que remitimos, se define la vocación del Sector Ardoi, como espacio en el que deben concurrir actividades terciarias y residenciales, llamadas a desempeñar funciones complementarias debidamente articuladas, tanto entre si, como con el conjunto del tejido urbano municipal, y de su entorno comarcal.

La previsión de actividades terciarias cobra fundamento en la excepcional posición del Sector, adyacente a la carretera N-111, en un emplazamiento próximo al enlace de la citada carretera con la Autopista A-15 (Autopista de Navarra) y a la nueva estación del Ferrocarril de Alta Velocidad. Estas excelentes condiciones de accesibilidad, permiten definir el Término de Zizur Mayor, -y así se expresa en el Plan Municipal- 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.

El Plan Municipal califica con el uso global terciario la franja del Sector Ardoi más próxima a la carretera N-111, reconociendo así los valores a que hemos hecho referencia, y proporcionando al propio tiempo, una mayor riqueza de actividades al conjunto del tejido urbano de Zizur Mayor, cuyo desarrollo actual resulta excesivamente especializado en usos residenciales.

Esta previsión no solo favorecerá el enriquecimiento y diversidad funcional del Término de Zizur Mayor, sino que, además, de su implantación se derivarán importantes ingresos para la hacienda municipal en concepto de licencias, impuesto de actividades, etc.

Pero aún más importante, al menos desde el punto de vista social, es la previsión del Plan Municipal relativa a la construcción de 1.560 viviendas, de las que la mitad, esto es, 780 viviendas se construirán acogidas a algún régimen de protección pública; de ellas, 392 serán viviendas de protección oficial, régimen general, y las 388 restantes, responderán a la tipología de viviendas de precio tasado. A ello habría que sumar las viviendas que en régimen de alquiler construya el Gobierno de Navarra en la reserva que a tal efecto deberá preverse de acuerdo a lo determinado en el artículo 53.7 de la Ley Foral 35/2002.

El estudio sociológico realizado por la empresa Taller de Sociología, S.L. durante la redacción del Plan Municipal, vino a detectar una importante demanda de vivienda generada desde la propia población de Zizur Mayor, en función de las características sociológicas del Municipio y en particular de la pirámide de edad de la población.

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

Como quiera que en virtud del convenio suscrito entre el Ayuntamiento Zizur Mayor y el Gobierno de Navarra, el cincuenta por ciento de las viviendas previstas se promocionarán acogidas a algún régimen de protección pública, el desarrollo del Sector Ardoi proporcionará una oferta de vivienda suficiente para dar satisfacción a la demanda detectada en la población de Zizur Mayor, que requiere las ayudas oficiales propias de estas tipologías.

Las viviendas de promoción libre se resolverán con distintas tipologías. En concreto: 168 viviendas serán colectivas, 472 serán viviendas unifamiliares adosadas y 140 viviendas unifamiliares pareadas o exentas. Casi el 40% de las viviendas previstas en el Sector responden, según ello, a tipologías de vivienda unifamiliar, lo que se explica en función de la demanda actual de este tipo de vivienda en la comarca de Pamplona y más concretamente en el entorno de Zizur Mayor.

En todo caso, las viviendas libres, así como las actividades terciarias previstas contribuirán a favorecer la viabilidad económica del conjunto de previsiones del planeamiento.

En la asignación de usos globales, el Plan Municipal distingue una zona residencial de densidad media al Sur de la carretera de Belascoain y otra de densidad baja al Norte de la citada carretera, de suerte que las edificaciones con menor altura y, por lo mismo, menor volumen edificado, ocuparán las áreas de topografía más elevada, lo que favorece la integración del nuevo barrio en el paisaje.

También se prevé una densidad baja en la zona residencial situada al Este del Término municipal, en las proximidades del vecino Concejo de Cizur Menor, de acuerdo a las preexistencias y vocación del área.

El resto de usos globales previstos en el ámbito del Sector Ardoi por el Plan Municipal, se refieren al sistema viario y a las áreas libres. Con destino a sistema viario se califica el espacio situado al Sur de la carretera N -111, toda vez que se trata de un espacio incorporado expresamente al Sector para hacer posible la construcción del enlace del sistema viario interior con la citada carretera.

En cuanto a áreas libres, se califican expresamente como tales tres zonas. Una de ellas, la de mayor envergadura, se sitúa al Norte de las áreas residenciales, con la intención, tal y como se explica en la Memoria del Plan Municipal, de ampliar y regularizar el Parque del Pinar de Ardoi, actualmente existente. Las otras dos áreas se sitúan en el entorno del parque de la Unidad A-10, de suerte que, de forma análoga a lo previsto en el parque Ardoi, también el parque próximo a la iglesia pueda extenderse hasta el borde de la plataforma generada por los terrenos de relleno.

Por lo demás, el Plan establece determinados criterios de diseño para el desarrollo de la ordenación pormenorizada, a los que, como resulta preceptivo, viene a dar respuesta el Plan Parcial redactado. Cabría aludir en este punto a la posición y diseño del enlace viario con la carretera N-111, al que hemos hecho referencia. La elaboración de un estudio técnico encargado por el Gobierno de Navarra a petición del propio Ayuntamiento de Zizur Mayor, sobre las características y posición del enlace, facilitó sin duda, la definición de la reserva del suelo necesario para su construcción y permitió definir en término gráficos los criterios iniciales de su diseño.

En lo referente a gestión, el Plan Municipal es taxativo a la hora de definir el desarrollo de Sector mediante una única unidad de ejecución, lo que garantiza la aplicación extrema del principio de equidad, favoreciendo, al tiempo, la agilidad y prontitud de las tareas de

reparcelación, toda vez que los trabajos de reparto de beneficios y cargas pueden resolverse mediante un único expediente.

El Plan Municipal define igualmente el aprovechamiento tipo del Área de Reparto, que, al aplicarse exclusivamente al Sector Ardoi, coincide con el aprovechamiento medio del citado Sector. El aprovechamiento tipo es de 0,885915 UAs/m² siendo la unidad de aprovechamiento (U.A.), esto es, el uso característico, el metro cuadrado de uso terciario en edificio exento.

Se ha hecho referencia al convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zizur Mayor y el Gobierno de Navarra en relación al Sector Ardoi, pero conviene aludir en este apartado también, a la firma de otro convenio -al que se hace también referencia en otros puntos de la memoria-, suscrito entre el propio Ayuntamiento y la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector, dirigido a concretar entre otras materias, determinados criterios para el reparto de los aprovechamientos y las aportaciones económicas del Ayuntamiento y de los propietarios para la construcción del enlace viario y las dotaciones y servicios del Sector.

Aunque en este apartado se ha hecho una reseña genérica de los contenidos del Plan Municipal, en otros epígrafes se aludirá, complementariamente, a algunas de sus determinaciones, justificándose, en particular, el cumplimiento del artículo 21 del Decreto Foral 135/1989 de 8 de junio, relativo a Ruido generado por el tráfico, y el cumplimiento de las exigencias de la Confederación Hidrográfica, incorporadas al Plan Municipal como determinación vinculante para el Planeamiento de Desarrollo.

4.- ESTADO ACTUAL. INFORMACIÓN Y DIAGNOSIS

4.1.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

El lugar en que se producirá básicamente el futuro desarrollo urbano, cuya superficie se ha cifrado en 709.299,64 m², presenta una geografía sinuosa, característica de la Comarca de Pamplona. Situado en el costado Oeste del Casco Antiguo de Zizur Mayor, viene a ser una ladera que desciende en sentido Norte Sur desde la línea de cornisa norte y la carretera a Belascoain, hasta la carretera N-111, en la que son apreciables distintos altozanos que pueden ser modelados y, en su caso, integrados en la ordenación.

La topografía hace del lugar un enclave apropiado para el desarrollo residencial pues proporcionará a las viviendas óptimas condiciones de soleamiento y relación visual con el paisaje y entorno próximo.

Es posible distinguir en el ámbito que nos ocupa dos zonas distintas, pues al Norte de la carretera de Belascoain, el territorio es prácticamente plano, en tanto al Sur de dicha carretera la orografía resulta notablemente más accidentada, aunque, en cualquier caso, salvo en algún punto inmediatamente próximo a la N-111, es posible la ocupación continua y regular del territorio por la edificación.

Además del relieve topográfico cabe destacar la existencia de regatas que, siguiendo el declive topográfico, discurren a lo largo de vaguadas hasta el límite Sur del área

En la zona norte del espacio descrito viene a emplazarse la nueva zona residencial, en tanto el área destinada en el Plan Municipal a actividades terciarias ocupará la zona inmediatamente próxima a la carretera N-111, Pamplona-Logroño.

En el ámbito del sector próximo a la unidad C-7, en el límite con el término de Cizur Menor, el terreno presenta, así mismo, un ligero declive hacia el Sur, circunstancia que lo hace idóneo para los usos residenciales previstos.

Por lo que se refiere al ámbito del sector situado al Sur de la N-111, destinado a la construcción de parte del enlace viario del nuevo asentamiento con la citada carretera, su topografía resulta particularmente idónea para la construcción de dicho enlace, por cuanto la carretera N-111, que participa en ese lugar de las características de autovía, discurre atrincherada, lo que facilita la construcción de un puente que resuelva los movimientos de los vehículos a distinto nivel.

Como se ha dicho, los otros dos espacios que completan el Sector se sitúan en el entorno del parque de cornisa construido en su día en la Unidad A-10 del Casco Antiguo, y aparecen destinados por el Plan Municipal a zona verde. La topografía de esas dos pequeñas zonas, como, por lo demás, del parque próximo, es el resultado de antiguos rellenos de tierras y sus rasantes permiten extender el espacio libre hasta el borde de la ladera que delimita los terrenos por su costado Norte. La superficie de estos espacios es de 2.071 m² (espacio Oeste) y 3.022,62 (espacio Este).

4.2.- USOS Y EDIFICACIONES.

Los terrenos incluidos en el sector aparecen destinados básicamente a uso agrícola, particularmente en el ámbito de mayor dimensión que se extiende entre el paraje Ardoi y la carretera N-111.

En ese ámbito existen distintas construcciones que, en razón de su uso, quedan fuera de ordenación, entre las que cabe reseñar la correspondiente a una instalación de desguace, Transformaciones Araceas S.L., (antes Riegos Eslae), situada en la carretera de Gazólaz y una construcción sin uso, que estuvo destinada a acopio de materiales en el paraje Ardoi; a esas construcciones vienen a añadirse algunas casetas y construcciones de menor dimensión que en general, de origen agrícola.

El análisis del área y la información correspondiente a las N.U.C. de la Comarca de Pamplona y el propio Plan Municipal de Zizur Mayor, permiten afirmar que no existen en el Sector Ardoi, valores naturales o arqueológicos que hubieran de ser considerados en su ordenación y desarrollo.

4.3.- INFRAESTRUCTURAS.

4.3.1. 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. Construido en el año 1985 dispone de dos compartimentos y altura lámina de agua de 4,00 m.

La nueva superficie a urbanizar (Unidad A1, de 70,93 Ha), se sitúa al oeste del Casco Antiguo de Zizur Mayor, y por tanto en una zona más próxima al depósito citado. Exactamente la distancia desde el punto de toma (Nudo A), más occidental de la nueva red de distribución, queda a una distancia aproximada de 1.175 m. Las otras unidades, de menor entidad (A2, de 2,04 Ha; A3-A4, de 0,51 Ha; y A5, de 1,47 Ha), quedarán integradas en el tejido urbano de la Urbanización Zizur, por lo que la conexión con las redes existentes de abastecimiento resultará inmediata.

Como quiera que en el primer caso, el punto de toma A, debe atender a viviendas cuya volumetría es de dos plantas y aprovechamiento de entrecubierta, deberemos cuantificar, si quiera de modo aproximado, la presión estática en dicho punto A, con el fin de establecer la rasante, a nivel de calle, de la vivienda situada en la situación topográfica más comprometida del sector a urbanizar.

Si consideramos que la tubería de alimentación procedente del depósito, FN 500 mm, debe atender una población futura de 20.000 habitantes, el caudal punta requerido será de unos 220 l/seg. y la pérdida de carga entre el depósito y el punto A, a razón 0,12 m por cada 100 m de tubería de fundición, más las pérdidas singulares, será de unos 2,00 mcda. Quiere decirse que deberemos contar, prudencialmente, con una presión estática, en el punto A, de unos 487.00 mcda.

La altura prevista para las viviendas unifamiliares, 6 m (en planta de entrecubierta no se contempla la construcción de locales húmedos), más la presión residual, de unos 10 mcda, determinará la rasante anteriormente definida, entorno a 471.00 m. El estudio hidráulico de la red de distribución, cuyo esquema se avanza en el Plan Parcial, ajustará, de modo definitivo, dichos parámetros.

4.3.2. Red de Saneamiento.

Al margen de la breve descripción histórica del difícil desarrollo de las redes sanitarias de Zizur Mayor, a lo largo del cauce de los Ríos Elorz y Arga, hasta la Estación depuradora de

Arazuri, efectuada en el marco de la Revisión del Plan Municipal, quedó clara en el mismo, la independencia de las redes de pluviales y residuales a prever para la nueva extensión urbana sobre la ladera Sur, correspondiente entre el Pinar de Ardoi y la futura Autovía de Pamplona a Logroño, respecto a las redes del saneamiento existente. Ello venía obligado por la saturación del colector unitario C-15, que el sucesivo y rápido crecimiento residencial de la zona Sur de la Comarca de Pamplona, ha gravitado sobre el mismo sin que haya asumido su adecuación, modificación o incorporación de nuevas secciones o elementos singulares, como parcialmente ha sido llevado a efecto sobre el colector C-2, que recoge los vertidos de la zona Norte de la Comarca, quizás porque su necesidad todavía era más urgente.

Así pues, en la nueva Revisión del Plan Municipal, y por lo mismo en el Plan Parcial, 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 +450 m y el "puerto" que supone el farallón respecto del Camino de las Canteras, cota topográfica entorno a la +472 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.

De la misma forma la cuenca hidrográfica para la red de pluviales prevista se desentiende de los vertidos de escorrentía propios de la zona urbana actual, cuya salida natural desagua a través del río Elorz, en el término de Esquiroz.

Para ello dispondremos de una pequeña depresión o vaguada, cuyo inicio situado al otro lado de la futura autovía, en el "paraje de las tetas", es canalizada bajo la misma mediante tubería de hormigón armado, diámetro 80 cm, y sigue posteriormente los vericuetos descendientes del territorio hasta su afluencia en otra depresión, ya en el término de Gazólaz y de mayor rango, que terminará finalmente en el río Arga.

La cuenca drenada en el área que nos ocupa, destinada fundamentalmente a su explotación agrícola, se extiende sobre una superficie aproximada de 148,13 Ha, la longitud del curso principal es de unos 2,00 Km y su pendiente media, $J = 0,02$.

El Tiempo de concentración T_c , característico para dicha cuenca será de 1,07 horas, o lo que es lo mismo, 64 minutos.

Si consideramos un coeficiente $P'_{0} = 20$ (Pendiente del terreno $> 3\%$, surcos de cultivo según curvas de nivel y grupo de suelo B, de infiltración moderada), obtendremos un coeficiente teórico de escorrentía, para un período de recurrencia de 10 años, $C = 0,19$; y la intensidad de precipitación máxima I , para el tiempo de concentración T_c , anteriormente definido, de 40 mm/h.

De modo análogo para períodos de retorno de 25; 50; 100; y 500 años, los coeficientes de escorrentía C , serán iguales a 0,24; 0,28; 0,32; y 0,39 respectivamente; y las intensidades I correspondientes, 48; 54; 51; y 75 mm/h.

La aplicación del Método Racional, válido para cuencas pequeñas, de superficie no superior a 75 Km² (según José R. Témez, M.O.P.U., 1978), dará lugar, por tanto, a los caudales siguientes: $Q_{10} = 3,75$; $Q_{25} = 5,68$; $Q_{50} = 7,46$; $Q_{100} = 9,63$; y $Q_{500} = 14,43$ m³/seg.

4.3.3. Electricidad y Telecomunicaciones.

1.- LINEA ELECTRICA DE REE DE 220 KV.

En el ámbito del proyecto existen en la actualidad líneas de alta y media tensión, en este apartado se van a tratar los aspectos referentes a la existencia de la línea de alta tensión de 220 kV doble circuito, propiedad de Red Eléctrica de España (de aquí en adelante REE).

La línea de 220 kV de doble circuito, denominada Cordovilla-Orcoyen 1 y 2, discurre desde el N en dirección SE entre sus apoyos 23 y 28.

De acuerdo al Real decreto 1955/2000 vigente desde 22 de enero de 2001, la existencia de líneas de alta tensión implican unas distancias donde las edificaciones quedan prohibidas. Estas distancias son diferentes, en función del punto de cada uno de los vanos y de la longitud del mismo. En el caso de los vanos que vuelan sobre el ámbito del proyecto las distancias mínimas varían entre 11,43 y 17,84 m, medidas desde el eje de la línea. Estas condiciones se cumplen ampliamente ya que la distancia mínima de edificación considerada es de 23 m. Dicha distancia, superior a la estrictamente exigida por la normativa vigente, favorecerá la disminución de la posibilidad de aparición de efectos de perturbaciones sobre instalaciones y equipos eléctricos e informáticos, derivados por la proximidad de una línea de alta tensión.

En el Anexo se adjunta informe de REE remitido al equipo redactor del presente Plan tras consulta sobre lo expuesto en este apartado.

2.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

En el ámbito del proyecto existen en la actualidad líneas de alta y media tensión, en este apartado se van a tratar los aspectos referentes a la existencia de las líneas propiedad de Iberdrola Distribución Eléctrica.

En la actualidad no existen líneas de media tensión de 13,2 kV con capacidad suficiente para atender las necesidades de consumo de la nueva urbanización, por lo cual se requiere la ejecución de una nueva estación transformadora de distribución (STR). Dicho aspecto se desarrollará en el apartado de soluciones propuestas.

En el suelo consolidado de Zizur Mayor existen canalizaciones e instalaciones de Iberdrola Distribución, las cuales se podrán utilizar como instalaciones de enlace o bien canalizaciones para albergar a nuevos circuitos.

En el ámbito del proyecto discurre una línea de 66 kV de simple circuito, desde el N en dirección SE. Se prevé la ejecución de una canalización en la nueva urbanización para el futuro enterramiento de dicha línea.

En la zona S del sector Ardoi existe además algún tramo de instalación aérea en desuso, las cuales serán retiradas.

En el entorno de las 50 viviendas propuestas al E de Zizur Mayor junto a Cizur Menor existen instalaciones las cuales servirán de enlace a las futuras.

3.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

En Zizur Mayor actualmente existe despliegue de red de las compañías Telefónica y Tenaria.

Telefónica: En la actualidad existe despliegue de la red de Telefonía en Zizur Mayor. En el ámbito del Sector Ardoi y su entorno existen varias instalaciones de Telefónica que serán

sustituidas o canalizadas adaptándose, a las nuevas características de la futura urbanización. Al E del sector Ardoi existen instalaciones canalizadas de Telefónica que transcurren por la Avenida de Belascoain y Camino de Gazólaz. Dichas instalaciones serán las que conecten a las futuras del Sector Ardoi. En dirección E-O discurre una línea aérea de Telefónica sobre apoyos de hormigón que pasará a disposición enterrada en la nueva urbanización. Al SE del sector y en dirección NE-SO discurre una instalación de fibra óptica albergada en una canalización de tritubo de PVC. En el desarrollo del proyecto de urbanización se considerará la reposición de dicha canalización o bien su cambio de recorrido de acuerdo a la morfología de la urbanización y en concreto la de la zona de usos terciarios del S. Dichos trabajos se consensuarán con la compañía propietaria de estas instalaciones.

En el entorno de las 50 viviendas propuestas al E de Zizur Mayor junto a Cizur Menor existen instalaciones las cuales servirán de enlace a las futuras.

Tenaria: En la actualidad existe despliegue de red de Tenaria en Zizur Mayor, no existiendo ninguna instalación actual en el ámbito del sector Ardoi. En el caso de que se dote al Sector Ardoi de servicio de telecomunicación desde la red de Tenaria, las conexiones se realizarían a las instalaciones existentes en al E del ámbito desde el Camino de Gazólaz cuyas instalaciones conectan con las existentes en las Calles Ardoi, Etxegibela y San Francisco.

4.3.4. Instalaciones de Gas.

En Zizur Mayor actualmente existe despliegue de red de Gas Navarra cuyos principales ramales provienen desde la Avenida Aróstegui (Pamplona y Barañain) y desde el Polígono de Comarca 2 de Esquiroz.

En el ámbito del sector Ardoi no existen canalizaciones enterradas de gas mientras que en al ámbito de las 50 viviendas proyectadas al NE de Zizur Mayor en la delimitación con el término de Cizur Menor existen canalizaciones de polietileno desde donde está previsto dar servicio a las mismas.

Los posibles puntos de conexión de las instalaciones del sector Ardoi se localizan desde la avenida Belascoain y la Carretera N-7015 al E del Sector y desde la Ronda San Cristóbal al SE del sector. Según datos aportados por Gas Navarra, es más probable que la conexión se realice al ramal que proviene de la Avenida Aróstegui. Esta conexión se concretará en el proyecto de urbanización tras el análisis de las cargas de los dos ramales antes citados.

4.4.- SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL ENTORNO.

Aunque el concepto estructurante guarde relación con el término utilizado en la nueva legislación urbanística para definir aquellos elementos de la ordenación del Plan Municipal que no podrían ser modificados por el planeamiento de desarrollo, aquí se utiliza en un sentido más amplio, pues pretende aludir a aquellos elementos, fundamentalmente de naturaleza viaria, pero también de carácter dotacional, que resultan esenciales para la ordenación, y, en razón de su condición estructural en el entorno urbano y territorial próximos, están llamados a guiar y vertebrar el desarrollo del sector Ardoi, que nos ocupa.

Como se ha señalado en un epígrafe anterior en el que se ha aludido a la relación Plan Parcial-Plan Municipal, éste vino a definir, de forma contenida pero suficientemente precisa, las condiciones que vinculan, necesariamente, al planeamiento de desarrollo, tanto en términos funcionales como formales.

Analizaremos en este punto las características más significadas del sistema viario, dotaciones e infraestructuras existentes que, al tiempo que sirven al tejido consolidado, proporcionarán cobertura al nuevo desarrollo urbano. En la medida en que en ese análisis se hace alusión a previsiones específicas del Plan Municipal en cada materia, el contenido de este punto viene a completar lo recogido en el epígrafe de la Memoria relativo a Previsiones de Planeamiento

4.4.1.- Sistema Viario.

El viario está llamado a jugar un papel esencial como sistema articulador entre las distintas piezas y áreas urbanas que constituirán finalmente el tejido de Zizur Mayor, (Casco Antiguo, "Urbanización" y nuevo asentamiento ARDOI), así como del conjunto urbano global con el entorno y territorio de la Comarca, relación ésta última que se apoyará sustancialmente en la carretera N-111, Pamplona-Logroño, cuya condición de autovía facilitará la integración, y los nuevos elementos asociados al transporte comarcal, regional e interurbano, que vengán a desarrollarse en los aledaños de la nueva estación ferroviaria de Alta Velocidad.

En otro punto se hablará del efecto inductor que ese enclave tendrá en el flanco Oeste de la comarca que ocupa el término municipal de Zizur Mayor, y en particular, en el ámbito del sector Ardoi, que nos ocupa.

Aunque el análisis distingue aspectos locales y generales, resulta evidente la imbricación de unos y otros; piénsese que las soluciones de articulación comarcal viaria, a través de la N-111, resuelven a un tiempo la relación entre el Casco Antiguo y el Sector Ardoi con el área de la Urbanización al Sur de dicha carretera.

Como es lógico, nos referimos esencialmente al ámbito de mayor envergadura del Sector, esto es, aquel que se sitúa al Oeste del Casco Antiguo, por cuanto la pequeña extensión del tejido residencial situado junto al Término de Zizur Menor, constituiría una pequeña pieza de elemental articulación en la trama existente en su entorno próximo.

1.- Articulación entre partes del núcleo.

El Plan Municipal establece criterios para el planeamiento de desarrollo en el sentido de considerar que "la relación viaria entre el nuevo enlace de la N-111 y la carretera NA-7015 Zizur Mayor-Belascoain constituirá un vial interior de primer rango y articulará la trama interior del nuevo asentamiento" (punto 5.1 criterios para el planeamiento de desarrollo).

Por otra parte, define en términos gráficos la situación del nuevo enlace de la N-111 y el trazado viario perimetral entre las dos carreteras, trazado que define, precisamente, el límite Oeste del sector.

Al tiempo, la actual variante a Belascoain, seguiría relacionado ambas carreteras y proporcionaría un acceso adicional a la zona destinada a usos terciarios ante la N-111.

Por lo que se refiere a la carretera de Belascoain, vertebraría el desarrollo urbano de la zona Norte, e iría configurándose como una avenida, dotada de rotondas que atemperan el tráfico y proporcionan urbanidad a su trazado.

2.- Articulación del conjunto urbano y el territorio comarcal.

El conjunto urbano de Zizur Mayor se articula con el resto de la ciudad a través de la carretera N-111, que discurre desdoblada en dos calzadas de doble carril y tratamiento

urbano, hasta su inserción en las avenidas del Término de Pamplona. La construcción, hace algo más de diez años de la Ronda Oeste de la Comarca, formando parte de la Autopista A-15 (Autopista de Navarra), vino a enriquecer las posibilidades de relación de Zizur Mayor con otras zonas y barrios de la capital, y, como es obvio, con la red interurbana de la Comunidad Foral. El enlace de la Autopista y la Autovía, situado en el propio Término de Zizur Mayor, en una posición muy próxima al núcleo residencial, proporciona una idónea relación con la red urbana de relación interzonal y con la red de comunicaciones viarias territoriales.

Las vigentes Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona prevén una reserva de suelo para la construcción de un nuevo acceso a Pamplona desde la carretera N-111 (Autovía de Logroño). El Plan Municipal de Zizur Mayor, como no podría ser de otro modo, recoge la reserva definida en las citadas Normas. Esta futura vía, cuya previsión procura bifurcar los flujos de acceso (y salida) a la ciudad, vendrá a repartir el tráfico de relación entre la citada Autovía de Logroño y las áreas interiores del ámbito Sur de Pamplona y generará igualmente una nueva posibilidad de comunicación entre el núcleo de Zizur Mayor y en particular del Sector Ardoi con la zona Sur de la ciudad.

Por el Oeste, la relación con la red territorial se fundamenta igualmente en la Carretera N-111, con el refuerzo adicional, especialmente en lo que se refiere al ámbito próximo de la Cendea de Zizur, de la carretera de Belascoain.

El enlace recientemente construido entre la citada carretera N-111 y la red viaria interior del núcleo consolidado de Zizur Mayor, resuelve los movimientos de acceso y salida de la trama actual, pero resultaría insuficiente para atender las necesidades que se generarán desde la nueva extensión prevista en Ardoi, por lo que resulta necesario prever, y así lo hace el Plan Municipal recientemente aprobado, un nuevo enlace. La delimitación del sector ha previsto la inclusión de la liberación del suelo necesario para su construcción. Las características de diseño y su posición concreta, son objeto de análisis en otro apartado del presente documento.

4.4.2.- Espacios Libres y Equipamientos.

En la lógica más plausible de ocupación de un territorio de orografía sinuosa, los espacios vacantes están llamados a jugar un papel como áreas de transición, integrando en el tejido los enclaves de topografía más abrupta y proporcionando soporte a aquellos equipamientos que por su naturaleza consumen mucho suelo.

Más allá de ese criterio o principio genérico de intervención, que ha guiado, como se explicará en otro punto, el diseño urbano, destacaremos en este punto las determinaciones que en materia de Áreas libres y Equipamientos establece con carácter particular el Plan Municipal, determinaciones que, por lo mismo, vinculan el desarrollo del Sector ARDOI.

En la ficha de Normativa Particular (punto 3.4 de sus determinaciones funcionales), viene a establecerse que el Plan Parcial del Sector "dimensionará y emplazará las áreas libres y los equipamientos comunitarios atendiendo a las previsiones de la demanda social y a las características de los terrenos, cumpliéndose en todo caso las reservas mínimas obligatorias".

Esa determinación contiene por una parte un requerimiento funcional, en cuanto solicita atención expresa a la demanda social en materia de dotaciones, exigencia que resulta especialmente acertada en Zizur Mayor, dadas las características y conducta social de su población, y por otra, un requerimiento de naturaleza formal o espacial, en la medida en

que solicita atención a las características de los terrenos, esto es, adecuación o compatibilidad entre ordenación y preexistencias.

La respuesta a ese doble requerimiento, pasa a nuestro juicio, por el análisis de la evolución y necesidades tanto de la demanda social como de la política municipal relativa a áreas libres y, fundamentalmente, dotaciones locales, que se recoge en otro epígrafe, así como por una integración razonable de la topografía del lugar en la ordenación del sector, que se justifica, asimismo, en otro punto.

En un sentido análogo, el Plan Municipal solicita del Plan Parcial (punto 5.4 de los criterios para el planeamiento de desarrollo, establecidos en la ficha de Normativa Particular del sector), que “en lo que hace referencia a las reservas de suelo destinadas a equipamientos, se atienda no sólo las demandas derivadas del nuevo asentamiento, sino también la previsión de instalaciones complementarias a las existentes en la actualidad”; requerimiento éste que justifica adicionalmente el análisis de demanda y política de equipamientos a que hemos aludido.

En otro orden de cosas (punto 5.5, de la Normativa Particular de referencia), el Plan Municipal establece que “en los espacios centrales de la zona residencial se sitúen equipamientos polivalentes, al objeto de contribuir a definir la centralidad de la zona”. Este requerimiento guía también de forma sustancial el diseño de nuestra propuesta, en la que las dotaciones públicas centrales, se erigen en piezas llamadas tanto a vertebrar y polarizar el desarrollo del nuevo barrio como a articularlo con las áreas consolidadas existentes a uno y otro lado de la carretera Pamplona-Logroño.

Haremos alusión, por último, al enclave mixto de parque y usos deportivos existentes en el borde Norte del Sector, precisamente en el paraje Ardoi, en el que ha ido configurándose una zona lúdico-deportiva de notable interés para el municipio.

A nuestro juicio, y de ello se hablará al describir la ordenación propuesta, la ampliación y consolidación de ese enclave por parte del Plan Municipal, y su tratamiento mixto como área libre y deportiva, resultan absolutamente justificadas.

Por lo mismo, resultan acertadas las dos alusiones al tema recogidas entre los criterios para el Planeamiento de Desarrollo, en las que se establece, (punto 5.7), que “en el ámbito Norte del Sector deberá preverse la prolongación ensanchamiento y regularización del Parque de Ardoi” y (punto 5.9) que “en aquellas áreas sobre las que se prevé el uso global de parque, podrán emplazarse equipamientos deportivos de titularidad pública”. Aunque éste último criterio es de naturaleza genérica, cobra especial importancia en el ámbito del enclave Norte del Sector, en el que el Ayuntamiento impulsa la expansión de instalaciones deportivas integradas, en particular, y en fecha bien reciente, el proyecto de un nuevo campo de fútbol e instalaciones complementarias que a medio plazo podrían completarse con pistas de atletismo.

La coexistencia de usos deportivos y áreas libres pone en valor el lugar y propicia su uso, lo que se traducirá en flujos hacia el mismo desde y a través del interior del tejido, tanto del Casco Antiguo como del nuevo asentamiento Ardoi.

La extensión a que aludimos resulta tanto más atractiva funcionalmente en la medida en que propugna la coexistencia de usos, y se apoya en el interés progresivo que ofrece el lugar y su entorno paisajístico, a usuarios y paseantes.

4.4.3.- Infraestructuras.

Existen en el área que nos ocupa, y su entorno próximo infraestructuras urbanas de distinto rango y entidad, que no es posible desconocer y habrán de ser consideradas de forma expresa en la ordenación, entre las que destaca el trazado de una línea de alta tensión (220 kv) que cruza el lugar en sentido Norte Sur, comprometiendo o, cuando menos, mediatizando el desarrollo urbano.

De hecho, dicho trazado además de generar un corredor vacante en la ordenación condicionó de algún modo la definición del límite Oeste del Sector en el marco del Plan Municipal. En la medida en que, en razón de su naturaleza y potencia, no se contempla el desvío de esa línea, será preciso que la ordenación la considere expresamente, alejando de su influencia toda edificación, en particular, las de naturaleza residencial. La solución exige reservar un "corredor" vacante en el sentido de lo establecido al efecto en las NUC de la Comarca de Pamplona, corredor que podría jugar el papel de área de transición en el tejido urbano, destinada a zona verde o usos que no generen edificación, como por ejemplo aparcamientos, particularmente si el sector ahora ordenado viene a extenderse finalmente hacia el Oeste.

4.5.- PROPIEDAD DEL SUELO.

Se adjunta en este punto la relación de parcelas incluidas en el Sector con expresión de la superficie afectada y el carácter total o parcial de la afección.

PARCELA	AFECCIÓN TOTAL	SUP. AFECTADA (m ²)
Polígono 2 Parcela 69	SI	17.847
Polígono 2 Parcela 74	NO	467,53
Polígono 2 Parcela 577	NO	77,80
Polígono 2 Parcela 581	NO	139.86
Polígono 2 Parcela 723	SI	18.984
Polígono 2 Parcela 740	NO	2.821,47
Polígono 2 Parcela 741	NO	11.661,99
Polígono 2 Parcela 742	NO	166,60
Polígono 2 Parcela 753	NO	35.114,41
Polígono 2 Parcela 754	SI	3.427
Polígono 2 Parcela 755	SI	9.677
Polígono 2 Parcela 756	NO	25.622,29
Polígono 2 Parcela 762	NO	1.461,45
Polígono 2 Parcela 764	NO	293,42
Polígono 2 Parcela 765	NO	5.804,85

Polígono 2 Parcela 766	NO	5.224,31
Polígono 2 Parcela 767	NO	2.813,96
Polígono 2 Parcela 768	NO	23.450,81
Polígono 2 Parcela 769	SI	993
Polígono 2 Parcela 770	SI	3.829
Polígono 2 Parcela 772	SI	2.091
Polígono 2 Parcela 773	SI	37.309
Polígono 2 Parcela 774	NO	1.710,67
Polígono 2 Parcela 782	SI	1.646
Polígono 2 Parcela 783	SI	4.504
Polígono 2 Parcela 784	SI	2.011
Polígono 2 Parcela 785	SI	3.120
Polígono 2 Parcela 786	SI	139.773
Polígono 2 Parcela 787	NO	18.892,21
Polígono 2 Parcela 788	NO	29.730,71
Polígono 2 Parcela 789	SI	1.254
Polígono 2 Parcela 790	SI	12.804
Polígono 2 Parcela 791	NO	14.491,78
Polígono 2 Parcela 792	NO	3.787,36
Polígono 2 Parcela 793	SI	46.356
Polígono 2 Parcela 794	SI	7.232
Polígono 2 Parcela 795	SI	9.432
Polígono 2 Parcela 796	NO	30.276,47
Polígono 2 Parcela 797	NO	27.918,80
Polígono 2 Parcela 798	NO	20.556,70
Polígono 2 Parcela 799	SI	3.614
Polígono 2 Parcela 800	SI	5.732
Polígono 2 Parcela 801	SI	11.163
Polígono 2 Parcela 802	SI	33.642

Polígono 2 Parcela 803	SI	28.978
Polígono 2 Parcela 805	SI	1.084
Polígono 2 Parcela 806	SI	735
Polígono 2 Parcela 813	NO	2.596,34
Polígono 2 Parcela 815	NO	2.736,40
Polígono 2 Parcela 816	NO	13.129,32
Polígono 2 Parcela 818	NO	5.945,74
Polígono 2 Parcela 865	NO	567,87
Polígono 2 Parcela 867	NO	462,05
Polígono 2 Parcela 904	SI	3.212
Polígono 2 Parcela 905	SI	1.212
Polígono 2 Parcela 906	SI	1.292
Polígono 2 Parcela 910	NO	287,21
Polígono 2 Parcela 911	NO	291,78
Polígono 2 Parcela 1.117	NO	238,54
Polígono 2 Parcela 1.118	NO	3.390,06
Polígono 2 Parcela 1.761	SI	1.368
Polígono 2 Parcela 1.925	SI	898
Parcela 230	NO	1.432
Parcela 240	NO	2.383
Parcela 359	NO	2.239

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

En desarrollo de los objetivos y criterios fijados por el Plan Municipal, el Plan Parcial propugna un desarrollo urbano armónico, equilibrado funcionalmente, que aparezca finalmente integrado en la estructura general del municipio.

Se ha tratado, pues, tanto de lograr una ordenación estructurada en sí misma, como articulada con su entorno próximo e integrada en el conjunto urbano global de Zizur Mayor.

En orden a conseguirlo, se ha otorgado prevalencia y prioridad al espacio público frente al espacio privado, apoyando la vertebración del nuevo asentamiento en los sistemas viario y de equipamientos y espacios libres públicos, que han sido dimensionados de acuerdo a las exigencias y estándares legales y situados estratégicamente, tanto para servir al nuevo desarrollo como para articularlo con áreas próximas, a las que servirían complementariamente.

Estos principios de intervención vienen a ser los que han inspirado la ordenación y desarrollo urbanístico de Zizur Mayor, y de ellos y de su acierto da fe la estructura urbana que ha ido configurándose en el municipio durante estos últimos años.

6.- ORDENACIÓN. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.1.- ESTRUCTURA Y ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo con los criterios de actuación enunciados, la ordenación aparece vertebrada tanto por el sistema viario como por el conjunto integrado de espacios libres y equipamientos públicos.

El conjunto de espacios de dominio público viene a constituir un armazón estable y permanente, en el que sería posible integrar con una u otra configuración los espacios privados.

En la medida en que los espacios públicos, -calles, áreas libres o equipamientos-, aparecen íntimamente imbricados, haremos en este punto alusión a los aspectos comunes que subyacen en la trama, sin perjuicio de que cada uno de los sistemas a que venimos aludiendo sean objeto de análisis y consideraciones específicas en los siguientes epígrafes.

Estructura general de la ordenación

La ordenación y, en particular el trazado y diseño del sistema viario, se apoya en las direcciones de las carreteras N-111 Pamplona-Logroño y NA-7015 Zizur Mayor-Belascoain, extensión ésta de la travesía que en sentido Este-Oeste cruza el núcleo urbano primigenio.

El nuevo tejido urbano se desarrolla, según ello, en una trama que, por una parte, constituye la extensión de la estructura del núcleo consolidado, a uno y otro lado de la carretera de Belascoain, y, por otra se "asoma" a la autovía Pamplona-Logroño, ante la que conforma una fachada de actividades económicas. Ese nuevo frente terciario de actividad, viene a ser de algún modo la extensión de la trama todavía incipiente que se configura ante dicha carretera, entre el pueblo y la "urbanización" (Unidad A-25).

La ordenación propuesta por el Plan Parcial viene a integrarse, pues, sin solución de continuidad, en el tejido preexistente, estableciendo nexos claros y rigurosos en materia de viario, tanto a través de las carreteras citadas como de la variante de Belascoain, que las relaciona a lo largo del costado Este del Sector.

A la articulación del sistema viario, que garantiza una correcta inserción del nuevo asentamiento, en el conjunto urbano global, se suma, como hemos propugnado, la localización estratégica de nuevos equipamientos y espacios libres, tanto netamente urbanos (plazas) como verdes (parques).

Así, las reservas dotacionales, en particular aquellas que en razón de su naturaleza docente y socio-cultural, pueden servir también a zonas adyacentes, se sitúan en los bordes del sector inmediatos tanto al pueblo como a la "Urbanización", donde juegan un papel de rótula y lugar de encuentro entre partes.

En un sentido análogo, los espacios libres de mayor dimensión, conforman una corona verde en torno al asentamiento, sin otra discontinuidad que la que impone en algún punto el viario, y vienen a ser un espacio de transición y sutura urbana entre las áreas consolidadas y el nuevo desarrollo urbano, lo que, por otra parte, facilita la integración de tipologías y usos distintos.

Precisamente en relación con todo ello, destacaríamos de la ordenación dos rasgos o valores sustanciales, sólo aparentemente antitéticos.

1. Integración y articulación del nuevo desarrollo urbano en el tejido preexistente, en orden a lograr la máxima continuidad urbana y eficacia funcional de los espacios libres y dotacionales.
2. Diferenciación de áreas funcional y/o formalmente distintas, de suerte que puedan apreciarse en el territorio las distintas piezas preexistentes o de nuevo desarrollo.

Un análisis elemental de la ordenación permite apreciar tanto el modo en que conjuga los dos rasgos o criterios de intervención -integración y diferenciación-, enunciados, como la distinta naturaleza y textura de cada una de las partes, que finalmente conforman el conjunto urbano global de Zizur Mayor, esto es,

1. Casco Antiguo y núcleo consolidado al Norte de la N-111.
2. Urbanización consolidada al Sur de la N-111.
3. Nuevo asentamiento del Sector Ardoi.

Hay que señalar que en éste último ámbito correspondiente al Sector Ardoi, resulta así mismo apreciable la distinción del tejido propiamente residencial, configurado en torno a la carretera de Belascoain, y el destinado a usos terciarios y, en general, actividades económicas, ante la carretera N-111 Pamplona-Logroño.

Como quiera que la composición urbana de cada zona se apoya en geometrías distintas, generadas por la dirección de las carreteras a que venimos aludiendo, resultaba plausible resolver el encuentro de ambas en el ángulo en que confluyen, mediante un espacio que resultara formal y funcionalmente atractivo.

Para lograrlo, se propone una gran plaza lineal abierta al Suroeste, que aparece configurada básicamente con volúmenes residenciales de cierta entidad, a la que se "asoman" la edificación y usos comerciales que cierran su costado Sudeste, más próximo a la N-111.

Con objeto de subrayar la complejidad y valor de ese ángulo de encuentro, vienen a situarse en su inmediata proximidad los edificios dotacionales educativos y socio culturales más significativos, así como un parque de notable dimensión que rodearía el conjunto hasta el arco que dibuja la actual variante a Belascoain.

Integración de futuros desarrollos.

Resulta razonable imaginar que siquiera a medio plazo, puedan producirse nuevos desarrollos urbanos, hipótesis que, a nuestro juicio, obliga a situar la ordenación del sector Ardoi que ahora nos ocupa en un contexto territorial superior, en el que siga encontrando justificación y quede asegurada su continuidad.

La ordenación "externa" al sector, se apoyaría en la extensión de los trazados de doble geometría adoptados en éste acomodándose razonablemente a la geografía del lugar mediante la incorporación al tejido urbano de las colinas o altozanos existentes en forma de parques o áreas dotacionales de futuros asentamientos residenciales.

En el conjunto global "ordenado" encontraría justificación adicional la ordenación de cada parte, y en particular, la planteada en el Sector Ardoi.

En cualquier caso, la solución del Sector Ardoi participa de autonomía formal y funcional suficiente, de suerte que, aunque no se produjeran nuevos desarrollos, su ordenación no se vería descontextualizada.

6.2.- SISTEMA Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

6.2.1.- Sistema viario

El desarrollo pormenorizado del sistema viario viene determinado por las preexistencias y por las determinaciones del Plan municipal. Son dos los elementos en que debe apoyarse la estructura viaria interior de la nueva ordenación. Por un lado la posición y diseño del enlace viario con la carretera N-111, cuyas características ya han sido estudiadas en el propio Plan Municipal, en función como se ha explicado, de un estudio encargado por el Gobierno de Navarra. Por otro lado, la presencia de la carretera de Belascoain, cuyo trazado atraviesa el Sector, constituyéndose en referencia obligada para la definición de las direcciones predominantes de la trama viaria interior.

En relación con ésta última carretera, desde el Plan Parcial viene a proponerse que debe perder el carácter de vial interurbano en el tramo incorporado al sector, para constituirse como avenida de carácter urbano, sobre la que se articulará buena parte de la trama viaria de su entorno; idea a la que obedece la inclusión de glorietas que conseguirán paliar la intensidad y velocidad del tráfico. Su continuidad hacia el núcleo del Casco Antiguo, siguiendo la dirección lineal de su antiguo trazado facilita la adecuada relación con el tejido del citado Casco.

La modificación sustancial del carácter del tramo de la carretera de Belascoain incorporado al Sector, perdiendo su cometido como vial interurbano y adquiriendo el perfil de una avenida urbana articuladora del tejido residencial, no solo se justifica en razón del nuevo diseño previsto en el Plan, sino sobre todo, por la consideración de la futura construcción de una nueva conexión, que desde la variante de Gazólaz, conectará directamente con la carretera N-111 (Autovía de Logroño).

En la idea de que a medio o largo plazo, el desarrollo urbano pudiera extenderse hacia el oeste del ámbito ahora planificado, cabría pensar en la formación de un eje viario de cierto rango que viniera a articular el conjunto del nuevo tejido urbano. Como es obvio, su trazado se iniciaría en el puente que sobre la carretera N-111 forma parte del nuevo enlace de la trama viaria interior con la red territorial, y se extendería mediante un trazado rectilíneo hasta su encuentro con la carretera de Belascoain, para continuar siguiendo el trazado de esta carretera hasta Gazólaz. Esta idea justifica que la parte de esa vía que se incorpora al ámbito del Sector Ardoi, sea objeto de un tratamiento distinto, en el que las dimensiones de las rotondas y la propia sección del vial -doble calzada separada por mediana central- permitirían resolver adecuadamente los requerimientos funcionales propios de un eje viario de penetración y articulación de la trama interior.

La trama viaria de la zona Norte del nuevo asentamiento viene por tanto condicionada por la dirección de la carretera convertida en avenida, y podría conformarse como una malla de traza reticular propia de este tipo de ensanches. Ello permite además, enriquecer la articulación con el sistema viario del Casco Antiguo, al situar una de las calles paralelas a la carretera en continuidad con el trazado de otra de las calles existentes, en concreto, la calle Camino de Gazólaz.

En su borde Norte, la trama pierde el rigor de la retícula ortogonal, adaptándose mediante un trazado curvo al encuentro con el ambiente más orgánico y natural del Parque Ardoi.

En el ámbito Sur de este espacio del Sector, cobra especial importancia para la definición de la trama viaria, la posición del enlace con la carretera N-111 y aún más, la dirección que

adopta el vial de ingreso en el nuevo ensanche, prácticamente perpendicular a la dirección de la citada carretera. En este ámbito, es precisamente esa dirección la que articularía el desarrollo destinado a actividades terciarias, y como quiera que las direcciones predominantes en el área terciaria forman un ángulo de 45 grados respecto de la dirección de la trama de la zona residencial, resultaba preciso articular las dos direcciones mediante espacios singulares que a modo de rótula, enriquecieran formalmente el tejido urbano.

Interesa por otra parte, facilitar el tráfico de relación entre la carretera de Belascoain y la carretera N-111 (Autovía de Logroño) por lo que se establece una comunicación sencilla y directa a través de los viales que bordean el nuevo núcleo residencial hacia el nuevo enlace. Se evitaría de este modo, la utilización de la Avenida de Belascoain, en el interior del Casco Antiguo en la relación Pamplona- carretera de Belascoain.

En otro orden de cosas, aunque íntimamente ligado al Sistema Viario, se impone justificar el cumplimiento del artículo 21 del Decreto Foral 134/ 1989, relativo a Ruido de Tráfico.

En relación con ello, y por lo que se refiere al punto 2 del citado artículo en el que se establece que "los documentos de planeamiento para los suelos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas, autovías, carreteras y vías de penetración a núcleos urbanos,...., incluirán un estudio de impacto ambiental de ruido,..." interesa advertir que no sería, en rigor, de aplicación en el Sector Ardoi, que nos ocupa, por cuanto la carretera N-111, objeto de reforma y conversión en autovía, no afectaría, en modo alguno, por su posición marginal en el sector, a las áreas destinadas a uso residencial o dotacional docente, (no existe previsión de dotaciones sanitarias), que serían los usos susceptibles de consideración a efectos de la aplicación de la norma, tal como se desprende del contenido del punto 2 del artículo de referencia, toda vez que tales usos residenciales y docentes se encuentran notablemente separados del trazado de la autovía y separados de ésta por un parque lineal arbolado y una franja destinada a usos terciarios y actividades económicas de considerable anchura.

Por lo que se refiere a la carretera de Belascoain, que conduce a Gazólaz desde Zizur Mayor, a través del área residencial prevista en el Sector, en la estructura viaria del Plan Parcial redactado dejaría de ser una vía de penetración al núcleo urbano, para pasar a ser una travesía interior, solución fácilmente apreciable si se analiza la ordenación, y tanto más evidente si se consideran dos circunstancias asociadas a la estructura general viaria del sector y su entorno próximo: la primera de ellas radica en la voluntad de descargar de tráfico la carretera que nos ocupa, trasladando recorridos a la vía perimetral Oeste del sector, que en su momento, si se produce un nuevo desarrollo hacia el Oeste, adoptaría un trazado diagonal, extensión del tramo previsto que alcanza el nuevo puente sobre la N-111; la segunda circunstancia a que aludimos de mayor importancia en orden a justificar el cambio de carácter de la carretera a Gazólaz y Belascoain, viene a ser el proyecto de la nueva variante de Gazólaz, que alcanzará, siguiendo un trazado perpendicular a ésta, la carretera N-111, autovía Pamplona Logroño.

En razón de las consideraciones anteriores no tiene sentido considerar que la zona residencial del sector Ardoi viene afectada por carreteras y vías de penetración, a que alude el artículo 21 al que venimos aludiendo, y ello obvia la necesidad de redactar un estudio de impacto ambiental de ruido.

Por lo mismo, tampoco sería de aplicación la exigencia, recogida en el punto 1 del artículo 21 de referencia, en el que se determina que "los proyectos de nueva construcción de autopistas, autovías, carreteras y vías de penetración a núcleos urbanos o remodelaciones

de las existentes,....., incluirán un estudio de impacto ambiental de ruido, conteniendo, en su caso, las medidas correctoras a realizar",

En rigor al citado contenido del punto 2 afecta a proyectos de obras que no precede considerar en este momento.

6.2.2.- Equipamientos y Áreas libres.

Aunque en la memoria se describen y justifiquen de forma diferenciada, Áreas libres y Equipamientos son objeto de solución integrada, pues sólo imbricados, tanto funcional como formalmente, juegan el papel estructurante deseable que cabe exigir al espacio público.

La experiencia urbanística de Zizur Mayor, ha revelado las virtudes de un modelo en que dotaciones y áreas libres aparecen espacialmente asociadas, y ocupan enclaves estratégicos del territorio contribuyendo a vertebrar el tejido físico y social del municipio.

El análisis del tejido urbano consolidado, permite apreciar el valor estructurante de los espacios públicos libres o edificados del municipio, así como el modo en que aparecen vinculados, generando una estructura en la que resulta manifiesto el valor del espacio público como lugar de encuentro y soporte de actividad y vida urbana.

En la misma línea, en la ordenación propuesta en el Plan Parcial los espacios libres y equipamientos públicos, contribuyen a vertebrar el nuevo barrio, y lo articulan y relacionan con áreas consolidadas adyacentes, a las que servirían adicionalmente.

EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

En esta materia, el análisis de la demanda y, por lo mismo, la oferta de equipamientos, no pueden hacerse estrictamente en términos cuantitativos, considerando estándares convencionales o exigencias genéricas que establece la Ley, si no que es preciso considerar los rasgos y conductas que distinguen a la población, esto es, factores cualitativos que caracterizan a dicha demanda.

Esta apreciación resulta tanto más oportuna cuando se habla de un municipio como Zizur Mayor, caracterizado por un apreciable dinamismo socio-económico, la identificación creciente e intensa de la comunidad residente con su municipio y un notable nivel de exigencia social, que revelaría la condición joven e ilustrada de la población.

Ese es el contexto en el que hay que situar la propuesta, y por ello hemos aludido a la necesidad de analizar las necesidades del municipio en materia de equipamientos, también, y esencialmente, en términos cualitativos.

Al hacerlo, se impone atender criterios de índole distinta.

1. Por una parte, resulta obligado establecer las reservas locales que viene a exigir la nueva Ley Foral a desarrollos en suelo urbanizable, de suerte que quede garantizada la correcta dotación de equipamientos públicos para el nuevo asentamiento (ver cuadro correspondiente a Reservas de Equipamientos y Espacios libres, adjunto).
2. Por otra parte, y en el sentido exigido por el nuevo Plan Municipal (punto 5.4 de Normativa Particular del Sector), se impone atender adicionalmente la demanda de dotaciones complementarias a las existentes, resolviendo los déficits más significativos de equipamientos públicos, particularmente apreciables en el ámbito

de las dotaciones socio-culturales, considerando al hacerlo las exigencias diferenciales de la población que viene solicitando del Ayuntamiento espacios de naturaleza social y deportiva.

3. La propuesta de nuevos equipamientos debe considerar al tiempo criterios de economía y prudencia, en orden a evitar el desdoblamiento innecesario de dotaciones actuales.

En este sentido no parecía apropiado formular una propuesta autónoma y descontextualizada de los nuevos equipamientos, sino considerar su naturaleza y dimensión en el contexto global del municipio, pues, del mismo modo que será preciso sobredimensionar alguna de las nuevas dotaciones, con objeto de que sirvan a toda la población, en otros casos bastará ampliar y consolidar dotaciones actuales de suerte que sirvan también a los futuros residentes del sector ARDOI.

En el marco de los trabajos de redacción del Plan Municipal, hubo ocasión de evaluar la situación de los equipamientos del municipio y explorar, en un encuentro con técnicos del Ayuntamiento y distintos profesionales cualificados residentes en Zizur Mayor, necesidades de equipamiento tanto en términos cuantitativos como cualitativos.

Tanto aquel estudio inicial y el encuentro a que aludimos, como distintas consultas sectoriales al Departamento de Educación relativas a centros de enseñanza y culturales, proporcionaron información sumamente valiosa en la que apoyar en este momento la propuesta de equipamientos, de forma que, además de cumplir los estándares obligados, resulte ajustada a las necesidades y características de la población.

Con independencia de que, precisamente en razón de que nos ha sido dado conocer los rasgos de la demanda, podría pormenorizarse el destino final de las reservas dotacionales, resulta más apropiado y, en último término, acorde a la Ley, asignar a todas ellas, excepción hecha de las docentes, la condición de equipamiento polivalente, pues ello permitirá al Ayuntamiento desarrollar en cada momento y espacio aquellos equipamientos que considere apropiados.

Reservas Locales.

1.- Cuadro General de Equipamientos y Espacios libres de Dominio y uso Público.

RESERVAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES, RESERVA DE SUELO DOTACIONAL, EQUIPAMIENTO POLIVALENTE, DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL Y APARCAMIENTO.							
	SUBSECTOR 1 . RESIDENCIAL		SUBSECTOR 2. TERCIARIO		TOTAL SECTOR ARDOI		LOCALIZACIÓN
	EXIGIBLE	PLAN PARCIAL	EXIGIBLE	PLAN PARCIAL	EXIGIBLE	PLAN PARCIAL	UNIDADES (PLANO DE GESTIÓN)
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	94.230,40 m ²	111.816,86 m ²	19.885,50 m ²	29.467,70 m ²	114.115,90 m ²	141.284,56 m ²	
EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	22.602,40 m ²	41.621,60 m ² *	7.116,04 m ²	7.494,80 m ²	29.718,44 m ²	49.116,66 m ²	H10 H12 H16 H29 M1 M2 M3 M4 M5 M8 M6 M7
DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL DE SUELO	7.500,00 m ²	7.500,00 m ²	-	-	7.500,00 m ²	7.500,00 m ²	J7 I6 I10
VIVENDAS PROTEGIDAS							
RÉGIMEN GENERAL		648	-	-		1.371	H1 H9 H12 H15 H18 H19 H21 H22 H24 H29 I16 J3 J4 J8 K1
DE PRECIO TASADO		733	-	-			H1 H5 H6 H9 H10 H11 H12 H17 H21 H24 H29 I1 I4 I5 I8 I9 I11 I12 I13 J1 J2 J5

* De esa superficie aparecen destinados específicamente a uso docente 12.898,19 m² en las unidades M3 y M4.

2.- Localización estratégica y condición estructurante de las Dotaciones.

Se ha reiterado la conveniencia de que equipamientos y áreas libres públicas jueguen un papel vertebrador y estructurante en el tejido, y al tiempo, contribuyan a articular el nuevo asentamiento con áreas adyacentes a las que servirían adicionalmente.

De acuerdo con ese principio de intervención, los equipamientos del Sector se concentran básicamente en su flanco Este, adyacentes a la curva de la actual "variante" a Belascoain, punto de articulación y entre el nuevo barrio, Casco Antiguo y Urbanización. En esa posición, tangente a las distintas áreas residenciales de Zizur, los nuevos equipamientos, atenderán más eficazmente al conjunto de la población, lo que resulta particularmente deseable si finalmente las reservas polivalentes se destinan a uso socio-cultural.

En ese enclave en que se concentrarían dotaciones de naturaleza polivalente, se situarían también centro(s) escolar(es), y pistas deportivas al aire libre, éstas últimas formando parte del parque, a caballo de éste y las instalaciones escolares. En particular, las reservas de suelo correspondientes a equipamiento docente, cuya dimensión ha sido validada por el Departamento de Educación y Cultura del Gobierno de Navarra, se localizan en dos parcelas situadas entre la trama residencial y el parque; una de ellas se destinaría a Colegio Público de tres líneas y la otra a centro de 0-3 años de seis u ocho unidades.

Además de esas dotaciones, que se concentran en razón de su mayor eficacia, se propugna, de acuerdo con lo previsto ya en el Plan Municipal, la ampliación de la zona deportiva situada al Norte, en el entorno del parque Ardoi, lugar en el que vendría a consolidarse un espacio mixto, lúdico deportivo, al servicio del conjunto urbano.

Por último, en la zona residencial situada al Norte de la carretera de Belascoain, destinada básicamente a vivienda unifamiliar, se establecen dos pequeñas reservas de suelo, asociadas a plazas o paseos interiores, que podrían ser ocupadas por dotaciones locales de menor dimensión y carácter propiamente local.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

La concepción y localización de espacios libres –tanto parques y en general zonas verdes como plazas y áreas pavimentadas–, responde a los mismos principios enunciados en materia de equipamientos, esto es la vertebración del tejido y su articulación con áreas próximas.

Por otra parte, se ha defendido como criterio de diseño la conveniencia de proporcionar continuidad al conjunto de áreas libres.

Según ello, las áreas libres ocupan en la ordenación áreas intersticiales o de borde, en las que contribuyen a articular el sector con zonas consolidadas adyacentes o se abren en el interior del tejido, en forma de plazas, en tono a las que girará la futura actividad y vida urbana del nuevo barrio.

Al mismo tiempo, es posible apreciar una notable continuidad de espacios libres toda vez que los parques Norte (Ardoi), Oeste (en torno a la zona dotacional) y Sur, (a lo largo de la franja destinada a usos terciario ante la carretera N-111), conforman una corona que envuelve el conjunto.

Esa continuidad permite incorporar recorridos deportivos, paseos peatonales y carriles bici de notable longitud en torno al conjunto.

En relación con ello, señalaremos que, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, la red de itinerarios peatonales, así como, por extensión la red de carril-bici, previstas en la ordenación vienen a garantizar las comunicaciones no motorizadas tanto en el ámbito ordenado como con áreas colindantes, y facilitan el acceso a los distintos equipamientos propuestos. Por lo que se refiere concretamente a la red peatonal, su diseño y rasantes se atienen a las condiciones establecidas en el Decreto Foral relativo a supresión de barreras arquitectónicas y sensoriales.

En tanto la corona de parques constituye propiamente una zona verde, las áreas libres interiores, entre las que destacan la plaza central, abierta al SO., y un paseo interior que en sentido Este-Oeste vertebró el tejido y lo pone en relación con la zona docente y parque próximo, son pavimentadas pues participan de una condición netamente urbana; no obstante, en su diseño se incorpora jardinería y arbolado que restarán dureza al espacio.

Dimensión y características de los Espacios Libres

La superficie global destinada en la ordenación propuesta a Espacios libres de dominio y uso público, se cifra en 139.965,66 m², superficie que verifica las exigencias legales y del Plan Municipal, que en el punto 3.4 de la Normativa Particular correspondiente al Sector ARDOI, establece que "la superficie de áreas libres deberá superar en 15.122 m² como mínimo la superficie que resulta de la aplicación de los estándares", esto es 114.115,90 m², resultado de sumar 15.122 m² a los 79.108,40 m² que resultarían exigibles a razón de 35 m² por cada 100 m² de uso residencial en la zona residencial y a los 19.885,50 m² de zona verde exigibles en la zona terciaria.

En la superficie global se incluyen obviamente las dos áreas que, en la línea de cornisa del Casco Antiguo, vienen a completar el parque existente, así como las previstas en el área de vivienda unifamiliar adyacente a Zizur Mayor y la situada al Sur de la N-111 junto al nuevo enlace sobre dicha carretera.

Parque Ardoi. Entre las áreas libre públicas se impone destacar.

De acuerdo con lo previsto en el Plan Municipal, el parque viene a completar el área libre existente en el paraje Ardoi, ensanchándose a medida que se extiende hacia el Oeste, y en su ámbito cabría situar pistas e instalaciones deportivas, a cuyo efecto se ha previsto una zona destinada a equipamiento polivalente prácticamente en el límite del sector.

La consolidación y valor final del parque generará recorridos desde el interior del nuevo barrio hacia el Norte del sector, a través del tejido residencial de vivienda unifamiliar, con lo que se evitará la marginalidad que, de otro modo, podría sufrir la zona.

Parque Este.

Estrechamente vinculado a las zonas deportivas y escolares próximas, además de establecer una cierta barrera entre la carretera y el nuevo barrio, constituirá un lugar de encuentro entre éste y el Casco Antiguo.

Aunque ha sido concebido como zona verde, contará en su ámbito con pistas deportivas y en algún caso pequeñas plazas o glorietas tal como se ilustra gráficamente.

Parque Sur. Área Terciaria.

El parque previsto a lo largo de la carretera N-111, responde al mandato del Plan Municipal que en el punto 5.6 de los criterios para el planeamiento de desarrollo del sector viene a establecer que "los edificios destinados a actividades terciarias deberán inscribirse en el ámbito de un parque ajardinado, al objeto de potenciar las cualidades de imagen.... ". El parque previsto en el Plan Parcial que nos ocupa, situado entre el asentamiento terciario y la N-111, podría extenderse en el futuro a lo largo de la carretera si lo hicieran las actividades terciarias, así como completarse en el costado opuesto, esto es, al Norte, si el desarrollo residencial se extiende hacia el Oeste; de ese modo se aseguraría una corona verde envolviendo la zona terciaria, solución apropiada funcional y ambientalmente pues en relación con las viviendas próximas.

Parque Norte de Cornisa, junto a la iglesia.

Vendría a completar el parque existente en la unidad A-10 del Casco Antiguo, regularizando su límite Norte.

Plazas interiores y áreas pavimentadas.

En la ordenación destacan como espacios de uso público los siguientes espacios susceptibles de ser considerados en el cómputo de Áreas Libres.

1.- Plaza Central

Conformada por edificios residenciales lineales que la defienden de la orientación Norte y un edificio mixto, con comercio, en Planta Baja y viviendas en dos cuerpos elevados, en su costado sudeste. Constituirá el espacio de encuentro y actividad más significativo del nuevo asentamiento.

2.- Plazas-paseos en zona Norte

Cuatro pequeñas plazas que constituyen expansiones del tejido viario en la zona Norte destinada a vivienda unifamiliar.

Se trata de espacios vinculados a pequeños equipamientos locales (comercio, bar, juegos infantiles,...) cuya dimensión resulta coherente con la densidad baja del tejido urbano en que se abren y constituyen una transición razonable hacia el Parque Ardoi, situado en su proximidad.

3.- Paseos, plazas y áreas interiores

Además del paseo peatonal que vertebra el área de vivienda colectiva próxima a la plaza, se han previsto en la ordenación paseos y pequeñas plazas que vendría a jugar el papel de lugares de estancia y juego de niños al servicio de su entorno más inmediato.

Se incluyen también en este apartado las zonas verdes correspondiente al área de vivienda unifamiliar adyacente a Cizur Menor.

6.2.3.- Infraestructuras

1. RED DE ABASTECIMIENTO.

Las previsiones de suministro para la ampliación propuesta en el nuevo Plan Municipal, deberá atender al consumo doméstico de 1.672 nuevas viviendas, (1.560+112 posibles en la reserva destinada a Banco Foral de Suelo), esto es, unos 5.000 habitantes más;

equipamientos Deportivo, de unos 17.000 m², Polivalente, de 15.000 m² y Educativo, sobre 13.000 m², así como el riego de las zonas verdes, con una superficie aproximada de 50.000 m².

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 Parcial, que deberá ser precisada en el desarrollo pormenorizado del 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, a razón de 3 hab/viv, dará lugar a un volumen diario, para este uso, 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 Público de tres líneas y un posible centro 0-3 años, 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 extraerse del depósito de Gazólaz anteriormente citado. (En su defecto siempre cabría la posibilidad de su ampliación).

Se grafía red de distribución mallada, a partir de conexiones a la tubería de alimentación en cuatro puntos A, B, C, Y D, cuyas arterias y distribuidores discurren por espacios públicos (aceras), con trazados sencillos o dobles, de acuerdo a la ordenación urbanística de las edificaciones. Los distribuidores que sirven al sector terciario, uno por cada alineación permitirán la conexión a la futura ampliación, de uso semejante, en el término de Gazólaz.

La unidad A2, en la que se prevé la edificación de 50 viviendas unifamiliares, dispondrá de un distribuidor conectado, en los puntos E y F, a las tuberías existentes FN 250 mm.

2.- RED DE SANEAMIENTO

Como ya se ha indicado la extensión del área urbanizable que se organiza sobre la ladera Sur, entre el Pinar de Ardoi, limatesa 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 el nuevo Plan Parcial que ahora se propone, se opta por el bombeo para el colector de residuales, cuya estación para una impulsión de 22 m de altura 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 dos bombas, para tubería de acero inoxidable, de \varnothing 500 mm, en una longitud aproximada de 1.312 m.

Desde esta segunda caseta el colector, ya por gravedad y calidad convencional, de hormigón ASTM, recorrerá una distancia aproximada de 2.080 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.

Justamente la acometida general de la totalidad de la Unidad A-1, de 71 Ha de superficie aproximada, vendrá a converger con la canalización enterrada de la regata, que se hará efectiva bajo el espacio público, desde la futura autovía, hasta atravesar de SE a NO, la zona destinada al uso terciario. Más allá de la superficie urbanizada se canalizará, a cielo abierto hasta la regata existente.

La necesidad de evaluar el caudal de agua de lluvia que se va a verter sobre el cauce público, una vez concluidas las obras de urbanización, a efectos de obtener los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro, nos permite comparar de modo aproximado, el volumen inicial de la cuenca natural para períodos de retorno de 10 años, que es el que habitualmente la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona exige para las redes convencionales de pluviales, y de 25 años, cuando una vaguada natural va a ser cubierta, como sucede en nuestro caso.

Aplicando en la primera hipótesis (10 años) un caudal de escorrentía unitario de 70 l/seg x ha., para toda la superficie urbanizada, daría lugar a un vertido puntual sobre la regata de unos 5,00 m³/seg. A este caudal debería sumarse la superficie natural de la cuenca que no se urbaniza.

Un segundo supuesto (25 años) con un hipotético caudal de 160 l/seg x ha., daría lugar a un volumen máximo de 11,36 m³/seg. Naturalmente dichas cifras serán reconsideradas, de modo más preciso, en el proyecto de urbanización, que será el momento pertinente de solicitar los permisos correspondientes.

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.

Electricidad y Telecomunicaciones.

1.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La nueva urbanización objeto del Sector Ardoi, supone un gran aumento de la demanda de energía eléctrica, la cual según datos aportados por Iberdrola Distribución Eléctrica no puede ser atendida por las instalaciones actuales de Zizur Mayor y por lo tanto se requiere la construcción de una STR.

En este momento, se ha supuesto la construcción de una STR entre la carretera A-15 y Avenida Estella al E de la Avenida de Belascoain. En este momento queda pendiente la obtención de terrenos y el consenso con el Departamento de Obras Públicas y el Equipo Redactor del Proyecto del Tren de Alta Velocidad. Se propone esa ubicación ya que la línea de 66 kV que atraviesa el Sector Ardoi no tiene capacidad suficiente para dar servicio a una nueva STR mientras que la que discurre por la ubicación propuesta puede atender ese consumo.

Además de esta propuesta existe la posibilidad de ubicar la STR en la parcela dotacional de la zona de usos terciarios del sector Ardoi, donde también se propone la ubicación de la estación de bombeo. Esta posibilidad implicaría la renovación desde Orcoyen de la línea de 66 kV que actualmente vuela sobre el Sector Ardoi. La renovación implicaría el cambio de los conductores y de los apoyos, ya que sería necesaria una línea de doble circuito con conductores de mayor sección de los actuales.

Se prevé que las líneas de media tensión para la alimentación de los centros de transformación (CT) partan de la STR mencionada en el párrafo anterior. Desde los Centros de Transformación se realiza la distribución de energía eléctrica alterna trifásica a 380 V. En principio se prevén tres líneas de media tensión (13,2 kV) que partan de la STR para alimentar los CT aunque en el desarrollo del proyecto de urbanización puede que se aumente a cuatro en función del equilibrio de cargas y potencia de los circuitos.

A efectos de estimación de potencia, se considera un consumo unitario de 6,6 Kw. por vivienda, 100 w/m² para la superficie destinada a oficinas y locales comerciales y 50 w/m² para la superficie destinada a equipamientos y dotaciones.

De acuerdo a estos valores se requieren 20 centros de transformación para el sector Ardoi y 1 centro de transformación para las 50 viviendas al E de Zizur Mayor. Este último CT se conectará a las instalaciones de MT de las zonas colindantes.

Los conductores eléctricos se albergarán en canalizaciones con tubo de PEDP de diámetro 160 mm y arquetas de registro.

Los conductores para las líneas de MT serán de aluminio con designación DHZV 3 x (1 x S) Al 12/20 kV, mientras que las BT serán también de aluminio con designación RV o RZ 0.6/1 kV. Las secciones se determinarán de acuerdo al Reglamento Electrónico para Baja Tensión vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002).

Además se ha previsto una canalización para enterrar la línea existente de 66 kV que vuela sobre el Sector Ardoi. Aunque la línea es actualmente de un único circuito, se preverá las canalizaciones para el albergue de una línea de doble circuito para futuras necesidades. Dicha canalización se ha propuesto incluyendo ocupaciones fuera del ámbito de manera que se elimina el tramo aéreo que discurre más cercano a las viviendas de la Calle Iturbarren. La propuesta de trazado se realizará en consenso a las directivas que de la empresa propietaria de las líneas Iberdrola Distribución Eléctrica.

2.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Se ha previsto la ejecución de dos redes de telecomunicaciones denominadas 1 y 2, independientes y capaces de albergar dos servicios de telecomunicaciones a través de diferentes operadoras.

Las compañías de telecomunicaciones utilizan generalmente fibra óptica y pares de cobre para el despliegue de sus redes. Las redes de telecomunicaciones están canalizaciones y arquetas de registro. Las canalizaciones se realizarán en tubos de PVC o PE DP y las arquetas serán de varias dimensiones en función de que se utilicen para realizar derivaciones o dar acometida.

Se han propuesto varios puntos de conexión de las instalaciones proyectadas con las ya existentes. Estos puntos de conexión se concretarán en el desarrollo del proyecto de urbanización de acuerdo a los datos que aportan las distintas compañías de servicios de telecomunicación en cuanto a la capacidad de sus redes para servicios.

Además de estas dos redes de telecomunicaciones se proyectarán canalizaciones de reserva para futuras necesidades.

3.- INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se han previsto las infraestructuras necesarias para el servicio de alumbrado público.

En las calles y viales se prevé canalizaciones con tubo de PVC o PE DP y arquetas de registro.

Las disposiciones serán al tresbolillo, unilateral o bilateral con interdistancia variable en función del ancho de calle.

En el desarrollo del proyecto de urbanización se determinarán los valores exactos de interdistancia en función del rendimiento lumínico del tipo de luminaria elegida y potencia de la lámpara.

En los tramos singulares como son intersecciones y glorietas se ha propuesto una disposición de acuerdo a las previsiones de las Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles publicadas por el Ministerio de Fomento.

En función del tipo de vía a iluminar se propondrán tipos de luminaria así como altura de instalación y potencia de la lámpara. La elección del tipo de luminaria, en todo caso se elegirá de modo que minimice efectos de contaminación lumínica. Dichos efectos se reducirán adecuando los niveles de iluminación a las recomendaciones internacionales, eliminando obstáculos a las luminarias, como son especies arboladas cuyas ramas y follaje llegan al suelo, y evitar luminarias de tipo globo cuyo 50% de flujo luminoso se pierde por lanzarse hacia el cielo.

Se han previsto Centros de mando que acometerán directamente desde las instalaciones de suministro de energía eléctrica. En función de los valores lumínicos se propondrá la colocación de estabilizadores reguladores de tensión en cabecera de manera que parte de las luminarias reduzcan su flujo lumínico en intervalos horarios, con el consecuente ahorro energético que ello supone. Esta opción implicaría dos circuitos que se denominarían NE (Noche Entera) y MN (Media Noche) siendo este último el que alimentaría a las luminarias que reducen su flujo lumínico.

Se prevé que los circuitos estén constituidos por conductores unipolares de cobre o aluminio con designación RV o RZ 0,6/1kV.

Instalación de Gas.

Se propone una red mallada de tuberías de polietileno (PE) para la red de distribución de baja presión.

En función de la anchura de la calle se proyecta la colocación de tuberías de PE para gas a ambos lados de la calle, en las aceras, mientras que en otras zonas se proyecta una única tubería.

Se prevé que la obra mecánica de las instalaciones la ejecute la compañía de gas, Gas Navarra.

Como ya se ha citado en el apartado de Estado Actual, las instalaciones proyectadas se conectarán a las instalaciones provenientes del ramal principal de acero que discurre por la Avenida Aróstegui (Pamplona y Barañain) y cuyos ramales secundarios son de polietileno los cuales discurren por el Camino Gazólaz y calles del entorno.

6.3.- MORFOLOGIA URBANA Y TIPOLOGIAS

6.3.1.- Forma y composición urbana

La ordenación se apoya en una trama de dos geometrías impuestas por el trazado de las carreteras que afectan al sector.

Morfológicamente, el tejido resultante viene a constituir un pequeño ensanche, modulado y regular, que ofrece una composición y volumetría distintas a uno y otro lado de la carretera de Belascoain, resultado de las distintas tipologías planteadas en cada zona, así como de los usos y actividades terciarias previstas en la zona Sur ante la N-111.

En cualquier caso, la ordenación de ambas zonas participa de cierta homogeneidad formal apreciable en una análoga dimensión de las manzanas, como resultado de la extensión y continuidad del sistema viario a uno y otro lado de la carretera de Belascoain.

De hecho la dimensión transversal de las manzanas, próximas a 60 m, resulta de la adopción de una retícula viaria rigurosa que cruzaría el sector en sentido Norte-Sur, a uno y otro lado de la carretera citada.

En esa retícula, particularmente en la zona norte, de baja densidad, destinada básicamente a vivienda unifamiliar, resulta apreciable una jerarquía viaria asociada al distinto carácter de las calles. Así, existen cinco calles, dos de ellas de borde, de sección convencional y tráfico rodado, tres de las cuales generan en su encuentro con la carretera rotondas situadas aproximadamente a 320 m, que aminoran velocidad y proporcionan seguridad vial.

En el interior de esa estructura se dibujan calles intermedias, de coexistencia peatón-vehículo que fragmentan el tejido en manzanas de menor dimensión, y contarían con una sección de plataforma continua, solución que revelaría la prevalencia del peatón sobre el coche.

Esa estructura se extiende al Sur de la "travesía" Zizur Mayor-Gazólaz-Belascoain, conformando piezas análogas en una retícula en que la dimensión de las manzanas, de dimensión variable, resulta también apropiada para acoger soluciones tipológicas de vivienda colectiva.

Aunque la textura del tejido residencial no sería muy distinta a uno y otro lado de la carretera, las distintas tipologías previstas en cada caso, asociadas a una también distinta altura y volumetría, han generado una dimensión diferente del espacio público, en particular, del viario. Según ello, la sección de las calles de la zona Norte, resulta menor a las del viario Sur, aunque la exigencias de aparcamiento público impiden reducir significativamente la dimensión última de la calle, lo que se traduciría en un menor coste de mantenimiento del espacio público.

En la composición urbana descrita, se valoran determinados ejes que relacionan áreas verdes y dotaciones situadas en sus cabeceras, solución que, además de proporcionar claridad a la estructura urbana, pretende poner en valor los espacios de uso público que presidirían de algún modo la ordenación. Al tiempo, se persigue que en la estructura general sea posible alcanzar plazas, parques y dotaciones, a través de una red de itinerarios o recorridos peatonales o de coexistencia, en orden a una mayor seguridad de los residentes, en particular la población infantil.

A esa misma idea responde la integración de dotaciones y áreas libres, manifiesta en el emplazamiento del conjunto docente que podría ser alcanzado por los escolares tanto a través de la red interior peatonal o de coexistencia, como desde los parques que lo envuelven.

Por lo que se refiere a la zona destinada a usos terciarios, que recae a la carretera N-111, su ordenación se apoya también en una retícula ortogonal que aparece vertebrada por un vial central, prácticamente paralelo a la dirección de la carretera. A uno y otro lado de dicho vial, fragmentan el conjunto distintas calles transversales asociadas a áreas de aparcamiento exterior de cierta dimensión, que sirven a nueve unidades o manzanas de forma regular, que conforman dos frentes edificados ante la carretera.

Como se ha apuntado al describir composición y tipologías, el volumen edificable resulta sensiblemente distinto a uno y otro lado de la carretera de Belascoain. En términos generales, la altura al Norte de dicha carretera es de dos plantas (B1) y aprovechamiento bajo cubierta, aunque en el frente a la carretera existan torres de cuatro plantas, (B3). Al Sur de la carretera, el tejido residencial aparece conformado por torres, manzanas y bloques lineales cuya altura oscila entre cuatro (B3) y cinco plantas (B4), en algunos de los cuales se han previsto áticos.

En la zona destinada a usos terciarios, aunque se ha fijado una altura máxima de la edificación de cinco plantas (B4), con objeto de hacer posible una menor ocupación de suelo y soluciones singulares, de la edificabilidad asignada a las unidades y parcelas, que viene a ser de 2,76 m²/m², puede presumirse que la altura media final del conjunto terciario no excederá de tres plantas (B2).

6.3.2.- Tipos Edificatorios

Por lo que se refiere al área residencial, la trama urbana acoge tipologías de vivienda unifamiliar y colectiva.

Vivienda adosada

Cuerpos lineales constituidos básicamente por 6, 8, ó 10 viviendas de frente reducido y fondo en torno a 12 m.

En la medida en que generan frentes continuos se aprovechan para conformar las calles primarias de la ordenación.

Vivienda pareada y/o exenta

Aunque las soluciones pareadas constituyen soluciones adosadas se asocian a vivienda exenta en la medida en que la yuxtaposición de dos viviendas conforman un volumen unitario.

Estas soluciones generan mayor permeabilidad en el tejido, toda vez que sus volúmenes aparecen vinculados a jardines de dimensión superior; por lo mismo, se han situado en general flanqueando calles de cierta longitud.

Vivienda colectiva

En materia de vivienda colectiva, y más allá de la condición de vivienda protegida o libre, la edificación adopta soluciones distintas, en "torre", bloque lineal o manzana, esta última conformada por cuerpos lineales volumétricamente autónomos o integrados.

El fondo edificable oscilaría entre 12 y 15 m, dimensión que hace posible indistintamente soluciones de viviendas pasantes, ineludibles en cuerpos situados en dirección Este-Oeste, en orden a evitar viviendas que recaigan sólo a orientación Norte, o soluciones de viviendas a una u otra fachada del edificio, en cuerpos situados en dirección Norte-Sur, en los que las viviendas tanto si se abren a la calle como al patio de manzana, participan de orientación Este u Oeste y, por lo mismo, cierto soleamiento.

6.4.- Densidad y volumen edificado.

El Plan Municipal establece con carácter indicativo zonas de distinta densidad y, por lo mismo, altura e intensidad edificatoria, a uno y otro lado de la carretera de Belascoain.

En el punto 5.2 de los criterios para el Planeamiento de Desarrollo se fija:

"Densidad máxima de la zona destinada a usos residenciales de baja densidad 25 vdas/Ha y número máximo de plantas 3 (B+1+entrecubierta) en viviendas unifamiliares y 5 (B+4) ó (B+3+A) en viviendas colectivas.

Densidad máxima de la zona destinada a usos residenciales de media densidad 50vdas/Ha y número de plantas máximo 5 (B+4) ó (B+3+A)".

La ordenación propuesta es coherente con esas prescripciones y las condiciones del lugar.

Como se ha apuntado al describir composición y tipologías, el volumen edificable resulta sensiblemente distinto a uno y otro lado de la carretera de Belascoain. En términos generales, la altura al Norte de dicha carretera es de dos plantas (B1) y aprovechamiento adicional bajo cubierta, aunque en el frente a la carretera existan torres de cuatro plantas, (B3).

Según ello, el volumen construido iría diluyéndose hacia el norte, desde la altura definida a lo largo de la carretera de Belascoain, donde la edificación no constituye en ningún caso una barrera, dado su carácter puntual, hasta el borde más externo del lugar, en el que las viviendas particularmente aquellas de tipología exenta o pareada tendrían menor altura (B+1,A)

La solución de un volumen diluido y un tejido progresivamente más esponjado y, permeable resulta coherente como transición hacia el parque y áreas libres periféricas.

Al Sur de la carretera de Belascoain, el tejido residencial aparece conformado por volúmenes que oscilan entre cuatro (B3) y cinco plantas (B4), en algunos de los cuales se han previsto áticos en lo que constituye una planta adicional. Tales alturas resultan apropiadas tanto en relación con la configuración del tejido, que se compone básicamente de torres y manzanas abiertas, la mayor de las cuales conforma la plaza central del conjunto, como con las tipologías propuestas.

En la zona destinada a usos terciarios, aunque se ha fijado una altura máxima de la edificación de cinco plantas (B4), con objeto de hacer posible una menor ocupación de suelo y soluciones singulares, de la edificabilidad asignada a las unidades y parcelas, que viene a ser de 2,76 m²/m², puede presumirse que la altura media final del conjunto terciario no excederá de tres plantas (B2).

En cualquier caso, su volumetría responde al mandato del Plan que propugna en el frente a la N-111 un tejido permeable.

Precisamente, en orden a evitar un efecto barrera indeseable, la edificación se ofrece fragmentada en volúmenes regulares que se disponen ordenadamente siguiendo una secuencia de llenos y vacíos cuyo rigor sólo aparece roto en algún punto por elementos externos como el trazado de la red de Alta Tensión.

6.5.- ESTRUCTURA FUNCIONAL. USOS.

El Plan Municipal califica de forma explícita el suelo estableciendo como usos característicos del sector los usos Residencial y Terciario, definiendo las zonas y edificabilidad asignadas a uno y otro uso, solicitando a un tiempo del Plan Parcial la definición de usos detallados.

A nuestro juicio, resulta plausible situar en el frente que recae a la carretera N-111, los usos y edificios terciarios, toda vez que la autovía Pamplona-Logroño constituye una entrada significada a la ciudad.

La condición sin duda privilegiada de esa puerta potenciada a corto plazo con la construcción de la Estación de Alta Velocidad y equipamientos e instalaciones que vengán a desarrollarse en su entorno próximo, justifica la previsión de una "fachada" funcional y arquitectónicamente singular, ante la carretera, que al tiempo, no oculte, el desarrollo urbano de naturaleza residencial y dotacional "interior" del Sector.

Nada pues que objetar a la estructura general planteada por el Plan Municipal que ha venido a reconocer el valor de posición del Sector en relación con la capacidad y la comarca.

Por lo que se refiere al tejido residencial, resulta también acertada la zonificación global derivada de las distintas densidades consideradas a uno y otro lado de la carretera de Belascoain.

Baste añadir en este punto. los rasgos más significativos de la estructura funcional del sector.

1º. Prevalencia de los espacios y edificios públicos en la ordenación, y concepción y dimensión apropiadas de unos y otros, en orden a proporcionar una oferta final que atiende insuficiencias externas, y, en sentido contrario, se apoya en la existencia de equipamientos

actuales (Instalaciones deportivas cubiertas, Centro de Salud, Instituto, Casa de Cultura, Ayuntamiento,...) que no tiene sentido, cuando menos, en este momento, desdoblar.

2º. Diversidad en la oferta de vivienda, en los términos cuantitativos explicitados por el Plan Municipal y los convenios urbanísticos a que ha venido haciéndose referencia, en virtud de los cuales se destina un número de viviendas y edificabilidad concretos a cada tipo de vivienda, haciendo posible distintos modos de materializar tipológica y arquitectónicamente esos valores.

3º. Localización estratégica del comercio local asociado a edificios de vivienda colectiva, en torno a la plaza central, y propuesta, también de naturaleza estratégica de que un posible centro comercial de superficie media aproveche y ponga en valor, a un tiempo, el frente terciario previsto ante la futura autovía Pamplona- Logroño.

4º. Dimensión adecuada y tratamiento cualificado de los volúmenes destinados a actividades terciarias ante la N-111, futura autovía Pamplona-Logroño, acordes con la condición estratégica de esa entrada de la capital y el valor ambiental de Zizur Mayor, que ha cuidado históricamente su conjunto urbano y, en particular los ámbitos del Casco y la Urbanización que flanquean dicha carretera.

7.- NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS

NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS					
UNIDAD MORF.	TIPOLOGIA	Nº VIV. PLAN	Nº VIV. VPO	Nº VIV. VPT	Nº VIV LIBRES
		TOTAL	POR TIPOLOGÍA		
H.1	VPO, VPT y LIBRE	94	15	23	56
H.2	LIBRE	90			90
H.3	LIBRE	84			84
H.4	LIBRE	75			75
H.5	V.P..T. y LIBRE	70		26	44
H.6	V.P.T.	74		74	
H.7	LIBRE	44			44
H.8	LIBRE	3			3
H.9	VPO, VPT y LIBRE	60	9	15	36
H.10	V.P.T.	64		64	
H.11	V.P.T	60		60	
H.12	V. P. O. y V. P. T	66	16	50	
H.13	LIBRE	64			64
H.14	UNIF. LIBRE	24			24
H.15	VPO, VPT y LIBRE	60	31		29
H.16	LIBRE	61			61
H.17	VPO, VPT y LIBRE	46	15	16	15
H.18	V.P.O.	52	52		
H.19	V.P.O.	52	52		
H.20	LIBRE	40			40
H.21	V.P.O. y V.P.T.	42	18	24	
H.22	V.P.O. y LIBRE	50	16		34
H.23	LIBRE	46			46
H.24	V.P.O. y V.P.T.	45	16	29	
H.25	LIBRE	14			14
H.26	LIBRE	14			14
H.27	LIBRE	14			14
H.28	LIBRE	14			14
H.29	VPO, VPT y LIBRE	12	6	4	2
I.1	V.P.T.	16		16	
I.2	LIBRE	16			16
I.3	LIBRE	16			16
I.4	V.P.T.	16		16	
I.5	V.P.T.	16		16	
I.6	BANCO FORAL				
I.7	LIBRE	16			16
I.8	V.P.T.	16		16	
I.9	V.P.T.	18		18	
I.10	BANCO FORAL				
I.11	V.P.T.	18		18	
I.12	V.P.T.	18		18	
I.13	V.P.T.	18		18	
I.14	LIBRE	18			18
I.15	LIBRE	18			18
I.16	V.P.O.	18	18		
J.1	V.P.T.	84		84	
J.2	V.P.T.	84		84	
J.3	V.P.O.	84	84		
J.4	V.P.O.	84	84		
J.5	V.P.T.	84		84	
J.6	LIBRE	84			84
J.7	BANCO FORAL				
J.8	V.P.O.	84	84		
K.1	V.P.O.	122	122		
TOTAL		2.382	638	773	971

8.- JUSTIFICACION DE LAS PRESCRIPCIONES DE LA LFOTU 35/2002, REGLAMENTO Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN.

Como quiera que el Plan Municipal de Zizur Mayor fue aprobado antes de la entrada en vigor de la nueva Ley Foral 35/2002, su planeamiento de desarrollo hubiera podido ajustarse a lo establecido en la ley anterior 10/1994. No obstante, el Ayuntamiento de Zizur Mayor entendió que procedía adaptar dicho planeamiento de desarrollo a los contenidos de la nueva ley, sustancialmente porque de esa adaptación se derivaba la fijación de un porcentaje de viviendas de protección oficial del 50%, superior al exigido en la ley anterior, lo que constituía un objetivo tanto del propio Ayuntamiento como del Gobierno de Navarra.

Ello conlleva el cumplimiento de la nueva ley 35/2002, así como el Reglamento de Planeamiento que resulta de aplicación, en lo que concierne a estándares urbanísticos y reservas de suelo destinado a espacios libre y dotaciones locales de uso público, incluida entre éstas la reserva de suelo correspondiente al Banco Foral de Suelo, bien entendido que en relación con esta última, la reserva de suelo establecida por el Plan Parcial respeta la superficie (7.500 m²), recogida al efecto en los convenios suscritos entre Ayuntamiento, Gobierno y propietarios de suelo del sector, superficie que, de acuerdo con Plan Municipal y Convenios, se destinará a la construcción cuando menos, de 112 viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

A efectos de cumplimiento de estándares y reservas, resulta justificado dividir el sector en dos áreas o subsectores, toda vez que coexisten en su ámbito usos globales diferentes, residencial y terciario, cada uno de los cuales conlleva, de acuerdo con lo establecido en los apartados 4 b) y c) y 5 b), c) y d) del artículo 53 de la ley.

Según ello, y exclusivamente en relación con el cumplimiento de estándares y reservas dotacionales, se establecen los subsectores 1 Residencial y 2 Terciario, cuyas superficies vienen a ser respectivamente 550.604,50 m² y 198.854,50 m².

Las edificabilidades y, en su caso, número de viviendas, correspondientes a cada uno de ellos son los fijados por Plan Municipal y Plan Parcial, y vienen reflejados en términos globales en el Cuadro General de Características, Edificabilidad y Aprovechamiento del Sector.

8.1.- RESERVAS Y ESTANDARES LEGALES

Espacios libres de dominio y uso público

SUBSECTOR 1 RESIDENCIAL

La superficie de los espacios libres locales no deberá ser inferior a 35 m² por vivienda o 100 m² de uso residencial, o al 10% de la superficie del sector. Ello significa que, en el ámbito que nos ocupa, la superficie destinada a espacios libres, en razón de lo establecido en la Ley, no deberá ser inferior a 79.108,40 m² (35 m²/100 m² de uso residencial).

A esa superficie resulta obligado sumar, como mínimo, en virtud de lo establecido al efecto en el Plan Municipal, 15.122 m², de suerte que la superficie mínima destinada a espacios libres de uso público en la zona residencial no deberá ser, en ningún caso, inferior a 94.230,40 m².

En relación con el cómputo de los espacios libres de dominio y uso público, se estará a lo dispuesto al efecto en el artículo 24.1, del Reglamento, en el que se establecen las condiciones dimensionales y características que deben respetar tales espacios.

SUBSECTOR 2. TERCIARIO

De acuerdo con lo establecido en el art. 53.4. c), de la Ley, cuando menos el 10% de la superficie del área ordenada será destinada a grandes zonas verdes. Según ello, los espacios libres del subsector considerado serán destinados a zonas verdes y su superficie no será inferior a 19.885,50 m².

SECTOR ARDOI. TOTAL

De acuerdo con las reservas exigibles en cada uno de los subsectores considerados, la superficie destinada en el ámbito global del Sector Ardoi a espacios libres locales, de dominio y uso público, no deberá ser inferior a 114.115,90 m².

Equipamientos

SUBSECTOR 1. RESIDENCIAL

De acuerdo a lo establecido al efecto en los apartados 5.a) y 6. del art. 53 de la Ley, la superficie destinada a equipamiento educativo, de salud y comunitario polivalente no será inferior a 15 m² por vivienda o por cada 100 m² construidos de uso residencial.

Ello significa que en el sector que nos ocupa, cuya edificabilidad residencial se fija en 226.024,00 m², la superficie destinada a tales equipamientos no habrá de ser inferior a 33.903,60 m².

Por lo que se refiere específicamente a la superficie destinada a equipamiento educativo y de salud, de acuerdo con lo recogido en el artículo 53, citado, se concretará en cada caso en función de las necesidades sectoriales de la Administración de la Comunidad Foral.

La dimensión de las reservas de suelo destinadas a uso docente han sido conocidas (y validadas) por la Administración competente.

SUBSECTOR 2. TERCIARIO

De acuerdo a lo establecido en el art. 53.5.d) de la Ley, la superficie destinada a equipamiento polivalente será, cuando menos, el 4% de la superficie del área ordenada, porcentaje que aplicado a la superficie del subsector considerado, significa una reserva de suelo no inferior a 7.954,20 m².

SECTOR ARDOI. TOTAL

De acuerdo con las reservas exigibles en cada uno de los subsectores considerados, la superficie destinada en el ámbito global del Sector Ardoi a equipamiento comunitario polivalente, incluida la reserva específica destinada a equipamiento educativo y, en su caso, sanitario, no deberá ser inferior a 41.857,80 m².

Dotación Supramunicipal de Suelo.

De acuerdo a lo establecido en el Plan Municipal y, por extensión, en los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y Gobierno de Navarra y Ayuntamiento y propietarios del Sector Ardoi, la reserva o dotación supramunicipal de suelo tendrá una superficie de 7.500 m², y será destinada a la construcción como mínimo de 112 viviendas protegidas.

Viviendas VPO

De acuerdo con lo prescrito en la Ley Foral 35/2002 y lo establecido por el Plan Municipal, incorporado a los convenios suscritos por el Ayuntamiento, cuando menos el 50% de las viviendas previstas en el Sector, esto es, 780 viviendas, estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

También por imperativo del Plan Municipal, 392 de esas viviendas serán de Protección Oficial Régimen General, en tanto las 388 restante serán viviendas de precio tasado.

Aparcamientos

SUBSECTOR 1. RESIDENCIAL

De acuerdo a lo establecido en el art. 53. 5.b), deberán preverse, cuando menos, dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, de edificación de cualquier uso sobre rasante, excluida, en su caso, la destinada a garajes.

Considerada la edificabilidad (226.024 m²), destinada a uso residencial y la edificabilidad (4.500 m²), correspondiente a uso comercial vinculado a edificación residencial, las plazas de aparcamiento exigibles en el subsector residencial considerado serían 4.611.

Por otra parte, cuando menos una plaza por vivienda o cien metros cuadrados de uso comercial, deberán situarse en espacios de uso público. Ello significa que, en el subsector que nos ocupa, será necesario prever, cuando menos, 1.605 plazas, de las 4.611 totales, en el espacio público.

SUBSECTOR 2 Terciario

La previsión de aparcamientos en áreas, como la destinada a usos terciarios en el Sector Ardoi, se hace depender en la Ley (art. 53.5.c), de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevea emplazar en dichas áreas, aludiéndose, a un tiempo en el artículo citado, a que en el caso de grandes establecimientos comerciales la fijación de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultánea.

En otro orden de cosas, y por lo que se refiere al ámbito global de sector, sería preciso prever con destino a minusválidos un 6% de las plazas de aparcamiento contenidas en espacio público.

8.2.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS Y ESTANDARES.

Espacios libres de dominio y uso público.

SUBSECTOR 1 RESIDENCIAL

Siendo exigible una superficie no inferior a 94.230 m², con destino a espacios libres locales de dominio y uso público, el Plan Parcial ha previsto 107.631,66 m².

Aunque, en rigor, no resultaría de obligado cumplimiento, de la superficie global anterior se destinará a Areas de juego de niños y recreo una superficie no inferior a 9.360 m², cifra resultante de la aplicación del estándar de 6 m²/vda., establecido al efecto en el Reglamento de Planeamiento. Dicha reserva específica se situará preferentemente en el ámbito de los parques Este y Norte previstos en la ordenación, así como en alguno de los espacios libres interiores previstos en la zona destinada a vivienda unifamiliar.

SUBSECTOR 2 TERCIARIO

Siendo exigible una superficie no inferior a 19.885,50 m², destinados a zona verde, el Plan Parcial ha previsto para dicho uso una reserva de suelo de 32.334 m².

SECTOR ARDOI. TOTAL

Siendo exigible para el conjunto del Sector Ardoi una reserva global de suelo destinado a espacios libres locales de dominio y uso público de 114.115 m², el Plan Parcial ha previsto 139.965,66 m².

Equipamientos

SUBSECTOR 1. RESIDENCIAL

Siendo exigible una superficie no inferior a 33.903,60 m², con destino a equipamiento polivalente, el Plan Parcial ha previsto para dicho uso una reserva de suelo de 35.825,23 m².

SUBSECTOR 2 TERCIARIO

Siendo exigible con destino a equipamiento polivalente una superficie no inferior a 7.954 m², el Plan Parcial ha previsto para dicho uso una reserva de suelo de 9.585,68 m²

SECTOR ARDOI. TOTAL

Siendo exigible para el conjunto del Sector Ardoi una reserva global de suelo destinado a equipamiento polivalente no inferior a 41.857,80 m², el Plan Parcial ha previsto 45.410,91 m².

Dotación Supramunicipal de Suelo.

El Plan Parcial se ha limitado a hacer suyas las previsiones del Plan Municipal incorporadas a los convenios suscritos por el Ayuntamiento, previendo con destino a esta dotación una reserva de suelo de 7.506 m², que serán destinados, también de acuerdo con el Plan Municipal, a la construcción como mínimo, de 112 viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

Tales viviendas se materializarán, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial, en las Unidades Morfológicas J7, I6 y I10, tal como se refleja gráficamente en el plano de Clasificación y Gestión de Suelo.

Viviendas VPO

El Plan Parcial responde estrictamente a las exigencias legales y determinaciones del Plan Municipal, y localiza, de acuerdo a lo exigido en la Ley, las viviendas de protección previstas.

Según ello, las viviendas VPO de Régimen General se sitúan en las unidades morfológicas I16, J3, J4, J8 y K1, en tanto las viviendas de precio tasado se sitúan en las unidades I1, I4, I5, I8, I9, I11, I12, I13, J1, J2 y J5, tal como se releja gráficamente en el Plano de Clasificación y Gestión de Suelo.

Aparcamientos

SUBSECTOR 1 RESIDENCIAL

Siendo exigibles 4.611 plazas, 1.605 de las cuales deben contenerse en espacio público, el Plan Parcial ha previsto un total de 4.662 plazas, de las cuales 2.490 se sitúan en espacio público. Las 2.172 plazas restantes se alojarán en el interior de las parcelas y/o edificaciones privadas, de acuerdo con las exigencias normativas establecidas al efecto por el Plan Parcial, en virtud de las cuales en viviendas VPO Régimen General, viviendas de Precio Tasado y viviendas Libres plurifamiliares se exigirá una plaza por vivienda, en tanto en viviendas unifamiliares, tanto adosadas como exentas y pareadas, se exigirán dos plazas por vivienda.

SUBSECTOR 2. TERCIARIO

La ley viene a solicitar una oferta de aparcamientos coherente con las actividades previsibles en el área.

En el Plan Parcial se han previsto 1.179 plazas de aparcamiento exterior en espacio público, de las cuales 24 se destinan expresamente a camiones y 46 a minusválidos.

A esas plazas habría que sumar las que vengan a alojarse en la parcelas y/o edificaciones privadas.

Por lo que se refiere al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación relativa a supresión de barreras, se han previsto en el conjunto del sector Ardoi 220 plazas destinadas a minusválidos, número que excede el porcentaje exigible, que se cifra en un 6% de las plazas previstas en espacio público.

La oferta de plazas destinadas a minusválidos resulta muy superior en términos porcentuales si el estándar anterior se aplicara estrictamente al número de plazas exigibles por la Ley, que se han cifrado en 1.605.

9.- GESTION

9.1.- Unidad(es) de Ejecución.

Aunque la figura del Plan Parcial está capacitada para definir y delimitar las unidades de ejecución del Sector, el Plan Municipal establece en sus determinaciones de gestión que la totalidad del Sector se desarrolle mediante una única unidad de ejecución (Unidad de Ejecución U-1).

Este mandato del Plan Municipal aparece, además, recogido en las cláusulas del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Zizur Mayor y la totalidad de los propietarios de los terrenos integrados en el Sector, por lo que no cabe duda acerca de su procedencia y aceptación.

En lo que hace referencia al sistema de actuación, el Plan Municipal dejaba la doble posibilidad de que se optase bien por el sistema de cooperación, bien por el de compensación. Sin embargo, tal y como se ha señalado en otro punto, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2004 aprobó la elección del sistema de actuación por cooperación para desarrollar la Unidad de Ejecución U-1 del Sector Ardoi, que comprende el conjunto de su ámbito.

9.2.- Superficie de la Unidad y Superficie susceptible de Aprovechamiento.

La superficie de la Unidad de Ejecución, que viene a coincidir con la del sector, es de 749.459 m².

La superficie susceptible de aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, viene a ser de 734.314 m², sin perjuicio de que esa cifra pueda sufrir variación justificada, en el proyecto de reparcelación, en razón de una medición y/o acreditación más precisa de propiedades.

9.3.- Coeficientes de ponderación relativa o de homogeneización de usos.

El Plan Municipal vino a establecer coeficientes de ponderación para cada uno de los distintos usos y tipologías edificatorias previstas en el sector, pero no fijó coeficiente alguno para suelos libres privados.

El Plan Parcial hace suyos, por cuanto se trata de determinaciones estructurantes, los coeficientes de homogeneización establecidos por el Plan Municipal, pero, al amparo de lo establecido en la reciente Ley de Vivienda, incorpora nuevos coeficientes relativos a suelo libre privado, tanto para uso residencial, como para uso terciario, pues se entiende que con ello se conseguirá una mayor equidad en el proceso reparcelatorio.

Los coeficientes asignados a suelo libre privado de uso residencial son 0,20 para vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada, y 0,10 para vivienda colectiva libre.

El coeficiente asignado a suelo libre privado anejo a usos terciarios se fija en 0,10.

Los coeficientes establecidos resultan justificados en términos de mercado así como en relación con los coeficientes asignados a usos edificatorios.

Obviamente, la incorporación de nuevos coeficientes, sin que se haya producido alteración en los fijados por el Plan Municipal, supone un aumento de los aprovechamientos global y tipo de la Unidad, lo que resulta posible en el marco de la Ley de Vivienda antedicha, toda

vez que de ello no se derive modificación alguna de la edificabilidad establecida por el Plan Municipal.

Los coeficientes del sector son, de acuerdo con lo señalado, los siguientes:

Vivienda VPO Régimen General	0,90
Vivienda Precio Tasado	1,16
Vivienda Libre Plurifamiliar	2,80
Vivienda Libre Unifamiliar Adosada	3,12
Vivienda Libre Unifamiliar Exenta o Pareada	3,24
Terciario en P.Baja de edificio residencial	1,23
Terciario exento	1,00
Parcela libre privada aneja a Vda. Libre Plurifamiliar	0,10
Parcela libre privada aneja a vivienda unifamiliar	0,20
Parcela libre privada aneja a edificación terciario	0,10

De la consideración de las distintas superficies construidas o libres correspondientes a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación, resulta un aprovechamiento tipo de 0,885915 Uas/m², coeficiente resultado de dividir el aprovechamiento global resultante entre la superficie con derecho a aprovechamiento.

10.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento que resulta de aplicación, se ofrece una evaluación económica de las obras correspondientes a la implantación de servicios y urbanización del sector, evaluación que tiene, necesariamente, aproximado. En su momento, el Proyecto de Urbanización, que se redacta en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, precisará en su presupuesto el valor real de la urbanización.

En todo caso, la estimación económica adjunta, que se ofrece desglosada por capítulos, tal como se solicita en el artículo citado, resulta particularmente fiable, toda vez que, en buena medida, responde a soluciones constructivas y materiales que participan de un grado de definición superior al que resultaría exigible a un Plan Parcial, pues al tiempo que se formula éste, se trabaja en la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

En relación con dicha estimación, importa señalar que el coste correspondiente a la construcción de una nueva subestación de energía eléctrica, STR, así como del enlace entre dicha subestación y el sector Ardoi, se ofrece a título indicativo, sin perjuicio de que resulte necesario precisar a quién procede imputar dicha obra.

En cualquier caso,- y a ello obedece que dicho coste se ofrezca desagregado del correspondiente a las obras de urbanización propias del sector,- se trata de una instalación que además de servir al sector que nos ocupa, servirá también a otras áreas, en particular al enclave asociado a la nueva estación ferroviaria de Alta Velocidad.

ESTIMACION ECONOMICA URBANIZACION ARDOI (ZIZUR MAYOR)

ZONA PRINCIPAL (708.330 m²)	medición	pts/ud	pesetas	euros
Aceras	107.883	12.500	1.348.537.500	8.104.874
Verde de borde	59.313	3.500	207.595.500	1.247.674
Parque manzana verde	7.562	3.800	28.735.600	172.704
Anfiteatro	3.690	13.500	49.815.000	299.394
Plaza especial	12.353	16.500	203.824.500	1.225.010
Arriate verde	1.746	2.000	3.492.000	20.987
Boulevard	11.999	14.500	173.985.500	1.045.674
Pistas deportivas en parque	4.688	10.000	46.880.000	281.754
Aceras + boulevard	31.990	13.250	423.867.500	2.547.495
Parque de esquina	17.078	3.000	51.234.000	307.923
Viales asfalto	114.896	13.500	1.551.096.000	9.322.275
Viales coexistencia	28.660	12.500	358.250.000	2.153.126
Verde glorietas	5.881	2.500	14.702.500	88.364
Medianas	1.873	3.500	6.555.500	39.399
Zona nudo puente (Ingenieria)	5.133			
Residuos de borde (aceras, etc)	39.703	10.000	397.030.000	2.386.198
ZONA DISCONTINUA VIVIENDAS (20.411 m²)				
Aceras	3.891	12.500	48.637.500	292.317
Viales	4.567	13.500	61.654.500	370.551
ZONA DISCONTINUA PARQUE (5.060 m²)	2.072			
	2.988			
	5.060	3.000	15.180.000	91.234
DERRIBOS			4.251.162	25.550
EJEC. MATERIAL URBANIZACION ESTANDAR			4.995.324.262	30.022.503
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Casetas de bombeo de residuales			20.000.000	120.202
Tubería de acero inox. para bombeo	1.312	80.000	104.960.000	630.822
Tubería de hormigón exterior a depuradora	2.080	50.000	104.000.000	625.053
Instalaciones de distribución energía eléctrica			233.637.557	1.404.190
Desvio de línea de 66 KV			24.737.438	148.675
Enlace			782.115.196	4.700.607
SUMA EJECUCION MATERIAL			6.264.774.453	37.652.053
15% G.G y B.I.			939.716.168	5.647.808
SUMA			7.204.490.621	43.299.861
16% I.V.A.			1.152.718.499	6.927.978
SUMA TOTAL			8.357.209.120	50.227.838
INDEMNIZACIONES			39.886.250	239.721
INSTALACION NUEVA STR				
CONSTRUCCION DE STR			249.579.000	1.500.000
INSTALACION ENLACE STR-ARDOI (inc.obra civil)			30.380.420	182.590
SUMA EJECUCION MATERIAL			279.959.420	1.682.590
15% G.G y B.I.			37.436.850	225.000
SUMA			317.396.270	1.907.590
16% I.V.A.			50.783.403	305.214
SUMA TOTAL			368.179.673	2.212.804

11.- PLAN DE ETAPAS

Las características del sector, en el que los distintos usos y tipologías previstos vienen a localizarse en áreas diferenciadas de la ordenación, unido al hecho de que cualquiera de tales usos y tipologías es objeto de una fuerte demanda en razón del valor y atractivo que ofrece el territorio de Zizur Mayor en el contexto comarcal, aconsejan afrontar el desarrollo del sector, y, por lo mismo de su urbanización, de forma unitaria e integrada, sin establecer necesariamente zonas prioritarias, o fases, en el desarrollo de la edificación. De otro modo, podría frenarse el desarrollo de alguna de las tres áreas, -residencial unifamiliar, residencial colectiva y zona terciaria,- que conforman básicamente la ordenación.

No obstante, las obras de urbanización deberán producirse de forma escalonada y racional, en orden a garantizar la existencia de infraestructuras y servicios a la edificación y, en otro sentido, evitar el deterioro de elementos de urbanización en el proceso constructivo de los edificios.

En relación con ello, y de acuerdo con lo establecido por el Plan Parcial en el artículo 12 de sus Normas Urbanísticas, el Proyecto de Urbanización podrá establecer, si lo considera necesario, fases de ejecución de la urbanización, por más que, como se ha señalado, resulte aconsejable afrontar el desarrollo del área de forma unitaria.

El Proyecto de Urbanización determinará, en cualquier caso, y con independencia de que prevea distintas fases de ejecución de las obras, qué obras de infraestructuras, externas o internas al sector, resulta ineludible ejecutar con carácter previo a la concesión de cualquier licencia de edificación.

En relación con la programación para el desarrollo del sector, se estará a lo dispuesto en el artículo 12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, al que se ha hecho alusión.

Según ello, los Proyectos de Reparcelación y Urbanización deberán ser aprobados, definitivamente antes de seis y ocho meses, respectivamente, a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan Parcial.

La concesión de licencias de edificación deberá producirse en el plazo máximo de seis años y seis meses, a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan Parcial, en tanto la concesión de licencias de primera utilización de la edificación deberá producirse en el plazo máximo que para cada edificio se determine en la correspondiente licencia de obra.

12.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y TEXTO REFUNDIDO.

Durante el proceso de participación pública del Plan Parcial se presentaron informes de los siguientes Organismos de la Administración Pública.

- Departamento de Educación del Gobierno de Navarra.
- Departamento de Transporte Comarcal de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.
- Departamento de Proyectos y Obras de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.
- Departamento de Residuos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Asimismo se presentó una alegación suscrita por D. Patrick-Michel Paul Rigault.

Los escritos presentados, así como los correspondientes informes del equipo redactor se incluyen en los Anexos 1 y 2 de la presente Memoria.

Por otra parte, y como quiera que simultáneamente al proceso de participación pública del Plan Parcial, se redactaba el Proyecto de Urbanización del Sector Ardoi, el propio equipo redactor propuso al Ayuntamiento de Zizur Mayor la inclusión en el Plan Parcial, de algunos ajustes técnicos que resultaban convenientes para la coordinación de los contenidos de ambas figuras.

Igualmente, coincidiendo con la fase de tramitación del Plan Parcial, se elaboró el Análisis Hidrológico para el vertido de aguas residuales, al objeto de disponer de la documentación técnica necesaria para solicitar la autorización de vertido ante la Confederación Hidrográfica del Ebro. Se adjunta en el Anexo nº 4 de la presente Memoria, el contenido del citado Análisis Hidrológico.

En la sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector Ardoi, introduciendo las modificaciones técnicas que se derivaban de los informes redactados por el equipo redactor. El presente Texto Refundido del Plan Parcial incorpora las citadas modificaciones, ofreciendo en un documento único el conjunto de las determinaciones del Plan Parcial.

Pamplona, Octubre de 2011



Víctor Honorato Pérez



Sigifredo Martín Sánchez



José Mª Sánchez Madoz

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