

MODIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PMP EN EL ÁMBITO DE LA C.D. AMAYA, Y SU ENTORNO. UNIDADES IXZNO-1, IXA-1, IXA-2 Y IXA-3

RESUMEN DE LA MEMORIA

1.- PROMOTORA DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Urbanística del Plan Municipal de Pamplona (PMP), es promovida por la sociedad CIUDAD DEPORTIVA AMAYA (C.D. AMAYA), de acuerdo con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pamplona y la antedicha sociedad, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona en fecha 1 de junio de 2.022. En la Estipulación Primera de dicho convenio, entre otras actuaciones, C.D. AMAYA se compromete a promover la Modificación del Plan Municipal para adecuar la clasificación y calificación del suelo, y demás parámetros urbanísticos, a los nuevos límites definidos para las instalaciones de la C.D. AMAYA, tal como aparecen grafiados en los Anejos incorporados al citado convenio

La promoción de la Modificación encuentra cobertura legal en el artículo 78 del TR LFOTU de Navarra, en que se reconoce a la iniciativa particular -en el supuesto que nos ocupa, C.D. AMAYA- la capacidad para *“...presentar propuestas de modificaciones de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de los Planes Generales Municipales...”*

2.- OBJETO y NATURALEZA DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Objeto de la Modificación

Como se ha adelantado, constituye el objeto de la presente Modificación, la adecuación de la clasificación y calificación del suelo y demás parámetros urbanísticos que afectan a su ámbito - unidades IX A-1, IX A-2, IX A-4 y IX/ZNO-1-, a los nuevos límites definidos para las instalaciones de la C.D. AMAYA, y, consiguientemente, unidades adyacentes, así como, por otra parte, la permanencia y prolongación del denominado camino de la Ripa de Beloso, en el ámbito de la unidad IX A-4, a partir de su adecuación material y ambiental a los valores característicos del paraje protegido en que se ubica, y su integración funcional en la trama viaria de su entorno, lo que coadyuvará a la mejora de los accesos a Beloso Bajo, que constituye uno de los objetivos generales del PMP en el ámbito de la unidad IX A-4, citada-.

Constituye, así mismo, una finalidad procedimental de la Modificación propuesta, proporcionar cobertura urbanística y eficacia a la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito entre la sociedad C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pamplona en fecha 1 de junio de 2022.

2.2.- Naturaleza de la Modificación

La Modificación urbanística propuesta afecta a determinaciones estructurantes, toda vez que, entre otras acciones, conlleva la adecuación de la clasificación y calificación del suelo vigentes.

Por lo mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 d) de la LFOTU, la aprobación definitiva de la Modificación corresponderá al titular del Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación propuesta se extiende al ámbito de las Unidades IX A-1 Beloso Bajo (11.579 m²), IX A-2 Parque fluvial en Beloso Bajo (59.271m²), IX A-4 Ripas de Beloso Bajo (66.189 m²), y IX/ZNO-1 Ciudad Deportiva Amaya (103.287 m²), según datos relativos a localización y superficies recogidos en sus fichas de Normativa Urbanística Particular.

Geográficamente, dicho ámbito aparece limitado por la Cuesta de Beloso, en su costado SE, el curso del río Arga, en su costado O, y el límite de los terrenos de C.D. AMAYA lindante con las unidades IXA-3 y IXZNO-2, en su costado NE.

La superficie del ámbito de la modificación -resultante de la suma de las superficies anteriores-, viene a ser de 240.326 m²



4.- MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO EN QUE INSCRIBIR LA MODIFICACIÓN

La Modificación urbanística propuesta se inscribe en el marco legal definido en el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO LFOTU DE NAVARRA Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de Julio, en tanto el documento de Evaluación Ambiental, que la acompaña, se adecuará a lo establecido en el marco de la LEY 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Por lo que se refiere al marco urbanístico en que procede inscribir la Modificación redactada, no es otro que el establecido en el Plan Municipal de Pamplona.

5.- ANTECEDENTES

La más fácil comprensión de la Modificación propuesta aconseja considerar distintos antecedentes, tanto de la Modificación misma, como de la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito entre Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA, al que aquella proporcionará cobertura urbanística.

Entre tales antecedentes se impone destacar, en particular, el planeamiento que ha afectado históricamente a los terrenos de C.D. AMAYA, que en lo relativo a la protección asignada a la ripa Sur de Beloso, clasificado tanto en el Plan General 1984, como en el vigente Plan Municipal, como suelo no urbanizable forestal de especial protección, explicaría los compromisos asumidos en su día por la sociedad deportiva en el convenio suscrito entre C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona el año 2.001.

1º.- Importa recordar, en primer término, que la sociedad C.D. AMAYA, que impulsa la presente modificación urbanística, constituye una asociación deportiva y cultural, fundada y aprobada en 1965 que tiene como fines “el fomento y la práctica de la actividad física y deportiva, así como la formación humana y cultural de sus personas socias”,

2º C.D. AMAYA es propietaria de las instalaciones deportivas existentes sobre las parcelas catastrales 1003 y 1317, del polígono 6, de Pamplona, en tanto, la parcela catastral 1319 del mismo polígono, integrada en el SG-1, es de propiedad municipal.

3º.- En el Plan General 1984, además de otras determinaciones relativas a uso pormenorizado, aprovechamientos y normas de actuación en el ámbito de la parcela propiamente deportiva, se establecían determinaciones relativas a los ámbitos IX/A-3, y IX/A-4, clasificados como suelo no urbanizable, asignándose al primero de ellos (ripa de Beloso Bajo), como uso característico el de suelo rústico de especial protección.

4º.- El Plan Municipal de Pamplona actualmente en vigor, entre otras determinaciones relativas al ámbito y entorno en que se ubican las instalaciones deportivas de C.D. AMAYA -recogidas en las fichas de Normativa Urbanística Particular- establece que los terrenos de C.D. AMAYA incluidos en el ámbito de la unidad IX/ZNO-1IX/A se encuentran clasificados como suelo urbano no consolidado; el ámbito de la unidad IX A- 4 (antes IX/A- 3), que incluye los terrenos de la ripa de Beloso, como suelo no urbanizable forestal de especial protección; y el ámbito de las unidades IXA-1, IXA-2, como suelo no urbanizable de preservación, este último en cuanto cauce fluvial.

En relación con los citados ámbitos protegidos como suelo no urbanizable de protección o preservación, se determina, por otra parte, que será de aplicación para cada categoría de suelo lo establecido en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en la Normativa Urbanística del Plan Municipal.

5º.- En relación con los antecedentes expuestos, en fecha 17 de diciembre de 2001, el Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA, suscribieron un convenio urbanístico al objeto de dar solución a la situación urbanística preexistente, relativa al estado de los terrenos en los que se asientan las instalaciones de C.D. AMAYA, compatibilizando al hacerlo, como se explicitaba en su expositivo, los intereses públicos con los privados, en base a un principio de proporcionalidad.

Entre los compromisos asumidos por C.D. AMAYA, en aquel convenio, la sociedad deportiva asumía, entre otras obligaciones, la de *ceder de forma gratuita y libre de cargas al Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, los terrenos propiedad de C.D. AMAYA clasificados como suelo no urbanizable (IX/A-2 y A-4) que quedan fuera de la alineación señalada para su parcela, tanto junto al río Arga como en la ripa de Beloso, ... y la reurbanización del acceso desde la cuesta de Beloso ..., así como a dar adecuado tratamiento, de conformidad con los técnicos municipales, a la superficie cedida junto al río.*

Adelantemos que en la reciente modificación del del citado convenio urbanístico año 2001, ambas entidades han convenido redefinir los límites anteriores entre el recinto de las instalaciones deportivas y su entorno.

6º.- En fecha reciente, la sociedad C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona, han suscrito un nuevo convenio urbanístico, aprobado por el Ayuntamiento de Pamplona el 1 de junio de 2.022, al que proporcionará cobertura urbanística la modificación urbanística ahora propuesta, en el que sustancialmente se contempla, por una parte, un cambio en la clasificación y calificación de suelo, derivadas del cambio de límites, a que se ha hecho referencia, entre los terrenos privados de C.D. AMAYA, clasificados como Suelo Urbano no consolidado, y su entorno público próximo clasificado como suelo no urbanizable protegido-; y, en otro orden de cosas, la permanencia del llamado camino de la ripa, a partir de su integración funcional y ambiental.

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el ámbito a que afecta la Modificación del PMP propuesta, viene establecido, sustancialmente, en los planos de ordenación vigente -facilitados por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento-, (que se adjuntan como planos de Información Urbanística de la Modificación), y en las fichas de Normativa Urbanística Particular correspondientes a las unidades IX A-1, IX A-2, IX A-4 y IX/ZNO.

Sin perjuicio de que las fichas de tales unidades se adjunten, en su literalidad, como Anexo a la presente Memoria, se describe en este epígrafe el contenido más significativo de la Normativa Particular correspondiente a cada una de ellas, y, en concreto, aquellas determinaciones que para cada unidad se consideran estructurantes.

Unidad IX/ZNO-1

Identificación del ámbito

Superficie. 103.287 m²

Localización. Ciudad Deportiva AMAYA

Determinaciones estructurantes

- Objetivos generales

Mantenimiento, ampliación y mejora de la dotación privada existente

- Régimen urbanístico

Clase: Urbano

Categoría: No consolidado

Usos: Dotacional deportivo privado

No se establecen ni Área de reparto ni aprovechamiento tipo

- Condiciones generales

Será de aplicación la Normativa y Ordenanzas del planeamiento vigente que se incorpora relativa a superficies edificables máximas y condiciones básicas de ordenación.

Determinaciones pormenorizadas

Serán de aplicación la Normativa y Ordenanzas de Planeamiento que se incorpora, excepto la altura máxima prevista que será la establecida en la Normativa Urbanística General para este tipo de equipamientos.

Figura	Nombre	Aprobación	B.O.N
Modificación PGOU 84 Y Convenio	C.D. AMAYA	Aprobación provisional y ratif. Convenio 30/10/1	

Condiciones de ejecución

- **Desarrollo del Plan**

Planeamiento que se incorpora y posterior Estudio de Detalle

- **Sistema de actuación**

Será de aplicación lo previsto en Convenio

Unidad IX/A-4

Identificación del ámbito

Superficie. 66.189 m²

Localización. Ripas de Beloso Bajo

Determinaciones estructurantes

- Objetivos generales

Conservación y restauración de los valores ecológicos. Mejora de los accesos a Beloso Bajo

- Régimen urbanístico

Clase de suelo: No urbanizable

Categoría: Protección

Subcategoría: Suelos de valor paisajístico y ambiental

- Condiciones generales

Normativa de protección aplicable: Suelos de valor forestal natural de especial protección.

Otras condiciones: Las establecidas por la Normativa Urbanística General del Plan Municipal Municipal

Unidad IX/A-1

Identificación del ámbito

Superficie. 11.579 m²

Localización. Beloso Bajo

Determinaciones estructurantes

- Objetivos generales

Conservación y restauración de los valores ecológicos y paisajísticos del suelo.

- Régimen urbanístico

Clase de suelo: No urbanizable

Categoría: Preservación

Subcategoría: Suelos de valor paisajístico y ambiental

- Condiciones generales

Normativa de protección aplicable: Suelos de valor forestal natural.

Otras condiciones: Las establecidas por la Normativa Urbanística General del Plan Municipal Municipal

Unidad IX/A-2

Identificación del ámbito

Superficie. 59.271 m²

Localización. Parque fluvial en Beloso Bajo

Determinaciones estructurantes

- Objetivos generales

Creación de parque fluvial, manteniendo y mejorando las condiciones naturales del suelo.

- Régimen urbanístico

Clase de suelo: No urbanizable

Categoría: Preservación

Subcategoría: Suelos de valor paisajístico y ambiental

- Condiciones generales

Normativa de protección aplicable: Cauce fluvial

Otras condiciones: Las establecidas por la Normativa Urbanística General del Plan Municipal Municipal

7.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN QUE GUÍAN LA MODIFICACIÓN

Como se ha adelantado, la Modificación Urbanística propuesta responde sustancialmente a dos objetivos, de índole distinta.

- **Por una parte, un cambio en la clasificación y calificación de suelo, derivado del cambio de límites -convenido entre Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA-, entre los terrenos privados de la sociedad deportiva -clasificados como Suelo Urbano no consolidado-, y su entorno próximo, público -clasificado como suelo no urbanizable protegido-.**
- **En otro orden de cosas, la permanencia del llamado camino de la ripa -que desde un punto del vial de acceso general a las instalaciones deportivas desde la Cuesta de Beloso, surca la ladera, prácticamente hasta el pie de monte-, mediante su integración funcional y ambiental, en los términos que se describirán y justificarán en la presente Memoria.**

El cambio de límites entre los terrenos propiedad de C.D. AMAYA y su entorno, del que deriva el cambio en la clasificación y calificación de suelo que, entre otras razones, motiva la Modificación que nos ocupa, afecta a los costados NO y SE del recinto deportivo: en el costado NO, al objeto de definir un ámbito apropiado para el paseo fluvial a lo largo de la ribera del río Arga recayente a las instalaciones deportivas, desde el límite Norte del recinto deportivo hasta su extremo Sur próximo a la pasarela peatonal existente sobre el Arga; y, por lo que se refiere al costado SE, al objeto de regularizar el límite del recinto deportivo, y facilitar la adecuación y prolongación del camino de la Ripa de Beloso, -que en la actualidad solo alcanza el entorno del pabellón destinado a patinódromo-, hasta el ángulo Sur y pasarela peatonal sobre el río, donde confluiría con el nuevo paseo fluvial.

Asociadas a tales objetivos, entre las actuaciones convenidas por parte del Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA, en la reciente Modificación del Convenio suscrito entre ambas entidades, y, por lo mismo, en el Programa de Desarrollo de la presente Modificación urbanística, se contemplan:

- la construcción/urbanización del paseo fluvial recayente a las instalaciones, en el ámbito de la unidad IXA-2, destinada a ese fin, en base al proyecto redactado en su día por parte del Ayuntamiento
- el proyecto de obras de adecuación del camino preexistente en la ripa y su prolongación hasta alcanzar la pasarela sobre el Arga y el extremo Sur del nuevo paseo fluvial, en base a los criterios de actuación adoptados en la Modificación propuesta, incorporados a la normativa particular de la unidad IXA-4 que vendrían a guiar la consolidación y correcta integración paisajística/ambiental del camino.

En tanto el proyecto de urbanización del paseo fluvial redactado en su día, se ajustará a las condiciones de su nuevo ámbito y criterios de actuación implícitos en los Anexos gráficos al Convenio, y/o exigencias que pueda hacer la Confederación Hidrográfica del Ebro CHE-, la consolidación y adecuación del citado camino de la ripa, se apoyará, por una parte, en su integración funcional en una nueva estructura viaria de uso público -a tal efecto, se suprimirá el control de acceso existente en su arranque -llamada a articular enclaves próximos hoy inconexos, en particular, el futuro paseo fluvial; y, por otra, en su integración ambiental y paisajística, a partir de un nuevo diseño y soluciones materiales, coherentes con la protección asignada a la ripa en el Plan Municipal vigente, que no se verá alterada en la Modificación que nos ocupa.

Complementariamente, en la Modificación vienen a sugerirse acciones que facilitarían y mejorarían notablemente la accesibilidad, tanto a las instalaciones de C.D. AMAYA, como a enclaves en su entorno, en el marco de una movilidad sostenible, actuaciones que habrían de comprometerse a impulsar y procurar, de forma coordinada, C.D. AMAYA y el propio Ayuntamiento de Pamplona, a quien viene a solicitarse expresamente a la instalación de un ascensor llamado a salvar el desnivel existente entre la cuesta de Beloso y el pie de monte próximo al río, y medie en la solución de un refuerzo y mejora del transporte público, ante la Mancomunidad de la Comarca.

Más allá de los objetivos expuestos, y las justificaciones de naturaleza técnica en que se apoya, la Modificación responde, en otro orden de cosas, a una finalidad instrumental cual es la de proporcionar soporte urbanístico al contenido de la Modificación del Convenio suscrito entre Ayuntamiento de Pamplona y la sociedad C.D. AMAYA, que, de otra forma, no alcanzaría eficacia.

No es posible obviar, en relación con ello, que la Modificación del PMP trae causa y responde a lo previsto en el Convenio citado, aprobado por unanimidad por Ayuntamiento de Pamplona, o, lo que es lo mismo, a la voluntad y acuerdo mutuo de las partes que lo suscriben, que han considerado plausibles las soluciones y criterios de intervención convenidos.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

8.0.- Aspectos que se modifican

Dos son los aspectos que en coherencia con los dos objetivos básicos enunciados son objeto de la Modificación propuesta.

1º.- Por una parte, se ha dicho, la modificación conlleva un cambio en la vigente clasificación y calificación de suelo, derivado del ajuste de límites -convenido entre Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA- entre los terrenos de la citada sociedad deportiva -unidad IX ZNO-1-, clasificados como suelo urbano no consolidado, y destinados a uso dotacional deportivo, y su entorno - unidades IX A-4, IX A-1 y IX A-2-, cuyos ámbitos aparecen clasificados como suelo no urbanizable de protección en la primera de ellas, y de preservación en las dos últimas.

Aunque como resultado de ese ajuste de límites cambia la configuración de los recintos de las distintas unidades afectadas, y, en razón de ello, fragmentos de suelo antes urbano, pasan a ser suelo no urbanizable, y, en sentido contrario, fragmentos de suelo antes no urbanizable pasan a suelo urbano, la modificación propuesta no altera, en ningún caso, ni la clasificación de suelo urbano no consolidado asignada en el planeamiento vigente a los terrenos de C.D. AMAYA - unidad IX ZNO-1, ni su calificación como dotación deportiva, ni la clasificación y categorización asignada a los suelos incluidos en las unidades IX A-4 Ripa de Beloso Bajo, IXA-1 y IXA-2, -suelo no urbanizable en la categoría de suelo de protección y subcategoría de suelo de valor paisajístico y ambiental- en un caso, y suelo no urbanizable en la categoría de suelo de preservación y subcategoría de suelos de valor paisajístico y ambiental en el otro-.

2º.- Por otra parte, como también se ha adelantado, la modificación conlleva un cambio de planeamiento y determinaciones vigentes en el ámbito de la unidad IX A-4 Ripa de Beloso Bajo, pues viene a reconocerse la preexistencia del camino que en la actualidad surca la ripa, como un elemento viario compatible con la clasificación y protección asignada a dicha unidad; dicho camino se prolongará, por otra parte, hasta alcanzar, la ribera izquierda del río, donde conectará tanto con el futuro paseo fluvial a construir en el ámbito de la unidad IXA-2, ante las instalaciones deportivas, como con enclaves aledaños, a uno y otro lado del cauce, coadyuvando, al hacerlo, a mejorar los accesos a Beloso Bajo, en el sentido propugnado en el planeamiento vigente.

A tal efecto, además de incorporar a los nuevos planos de ordenación el trazado de dicho camino, y su prolongación, en la nueva ficha de Normativa Urbanística particular de la unidad IX A-4, se incorporarán determinaciones relativas a la reurbanización y prolongación del camino y los términos en que habrá de materializarse su correcta integración ambiental y paisajística.

Los dos cambios descritos responden, como se ha dicho, a los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA, en la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito entre ambas entidades, a cuyo contenido se hará alusión expresa en la Normativa Urbanística Particular de la unidad IX A-4 Ripa de Beloso Bajo.

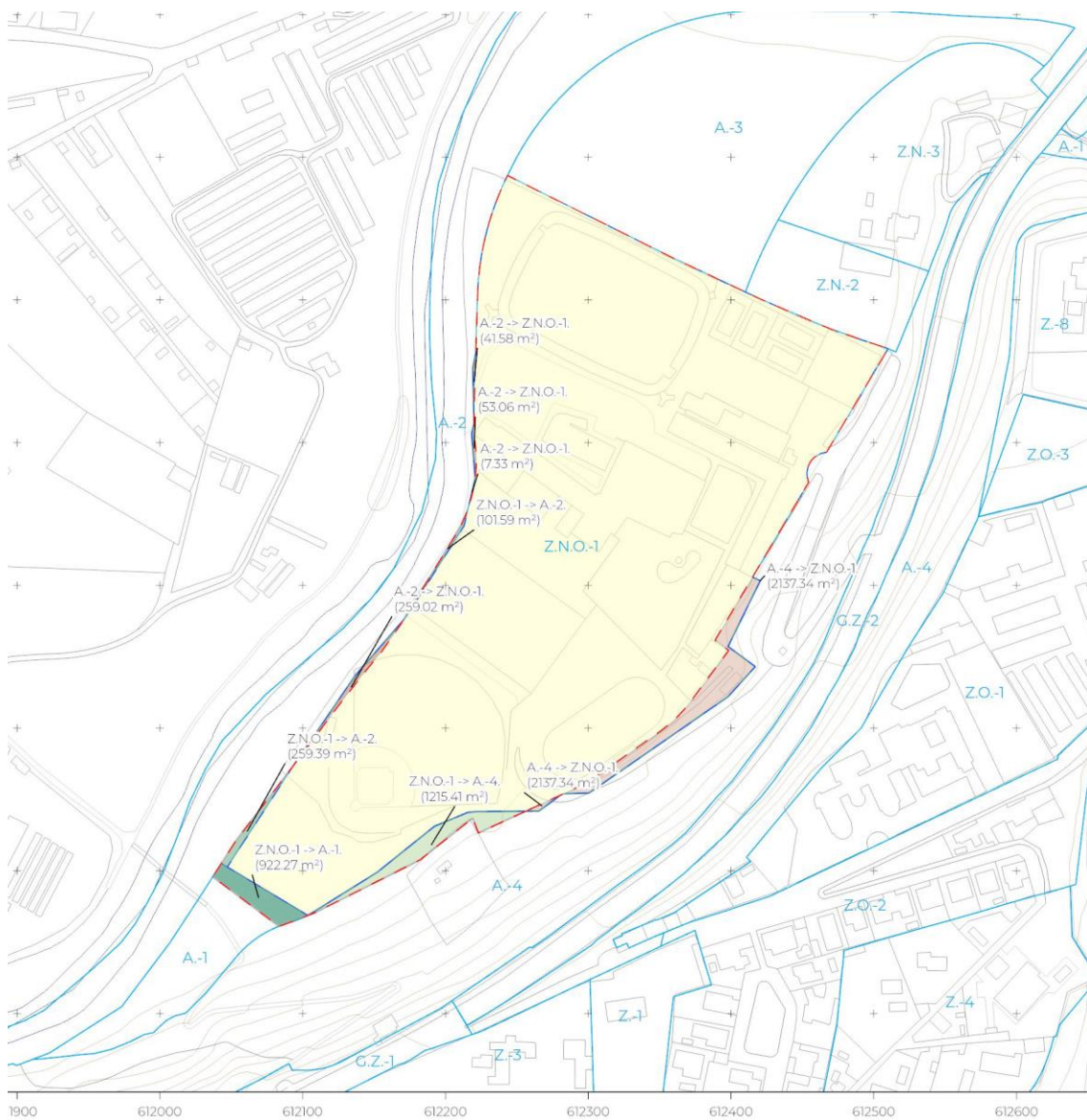
8.1.- Cambio en la clasificación y calificación de suelo

Constituye el primer objeto de la Modificación propuesta el cambio de clasificación y calificación de suelo propuesto, que deriva, como se ha dicho, de un ajuste de los límites entre la parcela deportiva correspondiente a la unidad IX/ZNO-1, y el suelo municipal de su entorno, convenido entre C.D. AMAYA y el Ayuntamiento, en orden a ampliar la sección tanto del paseo fluvial que se construirá en la ribera izquierda del Arga, como del denominado camino de la Ripa de Beloso Bajo, y su prolongación hasta el río, donde enlazará con aquel.

La definición de los nuevos límites entre suelo privado y público y, por lo mismo, entre suelo urbano y suelo no urbanizable, se apoya en cesiones equitativas por parte de ambas entidades, de suerte que, puede afirmarse que tras la modificación propuesta, las condiciones urbanísticas vigentes no sufren alteración global ni en términos cuantitativos, ni cualitativos, lo que tiene especial relevancia si se considera la limitada magnitud y el carácter de algún modo testimonial del que participan los suelos no urbanizables protegidos -entre otros los de la ripa de Beloso, en el contexto urbano de Pamplona.

La justificación del cambio de clasificación y calificación de suelo se encuentra pues, absolutamente justificada como se expone en el nuevo convenio suscrito entre C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona, en razón de que contribuirá a mejorar las condiciones dimensionales y ambientales del futuro paseo fluvial, y del camino de la ripa, tanto en el tramo existente, cuya permanencia se justifica en otro punto, como en su prolongación hasta el paseo fluvial en un punto próximo a la pasarela existente sobre el río.

De los datos de la documentación gráfica del Anejo adjunto a la Modificación del Convenio Urbanístico, documentación que se ha trasladado fielmente a los planos de ordenación de la Modificación propuesta, resultaría que los ajustes del límite entre los terrenos de C.D. AMAYA y su entorno no urbanizable protegido, esto es, entre la unidad IX/ZNO-1 y las unidades IX/A-4 Ripa de Beloso Bajo, IX/A-2 Cauce fluvial y IX/A-1, Beloso Bajo, conllevan una cesión global de 2.498,66 m² de CD AMAYA al Ayuntamiento (360,98 m² a lo largo del límite con el río Arga + 2.137,68 m² , a lo largo del camino de la ripa y su prolongación), idéntica a la de los terrenos municipales ocupados por AMAYA, en razón de la permuta de propiedades convenido, esto es, 2.498,67 m² (360,99 m² a lo largo del límite con el río + 2.137,68 m² a lo largo del camino de la ripa y su prolongación).



8.2.- Permanencia y prolongación del llamado camino de la ripa.

Un segundo objeto de la Modificación viene a ser la permanencia del llamado camino de la Ripa de Beloso, y su prolongación hasta la ribera del Arga, de acuerdo con lo convenido entre C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona en el nuevo convenio suscrito entre ambas entidades.

Se justificará en este punto, la permanencia de dicho camino, tanto por resultar compatible, previa estabilización y adecuación material y ambiental con la protección asignada al suelo en que se ubica, cuanto por el hecho de que, mediante su prolongación hasta el río, expresamente contemplada en la presente modificación, coadyuvará decisivamente a mejorar los accesos de Beloso, y, en general, la accesibilidad y movilidad, en último término, conectividad, en la zona.

Convendrá recordar en relación con ello, que el compromiso asumido en un convenio urbanístico anterior, del año 2001, por C.D. AMAYA, relativo a la supresión y revegetación del camino a que aludimos, respondía a criterios de intervención ciertamente restrictivos, derivados de la clasificación asignada en el Plan Municipal vigente a la ripa Sur de Beloso, como Suelo No Urbanizable de Protección; criterios que no se aplicaron a tramos viarios existentes en otras ripas/ suelos protegidos de la ciudad, y aún en el mismo entorno de Beloso, -piénsese en el propio vial de acceso a las instalaciones deportivas de C.D. AMAYA que, desde la Cuesta de Beloso, surca la ladera protegida de forma análoga a como lo hace el denominado camino de la ripa, que en el nuevo Convenio 2022, se ha considerado plausible mantener .

Se impone advertir, en relación con aquel compromiso, que la eliminación del camino habría generado una grave disfunción en el ámbito de las instalaciones deportivas, pues en cuanto acceso alternativo a las mismas su permanencia es capital para C.D. AMAYA, pues no resulta fácil encontrar una alternativa razonable a su trazado.

Siendo determinantes, los argumentos de naturaleza funcional que justificarían la permanencia del camino a que venimos aludiendo, no sería exclusivamente en razones que pudieran interesar expresamente a C.D. AMAYA, en las que debe apoyarse dicha permanencia, sino en criterios propiamente urbanísticos, asociados a una nueva visión de la movilidad urbana.

En razón de tales criterios, el camino de la ripa, más allá de constituir un recorrido alternativo al de acceso general a las instalaciones deportivas de C.D. AMAYA, dotando de autonomía a eventos deportivos y/o sociales que puedan celebrarse en espacios como el patinódromo y su entorno inmediato, más allá de ello, decimos, contribuirá decisivamente a mejorar los accesos a Beloso Bajo -objetivo enunciado para la unidad IX A-4 Ripa de Beloso Bajo-, coadyuvando mediante su prolongación hasta el río y su corredor fluvial a relacionar ámbitos y piezas de la ciudad hoy inconexas, a través de una red mallada de itinerarios peatonales y de bicicletas, que contribuirá a superar la fragmentación y discontinuidad urbana que domina en la zona.

Más allá del valor relacional e interés público que en términos de movilidad cobra el camino y su extensión e integración una trama viaria de orden superior, puede sostenerse razonablemente que resulta un elemento compatible con la protección asignada a su entorno, en la medida en que no desvirtúa los valores ambientales y paisajísticos que lo caracterizan, de hecho, como se ha apuntado, el PM ha mantenido en distintas ripas de la ciudad, de características medioambientales y paisajísticas análogas a la de Beloso, viales o caminos existentes, haciendo prevalecer su valor funcional como vías de articulación urbana, compatibles con los valores paisajísticos del entorno en que se ubican. En cualquier caso, el mantenimiento de tales vías o caminos solo está justificado en razón de su carácter público, motivo por el que en la Modificación del Convenio Urbanístico -y, por lo mismo, en la Modificación urbanística redactada- viene a modificarse su uso, actualmente privado, integrándolo en el espacio viario de uso público.

En relación con todo ello, la voluntad de C.D. AMAYA de mejorar la accesibilidad y seguridad de sus instalaciones, en el marco de una movilidad sostenible, en base a soluciones que potencien los recorridos de peatones y bicis y hagan posible un refuerzo en el servicio de transporte público al recinto, coadyuvando a integrar sus terrenos en un continuo urbano del que en este momento se encuentran de algún modo marginadas y descontextualizadas, todo ello, decimos, ha conducido a una reflexión global sobre el tema, y a partir de la misma, a plantear soluciones

cualitativamente distintas a las preexistentes, en las que el llamado camino de la ripa, una vez prolongado hasta el futuro paseo fluvial, deviene un elemento clave en esa nueva estructura viaria y relacional.

Entre otras, la creación de un anillo destinado a peatones y ciclistas, en algunos tramos, de coexistencia peatón- vehículo-, que envuelva el recinto deportivo, en base a la adecuación del camino y su prolongación hasta la pasarela que cruza el río, punto en el que conectará con el paseo fluvial, que desde su extremo norte vendría a enlazar -tras las unidades A-3 y ZNO2-, con una senda paralela a la cuesta de Beloso, ante el hotel Alma Pamplona, hasta alcanzar el ángulo NE del recinto de C.D. AMAYA. En cualquier caso, en la Modificación ahora redactada, ese anillo se vería inconcluso, pues las actuaciones vinculantes, en particular itinerarios peatonales y ciclistas, se limitan conscientemente a las intervenciones previstas en el nuevo Convenio y no exceden el ámbito objeto de planeamiento, esto es, las unidades A1, A2, A4 y ZN01, tal como se expresa en la ilustración gráfica que se acompaña al final de este epígrafe.

Más allá de la previsión anterior, que vendría a integrar el llamado camino de la ripa en una trama mallada que mejorará notablemente accesibilidad y movilidad, se impondría reforzar estas mediante acciones complementarias, coherentes con una movilidad sostenible y la humanización de viario y espacios libres.

8.3.- Síntesis y consideraciones acerca de la alternativa de ordenación elegida

La ordenación e intervenciones propuestas en la presente Modificación -descritas y justificadas en epígrafes anteriores-, resultan obligadas, y no podrían, en rigor, ser otras, por cuanto responden a estipulaciones enunciadas en términos taxativos, en la Modificación del CONVENIO URBANÍSTICO que la motiva, suscrito entre Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA. No es posible obviar, en relación con ello, que, en último término, la finalidad instrumental de la Modificación redactada no es otra que la de proporcionar cobertura urbanística y eficacia a dicho Convenio.

No obstante, el carácter ineludible de la ordenación y actuaciones las propuestas definidas en la Modificación no excluyen necesariamente una reflexión acerca de su alcance y naturaleza, y, asociada a dicha reflexión, así como al análisis detallado del entorno objeto de intervención, la consideración de soluciones distintas a la propuesta, que como resulta habitual en un proceso de planeamiento, vienen a constituir alternativas, sea por defecto o exceso, a la misma.

Unas y otras se referirían, obviamente, a la previsión de una nueva trama viaria, asociada al mantenimiento y prolongación del denominado camino de la ripa y su articulación con el paseo fluvial, pues otras determinaciones de la Modificación, relativas a clasificación y calificación de suelo no admitirían variantes ni desarrollo posterior alguno.

Las consideraciones siguientes servirán para precisar el alcance exacto de la ordenación propuesta en la Modificación, que, por lo mismo, constituiría la alternativa elegida, en este caso, distinguiéndola de otras que, en su caso, podrían traducirse en alternativas plausibles en el futuro, pero que en este momento se apuntan, simplemente como sugerencias, por cuanto exceden, en rigor, el marco y ámbito estricto de la Modificación.

En cualquier caso, la ordenación propuesta, además de rigurosa y coherente con los objetivos que guían la Modificación, esto es, la mejora de la accesibilidad en el entorno de Beloso, puede y debería ser entendida como un estadio temporal que cabría inscribir en una secuencia ambiciosa de cualificación progresiva de las condiciones de dicha accesibilidad y, en general, de la movilidad urbana en ese entorno.



Alternativa 0

En relación con la ordenación propuesta en la Modificación, cabría haber considerado, como alternativa 0, solución por defecto, la consistente en mantener el sistema viario preexistente, en su estructura y forma actual, esto es, el simple mantenimiento del camino de la ripa sin prolongarlo hasta el río, aceptando los nuevos límites derivados de la aplicación del Convenio, pero sin intervención sobre la red de caminos, sendas y vías de tráfico.

Aunque la permanencia del camino preexistente pasara por su estabilización y adecuación, resulta evidente que no cabe sino excluir dicha solución, pues el Convenio, tal como se expresa en su expositivo, se formuló expresamente con la voluntad de superarla.

Alternativa 1

Correspondería, exactamente, a la ordenación propuesta, y responde fielmente a las previsiones del Convenio urbanístico, en que encuentra justificación.

La propuesta conlleva, como se infiere de su descripción en epígrafes anteriores, la definición y urbanización de dos corredores lineales, integrados ambiental y paisajísticamente en su entorno, de dimensión y condiciones apropiadas a su función como itinerarios preferentemente peatonales y su ubicación en un entorno protegido: el primero de ellos, el camino de la ripa y su prolongación hasta el ángulo Sur del recinto de las Instalaciones Deportivas, donde se desdoblará en dos sendas de sección suficiente para acoger tránsito público hacia el río, y dotar, a un tiempo, de acceso a las instalaciones deportivas, y el segundo, el paseo fluvial previsto a lo largo del límite Oeste del recinto deportivo a lo largo de la ribera izquierda del Arga.

El recorrido conformado por ambos corredores, que confluyen en el límite Sur del recinto deportivo, tendría continuidad, por un lado, hasta la ribera opuesta del río, a través de la pasarela existente en ese punto, y, por otro, desde el ángulo Noroeste del recinto de C.D. AMAYA, en que vendrá a terminar el nuevo paseo fluvial, hasta el límite de la unidad A2, adyacente a la cuesta de Beloso próximo a Burlada, bordeando el meandro en torno a las unidades A3 y ZN0-2.

Esta alternativa consiste, por tanto, sustancialmente, en incorporar la red de caminos y sendas en el ámbito de la actuación a la red de movilidad sostenible y, en la medida de lo posible,

incorporar en su trazado la circulación peatonal y ciclista, segregando de manera clara los diferentes sistemas de movilidad.

Y se concreta estrictamente, como se aprecia en la ilustración adjunta, en el interior del ámbito de la Modificación, conectando con la red viaria externa en la zona del hotel adyacente, sin intervenir en ella.

Alternativa 2

Evolución de la anterior, constituye una solución por exceso, que, en la medida en que trasciende el marco del convenio y el ámbito de la Modificación, solo puede entenderse como sugerencia no vinculante de planeamiento.

Conlleva, como puede apreciarse en la ilustración adjunta, el cierre de un anillo de circulación peatonal y ciclista, actualmente inconcluso o deficientemente resuelto, apoyándose en las parcelas viarias frente al hotel, coadyuvando, al hacerlo, a reconfigurar el actual viario en fondo de saco mediante la integración de los espacios residuales en la nueva trama resultado del convenio entre C.D. AMAYA y el Ayuntamiento de Pamplona.

En cuanto alternativa complementaria susceptible de ser implementada en el futuro, podría incluir otras soluciones que coadyuvarían a procurar una movilidad sostenible, entre otras, el refuerzo del transporte público, o la instalación de un ascensor, cuya ubicación se apunta a título de sugerencia-similar a los instalados en enclaves análogos de la ciudad, que vendría a mediar entre la rasante superior de la ripa y el pie de monte, facilitando el tránsito de peatones y ciclistas desde la meseta hasta el río y espacios aledaños.

NORMATIVA PARTICULAR PROPUESTA

Unidad IX/ZNO-1

Identificación del ámbito

Superficie. 103.290 m²

Localización. Club Deportivo AMAYA

Determinaciones estructurantes

- Objetivos generales: Mantenimiento, ampliación y mejora de la dotación privada existente
- Régimen urbanístico:
Clase: Urbano
Categoría: No consolidado
Usos: Dotacional deportivo privado
No se establecen ni Área de reparto ni Aprovechamiento tipo
- Condiciones generales: Será de aplicación la Normativa y Ordenanzas del planeamiento vigente

Determinaciones pormenorizadas

Determinaciones pormenorizadas

Serán de aplicación la Normativa y Ordenanzas de Planeamiento que se incorpora, excepto la altura má-xima prevista que será la establecida en la Normativa Urbanística General para este tipo de equipamientos.

Figura	Nombre	Aprobación	B.O.N
Plan Municipal de Pamplona	C.D.AMAYA	Modificación del Convenio aprobado	del 01/06/2022

Condiciones de ejecución

Desarrollo del Plan: Planeamiento que se incorpora y posterior Estudio de Detalle

Sistema de actuación: Será de aplicación lo previsto en la Modificación del Convenio 2022

MEMORIA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Objeto

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4, bajo la rúbrica “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y eco-nómica de las actuaciones sobre el medio urbano” que: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

El texto viene a limitar esa exigencia a actuaciones de transformación urbanística, supuesto que no se daría, propiamente, en la Modificación que nos ocupa.

No obstante, a continuación, en el punto 22.5, establece que *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”.*

Por su parte, la legislación foral, en su artículo 58.5.f) establece que entre los documentos de los Planes Urbanísticos Municipales figurará una *“Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas”.*

No se explicita en relación con esa exigencia si dicha memoria debe limitarse a actuaciones de transformación urbanística, o a toda actuación urbanística, aunque como en la legislación estatal, la norma se refiere a actuaciones en suelo urbano.

En cualquier caso, en tanto la Memoria de Viabilidad trataría de justificar la viabilidad de las actuaciones propuestas para los particulares comprometidos por las mismas -en nuestro caso, la entidad C.D. AMAYA, la Memoria de Sostenibilidad Económica participaría de un mayor carácter público, pues, en último término, su objetivo principal no es otro que el de conocer la incidencia que los costes de inversión y mantenimiento de tales actuaciones tendrían en las haciendas locales -en nuestro caso, el Ayuntamiento de Pamplona.

Programa de actuaciones

Como se ha expuesto en el epígrafe de esta memoria en que se describe el PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, las actuaciones contenidas en la misma se limitan a un número limitado de intervenciones, asociadas a obras de urbanización de sistema viario y espacios libres, cuya ejecución, en razón a lo establecido en la Modificación del Convenio suscrito entre Ayuntamiento de Pamplona y C.D. AMAYA, corresponderán a esta última entidad.

Las obras cuya ejecución corresponderá a C.D. AMAYA, en las condiciones temporales establecidas al efecto -así en el Convenio, como en la presente Modificación- son las siguientes:

1. Realizar un Proyecto de sustitución y traslado del vallado de la parcela propiedad de C.D. AMAYA, en su límite con el paseo que discurre junto al río Arga, y en su límite con la Ripa de Beloso -cuyo ámbito se señala en el Anexo nº1 del Convenio Urbanístico-, al objeto de resolver:

2. Y, simultáneamente, trasladar dentro de los nuevos límites de la C.D. AMAYA las infraestructuras propias afectadas por la delimitación.

3. Realizar el Proyecto de adecuación del espacio ubicado junto al río Arga, enunciado como "Proyecto de camino de borde del río Arga desde Beloso Bajo hasta la pasarela peatonal de las inmediaciones de C.D. AMAYA", cuyo ámbito se señala en el Anexo nº3 del Convenio.

4. Realizar un Proyecto de Obras para permitir la prolongación del camino de la Ripa de Beloso, cuyo ámbito se señala en el Anexo nº4 del Convenio, en base a una propuesta que respetará las condiciones de diseño e integración material y ambiental, establecidas en el Convenio y en normativa particular.

Viabilidad económica de las actuaciones

Justificaremos la viabilidad económica de las actuaciones contenidas en la Modificación, más allá de si ello resulta legalmente necesario, en la medida en que no son, en rigor, actuaciones de transformación urbanística, no se producen estrictamente en medio urbano, ni conllevan aprovechamiento y/o plusvalía adicional alguna para los particulares afectados, en este caso exclusivamente C.D. AMAYA, que pudiera contrastarse con la carga correspondiente a los costes de su ejecución.

Las circunstancias explican, en cualquier caso, que la viabilidad de las actuaciones se apoye en una justificación sucinta, que se limita a exponer -a partir de información facilitada por la propia entidad- el modo en que C.D. AMAYA afrontará los costes de ejecución de las obras de urbanización enunciadas.

En último término, se impone entender que la materialización de las actuaciones previstas, en el marco temporal en que aparecen programadas, está garantizada y respaldada por las personas socias de la sociedad deportiva, pues de otra forma, C.D. AMAYA no habría podido suscribir el Convenio en los términos en que lo ha hecho.

De la información facilitada por la propia entidad impulsora de la Modificación, esto es C.D. AMAYA, tanto el proyecto de la ripa como el de la orilla del río serán sufragados económicamente mediante la financiación que aportarán a la sociedad, las diferentes entidades económicas con las que habitualmente trabaja.

Tales entidades conocen el tema, que les ha sido adelantado, a raíz de la firma del nuevo convenio urbanístico, y garantizan la financiación necesaria, en razón de que su ratio de endeudamiento de la sociedad C.D. AMAYA, lo permite.

Una vez sea conocido el alcance económico de cada uno de los proyectos -se trabaja en la actualización del proyecto de paseo fluvial, y será objeto de redacción próxima el nuevo proyecto de adecuación y prolongación del camino de la Ripa, los presupuestos de ambos proyectos se presentarán a las personas socias de la sociedad, tanto en una reunión previa como en una Asamblea Extraordinaria.

Los dos compromisos han sido informados con detalle en la pasada Asamblea Ordinaria y comunicados en la publicación periódica de la sociedad.



Equipo redactor de la modificación

El equipo redactor de la modificación se conforma bajo la dirección técnica de Sigifredo Martín Sánchez y el apoyo de ABTEMAS SL y GEOINNOVA SL.

Las personas que formamos y/o colaboramos con Abtemas defendemos el interés general de los instrumentos de planificación territorial y ordenación urbanística. Elaborados desde el compromiso de la participación, transparencia y comprensión, los abordamos con la clara intención de que su aprobación no suponga el fin del proceso sino el inicio de la transformación coherente de cada lugar, conociendo y orientando los servicios prestados y recursos disponibles hacia la maximización del beneficio social con el mínimo impacto ecológico y ambiental.

Firman el documento en calidad de redactores de la modificación puntual: Sigifredo Martín Sánchez y Manuel Borobio Sanchiz. Ambos han colaborado en diversos trabajos y estudios, de los que cabe destacar, entre los más recientes, la participación en la consultoría de ordenación y planificación territorial para la “Revisión de la Estrategia Territorial de Navarra” (2022) y participación en “Documento de planificación y gestión del Paisaje en el ámbito del POT 3 de la Comunidad Foral de Navarra” (2019).

Como apoyo al equipo redactor, GEOINNOVA SL, y en su nombre, Luis Quesada, ha llevado a cabo la redacción del documento ambiental conforme al marco legislativo vigente, coordinándose en los trabajos con la Oficina técnica constituida por ABTEMAS.

El proceso de Participación Pública de la Modificación, será conducido por Javier Espinosa, Sociólogo, con el apoyo del equipo redactor, con quien ha tenido ocasión de colaborar en distintos trabajos, en concreto en la consultoría de ordenación y planificación territorial para la “Revisión de la Estrategia Territorial de Navarra” (2022), y en el Plan Especial de Actuación Urbana PEAU del barrio de la MILAGROSA.

Pamplona, Septiembre de 2.022

Equipo redactor

Sigifredo Martín Sánchez

Manuel Borobio Sanchiz

Luis Quesada Muelas

Javier Espinosa Ochoa