

LOTE 2

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PEAU DEL 2º ENSANCHE (REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR del 1º y 2º Ensanche)

1.- OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato la asistencia técnica para la revisión del Plan Especial de Reforma Interior –en adelante PERI- de la UI. XV (1º y 2º Ensanches). El Plan Especial que se redacte (PEAU 2º Ensanche, a partir de ahora) deberá contener todas las determinaciones y documentos adecuados para su tramitación, teniendo en cuenta que el 1º Ensanche tendrá su propio planeamiento diferenciado, objeto de otro contrato.

También constituye el objeto de este contrato la asistencia técnica para la realización del proceso de participación ciudadana a desarrollar durante la elaboración del PEAU, para darlo a conocer y canalizar las sugerencias de la ciudadanía.

2.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REVISIÓN DEL PERI

Es interesante recordar los párrafos dedicados al 2º Ensanche en el vigente Plan Municipal:

Municipal de Pamplona. TEXTO REFUNDIDO

El II Ensanche es el Ensanche por excelencia de Pamplona. De trazado canónico, según los modelos decimonónicos de desarrollo urbano, es un fragmento urbano clave en la historia de la ciudad por haber articulado su primer crecimiento urbano importante, por haber resuelto correctamente su relación con la ciudad histórica y por haber establecido una forma de ocupación de la Meseta y de relación con sus límites que ha sido un modelo para desarrollos posteriores; puede incluso decirse que la escala actual de la ciudad deriva en buena medida de ese Ensanche.

Desde el punto de vista de la estructura general de la ciudad, el I Ensanche puede considerarse poco más que un apéndice y a efectos de las propuestas de actuación que se describen en esta memoria se considera incluido en un único Ensanche.

El Ensanche configura junto con el Casco histórico el centro de la ciudad y alberga junto con aquél una gran parte de las instituciones locales y de la Comunidad Foral; acoge asimismo una buena parte de las actividades administrativas y culturales de la ciudad. La actividad comercial, en la que el Ensanche ha ostentado la primacía durante décadas, conoce actualmente un proceso de reajuste y redistribución, derivado en parte de los nuevos hábitos sociales, pero también del funcionamiento de la Comarca de Pamplona como una única ciudad funcional en la que el desplazamiento no es un factor determinante. En este sentido es notoria la pérdida de centralidad del Ensanche.

El Plan propone como objetivos generales el mantenimiento de la estructura física, morfológica, del Ensanche, así como de los usos que caracterizan esta parte de la ciudad. Se considera también como objetivo prioritario el mantenimiento y refuerzo de sus cualidades de centralidad.

El Plan propone como criterio básico el mantenimiento de los usos residenciales, así como de los institucionales y dotacionales, y su convivencia con los usos comerciales y de oficinas.

En un área de la ciudad cuya edificación posee cierta edad, pero que está lejos de su obsolescencia, el criterio general de actuación no puede estar basado en la intervención física directa sobre el tejido construido, y por ello, el Plan concreta una parte sus determinaciones, como la regulación de los usos, a través de las propuestas normativas.

Memoria

El mantenimiento del tejido residencial en el Ensanche se relaciona en gran medida con la calidad de vivienda; a tal efecto, la Normativa particular que desarrolla el Plan y que tiene su principal aplicación en los casos de sustitución, reforma o ampliación de la edificación, tiene por objetivos principales regularizar la profundidad edificada como parte de un proceso de regeneración de los interiores de manzana, y evitar la construcción de viviendas interiores.

La Normativa particular desarrolla también determinaciones referentes a la altura de la edificación en relación a la anchura de las calles, retomando los criterios originales del proyecto del Ensanche, algunas de las cuales ya habían sido incorporados por el Plan General de 1.984.

El modelo ideal de manzana que tratan de configurar las distintas determinaciones normativas del Plan es el de una pieza urbana con su perímetro edificado con viviendas de doble orientación, con alineaciones interiores y exteriores máximas definidas precisamente y con un suelo libre privado en su interior.

*El Plan determina la elaboración de un Plan Especial para el conjunto de los dos Ensanches, como marco general de actuación. **Dicho Plan Especial determinará, respetando la estructura básica de manzanas, los usos, las alineaciones interiores y las alturas de la edificación.** También establece la manzana como ámbito mínimo de planeamiento especial de reforma interior, para actuaciones de importancia estructurante, en las condiciones que determina la Normativa Particular de la zona.*

El Plan Municipal vigente, aprobado definitivamente en 2.002, determinó la elaboración de un Plan Especial para el conjunto del 1^{er} y 2º Ensanche. Esta determinación se cumplió con la aprobación definitiva del PERI el 19/04/2007.

Hay una serie de cuestiones que aconsejan la revisión y modificación del PERI en vigor. Entre otras, las siguientes:

- Pasados diez años desde la entrada en vigor del documento procede un análisis del mismo y de las circunstancias de su ámbito: población, vivienda, actividad económica, movilidad, etc. Tal como señala el propio PERI en su artículo 4. Vigencia y Revisión:

Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del Plan Especial el Ayuntamiento de Pamplona elaborará un documento para conocer su grado de cumplimiento, su vigencia y actualidad, así como la evolución demográfica, socioeconómica, dotacional, etc. Del área objeto de planeamiento, a fin de dictaminar sobre la conveniencia de proceder a la revisión del Plan.

- La Institución Príncipe de Viana, en aplicación de la LF 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra, exige la redacción de un plan especial de protección para el área del 1er. Ensanche, ya que este se encuentra dentro de la delimitación de conjunto histórico-artístico que afecta al casco histórico de Pamplona. Este hecho hace aconsejable la división del ámbito del actual PEPRI en dos áreas diferentes, cada una con su planeamiento especial: un plan especial de protección para el 1er. Ensanche y un PEAU para el 2º Ensanche.
- La entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/2007 y del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba su texto refundido, así como la del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, (texto refundido de la LF de Ordenación del Territorio y Urbanismo), plantean instrumentos nuevos para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Estos nuevos instrumentos para la intervención en áreas urbanas consolidadas aconsejan una revisión de las determinaciones del PERI en vigor, para adaptar estos nuevos instrumentos de intervención a las previsiones del planeamiento si ello se considerara oportuno.
- La nueva legislación, citada en el punto anterior, también introduce las “actuaciones de dotación”. La aplicación de este nuevo concepto al ámbito de esta revisión aconseja replantear aquellas actuaciones, propuestas en el Plan Municipal y PERI vigentes, que supongan un incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, para que sean llevadas a cabo como “actuaciones de dotación”, en cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, que prevé la cesión a la administración de un porcentaje de la plusvalía obtenida en las actuaciones de transformación urbanística, así como la cesión de las cargas dotacionales que tal transformación precise, cosa que el PM y PERI actuales no garantizan.

- Procede la revisión del catálogo de edificios, recintos y elementos protegidos, reconsiderando alguno de los criterios actuales, incorporando algunos edificios reseñables, no sólo por la autoría arquitectónica, también por otros conceptos: conformar conjuntos reconocibles (manzanas de “Casas Baratas”, hileras de viviendas unifamiliares rodeando el parque de la Medialuna, Argaray, actuaciones históricas de vivienda social reseñables, otras...)
- Procede analizar y modificar la normativa urbanística particular en vigor, en función de los nuevos objetivos propuestos y su simplificación normativa.

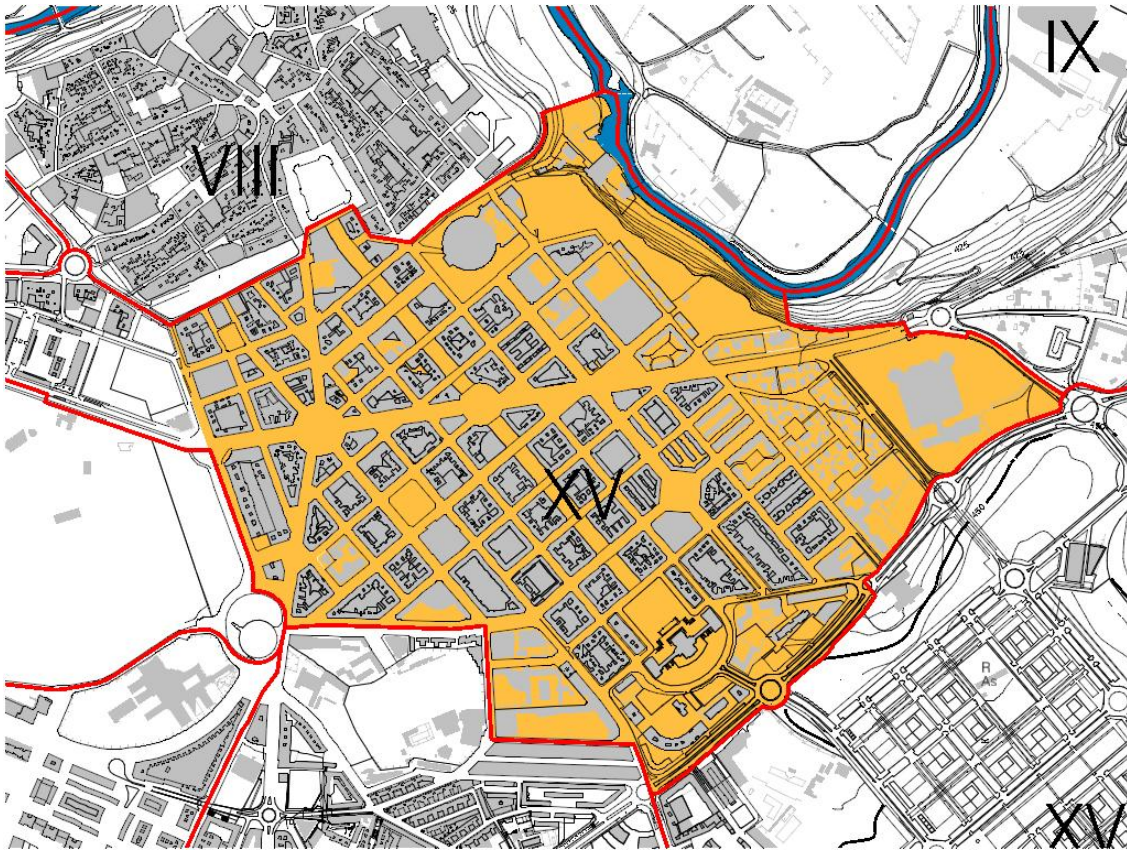
Todo lo anterior aconseja la revisión de este plan, ahora bajo el nombre de PEAU, similar en cuanto a contenidos y efectos a la anterior figura del PERI. Esa era la figura a la que el Plan Municipal vigente remitía la reordenación de este ámbito.

3.-ÁMBITO DEL PEAU 2º ENSANCHE

El ámbito del Plan Especial del 2º Ensanche viene a coincidir básicamente con el de la Unidad Integrada XV del Plan Municipal. Tal como se ha explicado anteriormente, en esta revisión se excluye del ámbito el área del 1^{er} Ensanche, que sí formó parte del ámbito PERI-2007.

Por lo tanto, el ámbito de planeamiento incluirá las siguientes Unidades Urbanísticas:

A-1, GSA-1, GZ-1, Z-1, Z-2, Z-3, Z-4, Z-5, Z-6, Z-7, Z-8, ZNO-1, ZNO-2, ZNO-3, ZNO-4, ZNO-5, ZNO-6, ZNO-7, ZO-1, ZO-3, ZO-4, ZO-5 y ZOR-1, pertenecientes a la Unidad Integrada UI/XV.



4.-CONTENIDO DEL TRABAJO

El desarrollo de trabajo para la revisión del PERI (PEAU) se articula en 4 fases sucesivas en cada una de las cuales deberán realizarse, como mínimo, las siguientes actuaciones:

1ª Fase, de información y análisis:

El trabajo a realizar en esta fase irá dirigido al análisis de diversas cuestiones, que servirán para orientar la toma de decisiones, ordenación y determinaciones urbanísticas. Estos análisis deberán actualizar y profundizar los que en su día se hicieron para la fase inicial del Plan Municipal y en el PERI de los ensanches, ahora en un ámbito más reducido.

Las cuestiones a analizar y actualizar, con especial reflejo de su evolución en los últimos 10 años, son las siguientes:

- Análisis morfológico y tipológico del barrio.

- Análisis del nivel de cumplimiento del PM vigente y del PERI.
- Modificaciones de planeamiento sobrevenidas.
- Análisis dinámico de población y vivienda (vivienda en uso y vacía, ocupación de la vivienda); Actualización de datos.
- Estado actual de la edificación (calidad de la edificación, estado de conservación, situación de habitabilidad del parque de vivienda, viviendas interiores, etc., régimen de tenencia y propiedad. Así mismo se incluirá un estudio del parque de vehículos asociados a las viviendas)
- Análisis de los problemas de accesibilidad a la vivienda; La modificación de los accesos e incorporación de ascensores a los edificios existentes; impacto sobre el espacio público y privado.
- Análisis de los problemas de eficiencia energética en el parque edificado.
- Análisis de la capacidad dotacional, pública y privada, y del déficit o superávit de la misma. Ámbitos de influencia de esas dotaciones (papel local o general).
- Análisis de los espacios libres y parques. Sistemas locales y generales.
- Análisis del transporte y del viario, tanto en su papel local como en relación a la ciudad comarcal, con especial incidencia en los flujos entre centro y periferia, incluyendo, además, los siguientes aspectos: El transporte colectivo y sus infraestructuras; los recorridos peatonales y ciclistas; El tráfico rodado y el aparcamiento.
- Análisis de usos y actividad, tanto en su papel local como en relación a la ciudad comarcal incluyendo como mínimo los siguientes aspectos:
La residencia
Las actividades terciarias
Usos institucionales
- Análisis de recintos, espacios libres, edificios y monumentos que tengan valores artísticos, culturales, ambientales u otros de interés.

Esta fase tendrá una **duración de 3 meses** y comenzará al día siguiente de la firma del contrato y concluirá con la entrega de los documentos de información, de análisis y conclusiones requeridos en los términos señalados en el Cuadro de Características del presente contrato.

2ª Fase, de Diagnóstico, Anteproyecto y posibles alternativas de ordenación; Proceso de participación pública.

El contenido concreto de esta fase será el que establezcan los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo, previa consulta con el adjudicatario. Como mínimo, incluirá los aspectos básicos de la ordenación urbanística y gestión del ámbito afectado, considerando, si fuera necesario alternativas sobre los aspectos anteriores.

Esta fase incluirá también el diseño y desarrollo del proceso de participación que debe llevarse a cabo antes del inicio de la Fase 3.

El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos los siguientes aspectos:

- La identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento;
- Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana;
- Las Memorias de Viabilidad y Sostenibilidad económica;
- La metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Finalmente se valorarán las conclusiones del proceso de participación desarrollado y la Gerencia de Urbanismo de Pamplona, previa consulta con el adjudicatario, decidirá sobre la posible inclusión de las sugerencias presentadas durante el proceso.

Esta fase tendrá una **duración de 4 meses** y comenzará con la recepción de la oportuna comunicación de la Gerencia de Urbanismo al adjudicatario y concluirá con la presentación de la documentación referida, en los términos señalados en el Cuadro de Características del presente contrato.

3ª Fase, de Proyecto: Redacción del documento tramitable de PEAU para su aprobación inicial:

En esta fase deberá redactarse el Plan Especial de Actuación Urbana de forma adecuada para su tramitación con el contenido fijado en el DFL 1/2017 y demás legislación en vigor, y como mínimo lo recogerá lo siguiente:

- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y detallados y tipologías edificatorias.
- Reglamentación detallada del uso pormenorizado y detallado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de ordenación, de la edificación y de su entorno.
- Sugerencia de posibles áreas de reparto y sus aprovechamientos, así como delimitación de unidades de ejecución, con fijación de plazos y sistema de actuación para su desarrollo, si se considera necesario.
- Establecimiento de los criterios a aplicar a las posibles actuaciones de dotación que se propongan, desde el punto de vista de su sistematización, a efectos de cómputo del incremento de aprovechamiento y las cargas dotacionales a las que deben hacer frente.
- Modificación, si se considera procedente, del Catálogo del Plan Municipal que pueda afectar a este ámbito, o redacción de un catálogo propio para este PEAU, en cuanto a la delimitación de recintos y espacios libres, edificios, monumentos, o parte de ellos que participen de valores históricos, culturales, ambientales, tradicionales u otros

significativos, estableciendo las propuestas de protección sobre los mismos.

- Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines y zonas deportivas, expresando su carácter público o privado,
- Señalamiento de terrenos y edificios destinados a equipamiento, expresando su carácter público o privado.
- Previsión de aparcamientos públicos y privados.
- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que se prevean.
- Propuesta pormenorizada de itinerarios peatonales y categorías de los mismos, exentos de barreras arquitectónicas.
- Propuesta pormenorizada de itinerarios ciclistas.
- Actuaciones de reurbanización del espacio público que se consideren adecuadas para el cumplimiento de los objetivos generales y pormenorizados.
- Evaluación económica estimativa de las actuaciones públicas previstas en el Plan.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan.

Esta fase tendrá una **duración de 3 meses** y comenzará con la recepción de la oportuna comunicación de la Gerencia de Urbanismo al adjudicatario y concluirá con la presentación de la documentación referida, en los términos señalados en el Cuadro de Características del presente contrato.

Fase 4ª, de Informe de Alegaciones y documento apto para su aprobación definitiva

Concluido el período de información pública tras la aprobación inicial del PEAU, el adjudicatario elaborará el correspondiente informe contestando a las alegaciones que se hubieran podido presentar, en sus aspectos técnicos y

jurídicos. La forma de este documento responderá a las indicaciones que realice la Gerencia de Urbanismo al adjudicatario de cara a facilitar su tramitación y notificación.

Así mismo, el adjudicatario incluirá en el PEAU inicialmente aprobado, las modificaciones que resulten necesarias tras las alegaciones e informes sectoriales que se hubieran evacuado en el curso de la tramitación administrativa del documento.

Esta fase tendrá una **duración de 2 meses** y comenzará con la recepción de la oportuna comunicación de la Gerencia de Urbanismo al adjudicatario y concluirá con la presentación de la documentación referida, en los términos señalados en el Cuadro de Características del presente contrato.

5.- SEGUIMIENTO DEL TRABAJO

Durante el desarrollo del trabajo, y en las determinaciones de los documentos objeto del encargo, deberán observarse las condiciones señaladas en el Plan municipal de Pamplona. También se cumplirán los criterios y directrices que marquen los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo encargados del seguimiento de la ejecución del contrato. A estos efectos, se celebrarán cuantas reuniones se consideren precisas para la coordinación y seguimiento de los trabajos; y como mínimo las siguientes:

- Una reunión dentro de la primera semana de desarrollo del trabajo, con el fin de establecer las características básicas de la fase de información y análisis.
- Una reunión dentro de la primera semana de la segunda fase del trabajo, con el objeto de conocer y discutir los criterios de ordenación y el planteamiento de proceso de participación ciudadana.
- Una reunión dentro de la primera semana de la tercera fase del trabajo, con objeto de determinar la orientación del contenido del documento a redactar a la vista del resultado del proceso de participación ciudadana.
- Una reunión dentro de la primera semana de la cuarta fase del trabajo al objeto de determinar el método de contestación a las alegaciones presentadas,

así como de la introducción en el texto del PEAU de las modificaciones necesarias para la tramitación de su aprobación definitiva.

6.-DOCUMENTACIÓN EXISTENTE

La documentación de referencia estará constituida por el Plan Municipal (aprobado definitivamente el 18-12-02), en las áreas afectadas por el trabajo encargado, y todo el planeamiento de desarrollo vigente.

La Gerencia de Urbanismo de Pamplona suministrará al adjudicatario los planos base que sean precisos para la realización del trabajo en formato MICROSTATION, incluyendo la ordenación prevista en la zona por el planeamiento vigente. También suministrará al adjudicatario la documentación de la que disponga y que estime oportuna para la correcta realización del trabajo durante el desarrollo del mismo.

7.-DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL ADJUDICATARIO

A) La cartografía básica a utilizar será la correspondiente a la escala 1/500 con puntos de referencia en coordenadas UTM y división de hojas obtenidas a partir de la serie 1/50.000 (catastral) y 1/5.000 (Gobierno de Navarra). Las escalas auxiliares serán las de 1/1.000 y 1/2.000 obtenidas del plano base (1/500) y al mismo formato que aquel.

B) Los criterios de representación gráfica se determinarán por la Gerencia de Urbanismo de Pamplona siguiendo los que habitualmente emplea este organismo.

C) En las fases 3 y 4 se presentarán completos todos los documentos necesarios para la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana, según la legislación vigente.

D) En cada una de las fases se presentarán cuatro copias en papel de toda la documentación en formato DIN-A4 o doblado a ese formato y encarpetado. Además, se presentará también una copia en soporte informático (disquete tamaño 5¼" o CD-ROM) de la documentación escrita (en formato de procesador de textos WORD) y de la documentación gráfica (en formato MICROSTATION).

Pamplona, a 20 de marzo de 2018

Fdo.: J. Luis Fernandino

Director de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo

