

ANUNCIO

BOLETÍN Nº 216 - 14 de septiembre de 2021

1. Comunidad Foral de Navarra

1.3. Ordenación del Territorio y Urbanismo

ACUERDO del Gobierno de Navarra, de 25 de agosto de 2021, por el que se inicia la tramitación del expediente de modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina, relativo a la reordenación de la AR2, promovido por la mercantil Pamplona Distribución, S.A.

I.-ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo 2020 la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (COT) informó, de manera previa a su aprobación inicial, el expediente de modificación del “Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina” relativo a la reordenación del AR-2, promovido por la mercantil Pamplona Distribución, S.A.

El citado informe de la COT concluía proponiendo que se iniciase la tramitación del expediente, se sometiese a los trámites simultáneos de información pública y audiencia a los Ayuntamientos afectados y que, de modo previo a la resolución del mismo, la promotora debía completarlo dando cumplimiento a los informes sectoriales, así como a una serie de consideraciones territoriales y urbanísticas.

Con fecha 19 de diciembre de 2020, la promotora del aludido expediente de modificación presenta respuesta en la que “solicita al Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos que teniendo por presentado este escrito y documentos que acompañan, los admita y en méritos de su contenido, tenga por presentado el documento de ‘Respuesta a requerimientos informe de 7 de mayo de 2020’, incorporándolo al procedimiento de ‘Modificación del PSIS de Erripagaña en el ámbito del AR2’ y, en su día, previos los informes y trámites preceptivos, lo someta a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra y, en definitiva, impulse el correspondiente procedimiento hasta la aprobación definitiva de la ‘Modificación del PSIS de Erripagaña en el ámbito de la AR-II’, en los términos propuestos en el correspondiente Proyecto y en la documentación aportada en la sustanciación del procedimiento”.

Analizada la respuesta de la promotora, la COT, con fecha 18 de junio de 2021, informó nuevamente de manera previa el presente expediente de modificación del “Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina” relativo a la reordenación del AR-2, promovido por la mercantil Pamplona Distribución, S.A.

En este informe COT se analizaba la respuesta de la promotora a cada uno de los requerimientos del informe previo a la aprobación inicial del expediente de modificación del “Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina”, promovido por la mercantil Pamplona Distribución S.A. Tras dicho análisis se concluía lo siguiente:

“A la vista de lo que antecede, se propone a la Comisión de Ordenación del Territorio la inclusión del expediente en el Orden del Día de la próxima sesión y la reconsideración del informe inicial sometido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 14 de mayo de 2020 y por tanto, la emisión de este nuevo informe, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con la siguiente parte propositiva:

1.º De modo previo al sometimiento de este expediente a los trámites simultáneos de información pública y audiencia a los Ayuntamientos afectados, requerir a la promotora la presentación en un plazo de un mes a contar desde la notificación del correspondiente acuerdo, de un nuevo documento modificado y completado en cumplimiento de las consideraciones recogidas en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, así como en los informes sectoriales relativos al expediente.

2.º Cumplimentado, en su caso, el requerimiento en el plazo y en los términos señalados en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, iniciar la tramitación del expediente de modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina, relativo a la reordenación del AR-2, promovida por la mercantil Pamplona Distribución, S.A., sometiendo el expediente por el plazo de un mes, a los trámites simultáneos de información pública y audiencia a los Ayuntamientos afectados, a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

Con fecha 10 de agosto de 2021 la promotora ha presentado documentación que refunde el texto anterior e incorpora las respuestas al informe de la COT de 18 de junio de 2021.

II.-DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación presentada es reducir, en el ámbito del AR2, un 70% la edificabilidad y tipologías previstas para usos terciarios, e introducir el uso residencial colectivo.

La promotora justifica esta propuesta en una adecuación de los usos a la demanda actual del mercado, de tal manera que se haga posible su desarrollo urbanístico en breve plazo. La promotora justifica su propuesta porque considera que la ordenación urbanística vigente no se adecua a la actual demanda del mercado, ni a la que resulta previsible a corto-medio plazo, por lo que su desarrollo se encuentra totalmente paralizado. Considera además que la ordenación enriquece el espacio urbano con una mezcla de usos coherente con la ordenación del AR-1 colindante.

La promotora propone una zona comercial y terciaria ligada al espacio público y considera que se integra tanto en la trama urbana preexistente como en la nueva trama que propone, que minimiza los desplazamientos de compra de bienes cotidianos, con variedad de usos y tipologías. Propone asimismo otra zona en la que predominan los usos residenciales en su mayor parte con usos comerciales y terciarios en sus plantas bajas, ordenados en torno a una gran plaza que considera

potenciará la vida ciudadana, el encuentro social y resolverá una parte de las demandas de la población actual del barrio.

Todo esto viene justificado, según la promotora, por el momento de crisis actual del comercio de venta directa, especialmente de la crisis de los grandes centros comerciales motivado por un cambio de comportamiento de la ciudadanía que encuentran en el comercio electrónico una alternativa en muchos casos más económica que la venta en locales comerciales y debido también a una oferta comercial en centros comerciales suficiente en relación a lo que demanda el mercado actual.

La ordenación presentada se configura en torno a una plaza pública con un equipamiento público, rodeada de bloques de viviendas con locales en plantas bajas, una parcela para equipamiento comercial y usos terciarios y dos parcelas para terciario y/o equipamiento privado.

Se plantea una oferta residencial de 471 viviendas, de las cuales 117 serían viviendas libre y 354 viviendas con algún tipo de protección pública. Todas ellas se plantea construirlas en bloques cuyas alturas oscilan desde B+4 hasta B+9.

Los edificios terciarios, con un número máximo de plantas de B+2 se emplazarían en tres parcelas independientes de distinta superficie y, según el documento, configurarían, en el espacio con mejor accesibilidad, una zona comercial compuesta por un supermercado (se prevé la ubicación de un supermercado de tamaño medio de la enseña "E.Leclerc") y otros edificios comerciales, dotacionales privados y/o de pequeña hostelería.

III.-INFORMES SECTORIALES

En noviembre de 2019 se solicitaron informes sectoriales a los siguientes departamentos y organismos:

- Servicio del Observatorio de la Realidad Social. Departamento de Derechos Sociales.
- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.
- Servicio de Vivienda.
- Servicio de Planificación, Evaluación y Gestión del Conocimiento. Departamento de Salud.
- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Dirección General de Turismo, Comercio y Consumo.
- Servicio de la Biodiversidad. Sección de Impacto Ambiental.
- Servicio de Protección Civil.

–Departamento de Cultura, Deporte y Juventud. Sección de Gestión de Infraestructuras.

–Servicio de Infraestructuras Educativas.

Los informes emitidos por estas unidades han sido enviados a la promotora, para su conocimiento y efectos oportunos.

IV.–CONSIDERACIONES

En este apartado se van a valorar las consideraciones recogidas en el último informe de la COT celebrada en fecha 18 de junio de 2021. Estas consideraciones se resumen en los siguientes puntos:

- Consideración de la actuación como de reforma o renovación de la urbanización.

La promotora en el nuevo texto presentado considera la actuación, como de reforma o renovación de la urbanización. Considera el suelo como urbano no consolidado y establece una única unidad de ejecución para todo el ámbito, denominada UE-AR-2.

Determina que su ejecución se efectuará mediante el sistema de actuación de reparcelación voluntaria (art. 108 de la normativa).

Además, establece las determinaciones para el desarrollo en cada una de las parcelas resultantes, que las denomina unidades morfológicas.

Por otro lado, se prevé que la urbanización del ámbito del AR-2 se defina mediante un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases. A tal efecto, “en el plano de Gestión y Unidades Morfológicas [...] se delimitan unos ámbitos exteriores a la Unidad de Ejecución que deben ser re-urbanizados a cargo de la misma, y cuyas obras deben ser incluidas en el proyecto de urbanización que prevea la urbanización de los espacios colindantes a cada uno de los ámbitos exteriores a la Unidad. [...] El ámbito conjunto del Proyecto de obras de urbanización será el de los espacios públicos de la UE-AR-2 que no hayan sido incluidos en el Proyecto de Urbanización de la AR-1 y AR-2 ya ejecutado o que, habiéndolo sido, requieran de su reurbanización para atender a las nuevas demandas generadas por la presente propuesta”.

En relación a las disposiciones arriba reproducidas contenidas en el artículo 110 de la normativa, generan confusión sobre qué obras se ejecutan con cargo a la unidad de ejecución, dado que al referirse a la urbanización de los “ámbitos exteriores a reurbanizar con cargo a la unidad de ejecución” parece que excluye de la necesaria urbanización a los espacios públicos de cesión. Se debería clarificar la redacción del artículo.

- Justificación de la reducción de los estándares contemplados en el artículo 55 del TRLFOTU de manera razonada y ponderada. Deberá quedar acreditada la mejor atención a las necesidades colectivas detectadas, respondiendo en todo caso a criterios de calidad funcional.

La memoria presentada incorpora un apartado denominado 6.6. Estándares urbanísticos.

Cumplimiento de las reservas para sistemas y dotaciones locales del artículo 55 del TRLFOTU, y va examinando y cuantificando uno por uno los distintos tipos de cesiones, como son: las cesiones

para usos educativos público y sanitario, la dotación supramunicipal, dotaciones públicas y espacios libres públicos y los espacios libres y zonas verdes.

Además, para la justificación de la reducción razonada y ponderada de los estándares en el AR-2, en coherencia con el artículo 55.7 del TRLFOTU, se toma como ratio de referencia el del AR-1, deduciendo las cesiones correspondientes al AR-2 en su diseño como polígono de servicios.

De este modo, se indica que la ratio de cesiones destinadas a espacios libres y equipamiento polivalente públicos por metro cuadrado construido de uso residencial actual en el AR-1 se cifra en 0,53 m²s/m²cRES.

Y la ratio de cesión en la propuesta para el AR-2 se cifra en 0,40 m²s/m²cRES.

La promotora incluye en las ratios aportadas superficies destinadas a espacios privativos de uso público o a espacios viarios. Al respecto sería conveniente que las ratios se calculasen conforme se regula en el artículo 55.3.

En cualquier caso, se afirma que “la ordenación propuesta se integra adecuadamente con la ordenación del AR-1, manteniendo sus mismos ritmos y separación entre edificaciones, con alturas similares a las de las edificaciones residenciales del AR-1, y con un nivel de calidad semejante en sus espacios urbanos, disponiendo de un gran espacio libre público a modo de plaza pública de unos 10.000 m² que vendrá a completar la red de dotaciones y espacios libres públicos de Erripagaña”.

Cuantifica, además, la diferencia entre las cesiones de suelo derivadas del AR-2 (tanto las realizadas según el PSIS primigenio como las ahora propuestas) y las cesiones legalmente exigibles, en 1.202,40 m². Es decir, suponen un 96,13% de la superficie que resultaría exigible conforme al artículo 55.3.

Al respecto, defiende que “La pequeña diferencia en la superficie de cesión, queda justificada, [...] por el carácter más intensivo, en concreto, plazas y un bulevar, que el tejido urbano existente y sobre todo, los requerimientos funcionales exigen para zona de centralidad que se prevé en el ámbito del AR-2. Dicho de otro modo, lo relevante [...] es la calidad y funcionalidad de las áreas libres, especialmente la creación de una nueva plaza de casi 10.000 m² que está llamada a constituir el verdadero centro neurálgico del barrio y lugar de encuentro de sus vecinos y visitantes, en mayor medida que la mera cantidad del suelo aportado”.

Sin embargo, hubiera sido más adecuado no considerar las cesiones realizadas según el PSIS primigenio, puesto que se materializaron fuera de la UE-AR-2 y se está valorando la calidad y los espacios libres públicos de la misma.

Finalmente, en relación a los aparcamientos, se prevén 1.068 plazas (305 de uso público y 763 de uso privativo), que suponen un 87% del número de plazas de referencia según el artículo 55.4 del TRLFOTU.

Con independencia de ello, las parcelas comerciales resolverán sus necesidades en el interior de sus parcelas privadas. Se prevé se la obligación de 2 plazas de uso público en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos de uso terciario sobre rasante, cumpliendo tanto la ratio general artículo 55.4 del TRLFOTU como el establecido en el artículo 26.B.VI del Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/94.

- Previsión del número máximo de viviendas. Además, deberá fijarse en la normativa junto con el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado a cada tipología y los coeficientes de homogenización.

La memoria presentada incorpora un apartado denominado 6.5. Aprovechamiento urbanístico, usos e intensidades, en el que, entre otras justificaciones, se determina el número total de viviendas en 471, de las cuales 117 serían viviendas libres, 106 viviendas de precio tasado y 248 viviendas de protección oficial. Además, se establecen los coeficientes de homogeneización atendiendo a los valores de mercado actuales. Se calcula el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, indicando que en el PGM de Burlada no se delimitan áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.

Se concreta la desagregación de superficie edificable máxima y aprovechamiento urbanístico por unidades morfológicas.

La normativa urbanística también dispone, en su artículo 112, el aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución, su aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación relativa (o de homogeneización).

Y la normativa urbanística particular del AR-2 incorpora las fichas de las unidades morfológicas, que reflejan el número de viviendas y el aprovechamiento urbanístico de cada una.

- Se deberán recoger los artículos que se modifican, tanto en su redacción actual como en la propuesta.

No se ha incluido esta consideración. Se pedirá en el Texto definitivo que se presente para su aprobación definitiva.

- Justificación del soleamiento de la propuesta.

Se desarrolla en el apartado 6.14 de la memoria, que incluye un estudio del soleamiento de los espacios públicos resultantes. Se ha realizado una construcción en 3D básica de los volúmenes propuestos aplicando la volumetría máxima permitida en base a las alineaciones y alturas máximas.

A partir de esa construcción, y con base en la posición del sol, se han obtenido las sombras que arrojarán las edificaciones en los dos solsticios y en los dos equinoccios a distintas horas, de manera que se puede analizar la incidencia de los edificios propuestos en el soleamiento de los espacios públicos, en las fechas más representativas y a las horas que se detallan.

Justifica que “Todos los edificios tienen una disposición adecuada (Noreste-Suroeste), idéntica al resto de los edificios existentes en AR-1, y con las mismas distancias entre edificaciones que en AR-1, que permite el soleamiento y la iluminación suficiente de sus fachadas y la generación de espacios de sombra en sus proximidades”. Y concluye que “la ordenación propuesta es adecuada desde el punto de vista del soleamiento y sombreado de los espacios públicos tanto en la plaza principal, como en la parcela de equipamiento público y en los espacios que se generan entre las unidades morfológicas A, B, C y D, y que dan frente a la Avenida Erripagaña”.

No obstante, se observa que la plaza central carece de soleamiento en el solsticio de invierno, por lo que se considera que se deberían estudiar mejoras de soleamiento sobre todo para las épocas del año más frías.

- Justificación y cumplimiento de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres. Medidas a adoptar para su cumplimiento.

Se desarrolla en el apartado 6.10 de la memoria y en el Anexo “Informe de evaluación de impacto de género”.

En la memoria se indican los criterios seguidos en esta materia para el diseño urbano (facilitar la percepción del espacio urbano desde distintos puntos, fomentar la accesibilidad y seguridad del transporte público, constituir una trama suficientemente densa en cuanto a población y actividad, intensidades de iluminación suficiente en puntos problemáticos...).

- Descripción de la variedad tipológica incluida la altura de los edificios residenciales.

El apartado 6.4 de la memoria se dedica a este aspecto.

Se plantea “el emplazamiento de seis edificios lineales destinados a viviendas en una posición perpendicular a la avenida Erripagaña, esto es, siguiendo el mismo criterio de formación con que se ha desarrollado el tejido urbano del lado norte de la citada avenida.

[...]

Los edificios residenciales de planta lineal que dan frente a la nueva plaza-parque (edificios A, B, C y D) dispondrán de planta baja y siete plantas elevadas, más un ático retranqueado. El edificio lineal E dispondrá de planta baja y ocho plantas elevadas, en tanto que el situado más al Este (edificio F) dispondrá solamente de planta baja y cuatro plantas elevadas, de acuerdo a las conclusiones del proceso de participación ciudadana.

[...] la zona residencial se completa con la previsión de tres torres de planta baja y nueve plantas elevadas [...] frente al vial PA-33”.

- Previsión de la redacción y tramitación de un único proyecto de obras de urbanización para todo el ámbito de la modificación y establecimiento de los plazos de ejecución de las edificaciones.

Se contempla esta previsión tanto en la memoria, apartados 7.3 y 7.4, como en la normativa, artículos 110 y 111.

- Establecimiento de alineaciones en plantas bajas.

Se concretan y acotan las alineaciones obligatorias y máximas de la edificación en planta baja, en el plano 2.2.

- Incorporación de la memoria de sostenibilidad económica con el contenido especificado en el informe.

La memoria de viabilidad y sostenibilidad económica se incluye en el apartado 8 de la memoria. Pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas y su viabilidad económica para la propiedad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En relación a este último punto, solicitado expresamente en el informe COT de junio de 2021, indica lo siguiente:

“Hay que inferir que los usos productivos previstos en esta propuesta para el AR-2 tienen la proporción adecuada y la cantidad suficiente, tanto en el momento de desarrollo del ámbito como tras la ocupación de las viviendas y la apertura de las actividades terciarias y dotacionales previstas.

A lo largo del presente documento se describe y justifica la complejidad funcional de la actuación propuesta para el AR-2, que según el planeamiento vigente es un sector de actividad económica, y que según la propuesta consiste en una mezcla de distintos usos públicos y privados, residenciales y no residenciales, espacios libres y zonas verdes, red viaria y solares edificables, ocupando el suelo de manera eficiente y combinando los usos de forma funcional.

La precitada complejidad funcional que se plantea en este documento se entiende adecuada para el ámbito del AR-2 y, tal como se comprueba en este apartado, resulta sostenible económicamente”.

- Incorporación en la ficha normativa de las cuestiones necesarias para garantizar la adecuación estética y funcional del establecimiento comercial.

La ficha urbanística correspondiente a la Unidad Morfológica J (UM-J) incorpora determinaciones para garantizar la adecuación estética y funcional del establecimiento comercial.

Las consideraciones recogidas en el apartado anterior no suponen un impedimento para iniciar la tramitación del expediente, considerándose que el documento contiene las determinaciones necesarias y suficientes para someterse a los trámites de audiencia e información pública.

Dichas consideraciones se valorarán junto a las alegaciones que, en su caso, se interpongan.

En consecuencia, se considera cumplimentado el requerimiento señalado en el informe de la COT.

En su virtud, de acuerdo con el informe emitido en fecha 18 de junio de 2021 por la Comisión de Ordenación del Territorio, con el informe del Servicio de Territorio y Paisaje de fecha 20 de agosto de 2021, y de conformidad con el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, y demás normas de aplicación, el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos,

ACUERDA:

- 1.º Iniciar la tramitación del expediente de modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ripagaina, relativo a la reordenación de la AR2, promovido por la mercantil Pamplona Distribución, S.A.
- 2.º Indicar que en la resolución del expediente se estará a lo dispuesto en el presente acuerdo, en los informes del Servicio de Territorio y Paisaje y en los informes sectoriales solicitados.
- 3.º Someter el expediente de modificación del proyecto sectorial de incidencia supramunicipal, por el plazo de un mes, a los trámites simultáneos de información pública, y audiencia a los Ayuntamientos afectados por la modificación.

A tales efectos, el expediente estará a disposición de los interesados en las oficinas del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos (C/

González Tablas 9-31005 - Pamplona), pudiéndose presentar, por escrito, durante dicho plazo, cuantas alegaciones se consideren oportunas.

Asimismo, el documento se podrá consultar en la siguiente página web:

[http://www. ExposicionpublicaOT.navarra.es](http://www.ExposicionpublicaOT.navarra.es)

4.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Navarra para su general conocimiento, trasladarlo al Servicio del Observatorio de la Realidad Social del Departamento de Derechos Sociales, a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, al Servicio de Vivienda, al Servicio de Planificación, Evaluación y Gestión del Conocimiento del Departamento de Salud, a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, a la Dirección General de Turismo, Comercio y Consumo, a la Sección de Impacto Ambiental del Servicio de la Biodiversidad, al Servicio de Protección Civil, al Departamento de Cultura, Deporte y Juventud, a la Sección de Infraestructuras TIC Educativas y al Servicio de Infraestructuras Educativas, y notificarlo a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, a la Dirección General de Aviación Civil, a la Confederación Hidrográfica del Ebro, al Ayuntamiento de Burlada y a la empresa promotora, a los efectos oportunos.

Pamplona, 25 de agosto de 2021.–El consejero secretario del Gobierno de Navarra, Javier Remírez Apesteguía.

Código del anuncio: F2112989