

PLAN DE CONJUNTO MOREA

AYTOS. ARANGUREN
Y CENDEA DE GALAR

MEMORIA
JUSTIFICACION LEGAL
ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
INAPLICACION LEY FORAL 17/01 DE COMERCIO

FEBRERO 2004



TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO S.A.L.

LA ERMITA 7-31016.MENDILLORRI PAMPLONA. TEL 948.161792 FAX 948.163926
e-mail: arquitectura@tabuenca-saralegui.com

**PLAN DE CONJUNTO DEL SECTOR MOREA (AYUNTAMIENTOS DE ARANGUREN Y
CENDEA DE GALAR)**

MEMORIA

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la redacción de un Plan de Conjunto que afecta a terrenos pertenecientes a los términos municipales de Cendea de Galar (Concejo de Cordovilla) y Aranguren (Mutilva Baja y Tajonar).

Se persigue la elaboración de un Plan de conjunto de Aranguren y Galar, delimitando un único sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, el Sector Morea, cuya situación se refleja en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 1) todo ello al amparo de lo preceptuado en el art. 67.1 L.F. 35/02.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El área objeto del presente documento se clasifica tanto en el Plan Municipal de Galar como en las N.N.S.S. de Aranguren como suelo no urbanizable.

Las Normas Urbanísticas de la Comarca de Pamplona establecen en el área objeto del presente Plan, un uso recreativo, de reserva paisajística y de empleo local, fijando manchas genéricas que el Plan de Conjunto, ordena y acota.

En ese sentido, los usos previstos para el sector Morea en el presente instrumento de planeamiento (terciario, industrial-innovación, comercial, servicios y ocio) cumplen con la previsión de las Normas Urbanísticas Comarcales de sentar en el área, un uso recreativo y de empleo local.

La orografía del sector, los usos y la estética que se busca en este documento, aconsejan que la reserva paisajística no se materialice en una zona compacta sino que se disgregue y se mezcle con la de otras zonas ajardinadas de uso público de manera que esta implantación no sea una zona de servicios convencional sino que se enriquezca con la presencia de otras zonas verdes de gran superficie, incluyéndose en el área de reparto, con la finalidad de que se constituya una superficie de dominio y uso público a través del proceso de equidistribución.

PLAN DE CONJUNTO DEL SECTOR MOREA (AYUNTAMIENTOS DE ARANGUREN Y CENDEA DE GALAR)

JUSTIFICACIÓN LEGAL

El Plan de Conjunto del Sector Morea se redacta al amparo de lo preceptuado en el art. 67.1 L.F. 35/02, conteniendo la ordenación urbanística definida en el art. 49 de la citada ley (determinaciones estructurantes y pormenorizadas) y en los arts. 59 y 60 (planes de sectorización y parciales).

1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

A).- CLASIFICACION DEL SUELO

El Sector Morea se clasifica como un suelo urbanizable sectorizado de acuerdo con el art. 95.2.a L.F. 35/02. Se trata, por tanto, de un suelo ordenado suficientemente en el Plan de Conjunto a nivel de Plan de sectorización y Plan Parcial (art. 59 y 60) por lo que se asimila al Plan Municipal cuando contiene la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado (art. 55.3)

Por lo tanto, no resulta necesario la tramitación de ningún planeamiento de desarrollo de sus determinaciones, dícese, Plan Parcial sin perjuicio de la tramitación de Estudios de Detalle (art 76) en las parcelas resultantes lucrativas privadas definidas en el presente documento por parte de los propietarios adjudicatarios que concreten para cada una de esas parcelas la ordenación definitiva, teniendo presente y respetando las determinaciones contenidas en el presente Plan de Conjunto.

B).- USOS DEL SECTOR MOREA.

El uso global previsto es el de servicios (industrial-innovación, comercial, ocio, oficinas, hospedería-hostelería, almacenamiento y distribución, etc.).

C).- AREA DE REPARTO

El Sector Morea constituye un único sector (art.50), una única área de reparto y una única unidad de ejecución.

E).- ORDENACIÓN Y ZONIFICACION

E.1.- ZONA TERCIARIA, INDUSTRIAL-COMERCIAL, SERVICIOS Y OCIO.

Se localizan grandes espacios delimitados por viales esenciales o zonas verdes públicas que constituyen las parcelas privadas lucrativas cuya superficie total es de 323.274 m². Su aprovechamiento lucrativo total es de 228.848 UAS . Su uso principal: terciario, industrial-comercial, servicios y ocio. En la planta sótano, el uso será de almacén y garaje. Otros usos serán tolerables siempre que estén vinculados a la planta baja.

Se tramitará en cada parcela un Estudio de Detalle al amparo de lo preceptuado en el art. 76 de la LF 35/02 que contendrá la ordenación definitiva, respetando las determinaciones recogidas en este documento y que definirá las alineaciones, rasantes, ordenación y composición de volúmenes, altura y definición de viarios privados así como las obras de urbanización interiores. Las parcelas resultantes que se definen son:

	S/Parcela	Edif. Tot.
PARCELA 1	27,654	26,950
PARCELA 2	17,124	16,065
PARCELA 3	11,980	11,442
PARCELA 4	1,946	500
PARCELA 5	13,561	12,954
PARCELA 6	14,981	14,308
PARCELA 7	22,314	21,312
PARCELA 8	48,330	46,637
PARCELA 9	23,013	22,204
PARCELA 10	36,550	29,887
PARCELA 11	44,176	42,623
PARCELA 12	17,139	13,272
PARCELA 13	8,643	8,337
PARCELA 14	41,863	40,394
TOTAL	323,274	312,330

E.2.- RED VIARIA.

La superficie destinada a viales es de 100.671,61 m². En el sector Morea, tal como se ha indicado, existen dos plataformas, inferior y superior, y ambas tienen viales susceptibles de ser prolongados en esa zona de actuación. La ordenación propuesta tiene dos viales principales, uno, de Norte a Sur y otro, en forma de arco de Este a Norte con curvatura en la zona sur.

El primero es la continuación del eje vertebrador del área comercial Galaria mientras que el segundo es la prolongación del vial que unirá las dos Mutilvas y que discurre paralelo a la Ronda Este y es el enlace principal con el polígono industrial de Mutilva Baja.

Cruzándose con estos, aparecen otros viales que configuran las distintas parcelas y que completan la malla de gran capacidad característica fundamental de este desarrollo. Estos viales se conectan a otros existentes en otros polígonos adyacentes completando un entramado de recorridos complementarios.

En cuanto a la red viaria peatonal coincide, en trazado, con la red rodada y será obligatorio incrementarlo en el proyecto de urbanización haciéndola atravesar las distintas partes en que se divide la reserva forestal para unir las a los paseos peatonales existentes en las urbanizaciones próximas.

En lo referente a las entradas y salidas del Sector, tras varias conversaciones con el Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, la solución prevista es la siguiente:

Entradas:

Una directa desde el Sureste para los que circulan por la Ronda Este en sentido Este-Oeste. Una desde el Sur para los que circulan por la Ronda Este en sentido Oeste-Este, por un nuevo paso elevado sobre dicha ronda, con un puente que también le conectará con el desarrollo al otro lado de la ronda del sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna". Entre estos se deberá realizar un proyecto conjunto de dicho puente para su ejecución y costeada a partes iguales entre los dos sectores mencionados.

Otra directa desde el Norte, a través del Área Comercial Galaria y que recorre todo el sector hasta conectar con la entrada anterior o salida a la ronda Este desde esta entrada.

Salidas:

Una por el Sur, por el nuevo paso elevado sobre la Ronda Este, para incorporarse a la citada ronda en sentido Oeste-Este (dirección Francia).

Otra directa por el Sur para circular por la Ronda Este en sentido Este-Oeste y poder, más adelante incorporarse a la autopista A-15.

Otra por el Norte, a través del Área Comercial Galaria.

Se adjunta como anexo la descripción técnica de la solución presentada y, en documento aparte, el estudio de tráfico que demuestra la viabilidad de la misma.

E.3.- ZONAS VERDES PUBLICAS

La superficie de zonas verdes públicas resultante es de 197.320,13 m², lo que supone el 30.49 % de la superficie total.

La ordenación prevé varias zonas verdes públicas de gran superficie en el interior, cumpliendo, tanto con la previsión legal del 10% (art. 53.4 LF 35/02) destinando 69.414,36 m² de los que computan 64.900,44 m², como con la reserva paisajística prevista para la zona en las NN.UU.CC. con 127.905,66 m² de manera que ésta se entremezcla con la de las zonas verdes públicas, definiendo una superficie de zonas verdes públicas considerable e importante.

E.4.- EQUIPAMIENTOS

Dado que el Plan de Conjunto afecta a dos municipios, se ha previsto localizar en cada término municipal una parcela de uso de equipamiento público. La superficie total del sector con ese uso es de 25.924 m² (4%) dando cumplimiento, en consecuencia, a lo previsto en el art. 53.5 el de la L.F. 35/02 que exige un mínimo de un 4% de la superficie ordenada para tal uso.

Sin perjuicio de lo anterior, se adjudica al Ayuntamiento de Galar una parcela de equipamiento público de 8.555 m² y al Ayuntamiento de Aranguren otra de 17.369 m².

La adjudicación de las dotaciones a cada ayuntamiento se ha realizado en función de las superficies aportadas al sector por cada uno.

La ubicación central de las dotaciones públicas es privilegiada, rodeadas de zonas verdes y con buenos accesos desde los viales, sin olvidar que los Ayuntamientos pueden optar por no construir en dichas parcelas si estiman que las implantaciones industrio-comerciales dan el servicio necesario suficiente, quedándose, en consecuencia, como zonas ajardinadas sin afectar esta decisión a la ordenación.

E.5.- RECAPITULACIÓN: CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES URBANÍSTICOS

De conformidad con el art. 53.4.c, en sectores de suelo urbanizable sectorizado de servicios, mas del 10% de la superficie total del Sector se destinará a grandes zonas verdes siendo su ubicación coherente con el conjunto de la ordenación, y, evitando su acumulación en zonas residuales.

Según lo expuesto, el Plan de Conjunto prevé que un 30,49 % de zonas verdes públicas, incluyéndose, en el mismo, la reserva paisajística prevista en las NN.UU.CC., respetando el Plan de Conjunto la superficie prevista en éstas para tal uso.

De acuerdo con lo anterior, se respeta tanto la superficie de reserva paisajística prevista en las NN.UU.CC como el mínimo previsto en el art. 53 de la LF 35/02.

Respecto al equipamiento público polivalente, el apartado d del mencionado artículo prevé un mínimo de un 4% de la superficie ordenada. Tal como se ha expuesto, se respeta en el presente documento, ese porcentaje, si bien, se localiza en dos parcelas de manera que se adjudica a cada Ayuntamiento afectado.

En relación con los aparcamientos, la Ley no fija mínimo alguno en sectores de servicios sino que se remite a la tipología de las parcelas y a las actividades a implantar.

El Plan de Conjunto define parcelas lucrativas privadas de gran superficie sin concretar ni definir su ordenación definitiva, posibilitando que, sea cada una de acuerdo con el Estudio de Detalle que se tramite al efecto quien concreta su ordenación. De acuerdo con lo anterior, corresponderá al Estudio de Detalle fijar el nº de aparcamientos si bien teniendo presente los estándares que, como determinaciones pormenorizadas, más adelante se detallan.