



MODIFICACION N°28 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DEL VALLE DE ARANGUREN

SECTOR CIUDAD DEPORTIVA
C.A. OSASUNA

APROBACION PROVISIONAL

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

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

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

MODIFICACION NUMERO 28 DE LA N.U.M. DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN, SECTOR "CIUDAD DEPORTIVA CLUB ATLETICO OSASUNA".

MEMORIA

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la redacción de un Plan de Ordenación que afecta a terrenos pertenecientes al término de Tajonar integrado en el Ayuntamiento del Valle de Aranguren.

Se persigue la elaboración de un Plan, delimitando un único sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, el Sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna", cuya situación se refleja en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 1), todo ello al amparo de lo preceptuado en el Art. 70 y 71 de la L.F. 35/02.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El área objeto del presente documento se clasifica en las N.U.M. del Ayuntamiento del Valle de Aranguren como suelo no urbanizable.

Las Normas Urbanísticas de la Comarca de Pamplona establecen en el área objeto del presente Plan, un uso genérico.

En ese sentido, los usos previstos para el sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna" en el presente instrumento de planeamiento (dotacional deportivo, terciario, industrial, comercial, servicios y ocio) cumplen con la previsión de las Normas Urbanísticas Comarcales.

3.- PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE. JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD

El Plan pretende intervenir en suelos no urbanizables, pertenecientes al Municipio del Valle de Aranguren, limítrofes a los polígonos comercio-industriales ya existentes e instalaciones deportivas del Club Atlético Osasuna en Tajonar, clasificarlos como suelo urbanizable sectorizado del Art. 95.2.a de la L.F. 35/02 y ordenado (Art. 55 de la LF35/02), delimitando un único sector, una única área de reparto y una única unidad de ejecución, conteniendo una ordenación a nivel de Plan Parcial (Art. 60 de la LF 35/02).

La modificación nº 28 de las N.U.M. del Ayuntamiento del Valle de Aranguren ha tenido en cuenta en su redacción la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Concentrar una gran superficie de suelo para destino dotacional deportivo para junto con las actuales instalaciones del Club Atlético Osasuna, se convierta una gran ciudad deportiva de referencia comarcal y provincial.
- b) Resolver con la nueva red viaria los problemas de tráfico que, pueda ocasionar además de conjuntamente con el futuro Sector "Morea", generar un nuevo paso sobre la ronda este que mejore las actualmente, existentes en la zona comercial de reciente creación, perteneciente al Ayuntamiento de Galar.
- c) Establecer una red viaria capaz de soportar grandes movimientos circulatorios simultáneos de vehículos dentro del sector.
- d) Diseñar una ordenación, aprovechando las zonas aptas para la construcción.
- e) Agrupar las reservas destinadas a dotaciones públicas en una misma zona sin ubicarla en zonas residuales.

La justificación jurídico urbanística de la modificación viene derivada precisamente de los criterios y objetivos de la modificación, en el sentido de que para cubrir dichos objetivos resulta imprescindible la reclasificación a urbanizable sectorizado de unos terrenos clasificados como no urbanizables con arreglo a criterios de la legislación anterior superados por la actual, que establece el carácter reglado de los suelos urbanos y no urbanizables y el carácter residual del suelo urbanizable, ello unido a que las NNCC no han protegido los terrenos objeto de la actuación. Esta justificación jurídica se completa con el cumplimiento en el documento de las determinaciones para esta clase de suelo de la Ley 35/02.

De acuerdo con lo preceptuado en el Art. 70 y 71 L.F. 35/02, el Plan se tramita como una modificación puntual de las N.U.M. del Ayuntamiento del Valle de Aranguren por lo que resulta necesaria la aprobación inicial por dicho Ayuntamiento, sometimiento del expediente a información pública y del Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobación provisional por el Ayuntamiento y remisión al Departamento de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

4.- PROMOTOR

Promueven el presente documento los propietarios que representan la mayoría de la superficie del Sector.

MODIFICACION NUMERO 28 DE LAS N.U.M. DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN, SECTOR "CIUDAD DEPORTIVA CLUB ATLETICO OSASUNA".

JUSTIFICACIÓN LEGAL

El Sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna" se redacta al amparo de lo preceptuado en el Art. 70 y 71 L.F. 35/02, conteniendo la ordenación urbanística definida en el Art. 49 de la citada ley (determinaciones estructurantes y pomenorizadas) y en los Art. 59 y 60 (planes de sectorización y parciales).

1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

A).- CLASIFICACION DEL SUELO

El Sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna" 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 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, dicese, 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.

B).- USOS DEL SECTOR "CIUDAD DEPORTIVA CLUB ATLETICO OSASUNA"

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

C).- AREA DE REPARTO

El Sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna" constituye un único sector (Art.50), una única área de reparto y una única unidad de ejecución.

TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS

E).- ORDENACIÓN Y ZONIFICACION

E.1.- ZONA DOTACIONAL DEPORTIVO, 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 300.801 m². Su aprovechamiento lucrativo total es de 147.671 UAS. Su uso principal: dotacional deportivo, 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:

	Superficie	Edificabilidad
Parcela P.1:	153,906.00	0,00
Parcela P.2:	15,065.00	19,300.00
Parcela P.3:	11,815.00	15,150.00
Parcela P.4:	11,815.00	15,150.00
Parcela P.5:	11,815.00	15,150.00
Parcela P.6:	11,815.00	15,150.00
Parcela P.7:	7,869.00	10,000.00
Parcela P.8:	4,950.00	2,250.00
Parcela P.9:	4,950.00	6,350.00
Parcela P.10:	4,950.00	6,350.00
Parcela P.11:	4,950.00	6,350.00
Parcela P.12:	24,427.00	16,400.00
Parcela P.13:	32,474.00	41,500.00
TOTAL:	300,801.00	169,100.00

TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS

E.2.- RED VIARIA.

La superficie destinada a viales es de 127.567m². En el sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna", tal como se ha indicado.

La ordenación propuesta tiene cuatro viales principales.

1. El primero partirá de una nueva rotonda de la actual carretera de Tajonar y de Este a Oeste llegará a una nueva rotonda que le conectará con la ronda Este y con un puente sobre ella que también le conectará con el desarrollo al otro lado de la ronda del sector "Morea". Entre este sector "Morea" y el del objeto de esta modificación se deberá realizar un proyecto conjunto de dicho puente para su ejecución y costeadas a partes iguales entre los dos sectores mencionados.
2. El segundo vial partirá también de la carretera de Tajonar mediante la ejecución de una nueva rotonda en el actual cruce de la variante al pueblo de Tajonar y discurrendo perpendicular a la carretera y de Este a Oeste llegará hasta el actual vial que pasa por el límite Sur de las instalaciones de Osasuna y llega hasta Caceco.
3. Otros dos viales paralelos entre sí, atraviesan el sector de Norte a Sur desde el vial del punto 1 hasta el vial del punto 2.

Cruzándose con estos (viales del punto 3), aparecen otros viales que configuran las distintas parcelas y que completan la malla viaria.

En cuanto a la red viaria peatonal coincide, en trazado, con la red rodada.

En lo referente a las entradas y salidas del Sector como se ha comentado en el punto 1, se conectará con la ronda Este y con un puente con el Sector "Morea". Así mismo se realiza una nueva conexión con la carretera de Tajonar mediante una rotonda y se refuerza la actual que se conecta con las actuales instalaciones de Osasuna, duplicando su capacidad.

E.3.- ZONAS VERDES PUBLICAS

La superficie de zonas verdes públicas resultante es de 104.064m², de las cuales computan 93.419, lo que supone el 17,55 % de la superficie total.

La ordenación prevé varias zonas verdes públicas de gran superficie que discurren junto a los viales, cumpliendo, con la previsión legal del 10% (Art. 53.4 LF 35/02).

TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS

E.4.- EQUIPAMIENTOS

Se ha previsto localizar una parcela de uso de equipamiento público. La superficie total del sector con ese uso es de 19.105 m² que sumado al dotacional deportivo privado de 153.906 m² da 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.

La ubicación central de las dotaciones es privilegiada, rodeadas de zonas verdes y con buenos accesos desde los viales.

E.5.- RECAPITULACIÓN: CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

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

Respecto al equipamiento, el apartado del mencionado artículo prevé un mínimo de un 4% de la superficie ordenada. Tal como se ha expuesto, se respeta en el presente documento dicho porcentaje.

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.

Este Sector 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 número de aparcamientos si bien teniendo presente los estándares que, como determinaciones pormenorizadas, más adelante se detallan.

TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS

E.6.- INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

El Sector "Ciudad Deportiva Club Atlético Osasuna" es atravesado de Norte a Sur por una línea de alta tensión de gran potencia y es conveniente consolidar. Por los límites Sur y Oeste, discurren todas las infraestructuras necesarias (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y gas natural) a las que acometer la nueva urbanización. En concreto:

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ENERGIA ELECTRICA
- RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- RED DE GAS NATURAL

Así mismo se reserva una franja de terreno mínima de 18 metros de anchura por todo el límite Sur del sector, para el paso de los ramales del Canal de Navarra que va desde Tiebas al depósito de aguas situado en Mendillorri (P.S.I.S.)

F.-CESIONES

Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento del Valle de Aranguren la superficie correspondiente de viales, zonas verdes públicas y equipamiento público.

En concreto:

- Viales: 127.567 m²
- Zonas verdes públicas: 104.064 m²
- Equipamiento: 19.105 m²

Recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, le corresponderá la conservación de las mismas.

De acuerdo con el Art. 100 de la L.F. 35/02, corresponde a los propietarios de suelo urbanizable el 90% del aprovechamiento tipo, correspondiendo al Ayuntamiento actuante el restante 10%.

Por ello, el derecho de los propietarios es el resultado de multiplicar su superficie por el aprovechamiento tipo y por el 0,9.

G.-CARGAS

Además de las cargas correspondientes a la urbanización del ámbito del sector y de las indemnizaciones que correspondan, se establece la de realizar un proyecto en conjunto con el futuro Plan de Conjunto "Morea" que se va a tramitar junto al Ayuntamiento de la Cendea de Galar y costear al 50% con dicho Plan de Conjunto la ejecución de las obras del mencionado puente sobre la Ronda Este y que une los dos sectores.