



ANEXO DE MODIFICACIONES
APROBACIÓN DEFINITIVA

PROYECTO DE URBANIZACIÓN
SECTOR 1 DE ARAZURI
AR-1 DEL PLAN MUNICIPAL DE LA CENDEA DE OLZA (NAVARRA)

1. ANTECEDENTES

El Proyecto de Urbanización del Sector 1 de Arazuri se aprobó inicialmente por Acuerdo, de 29 de diciembre de 2016, del Ayuntamiento de la Cendea de Olza, que fue publicado en el B.O.N. nº 11, de 17 de enero de 2017, y se sometió a exposición pública.

Además, se solicitaron los correspondientes informes de los organismos competentes, es decir, de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de Gas Natural, de Iberdrola y de Telefónica.

En el trámite de exposición pública, y de acuerdo con la información que se nos ha facilitado, no se presentó ninguna alegación, y ya se han incorporado al expediente todos los informes solicitados por el Ayuntamiento de la Cendea de Olza, que son favorables, con lo que se hubiera podido proceder a la aprobación definitiva del Proyecto.

No obstante lo anterior, en el informe de la arquitecto-asesora del Ayuntamiento, de 13 de diciembre de 2016, se hacen una serie de consideraciones y se plantean una serie de alternativas, sobre todo en relación con la jardinería, que se dejaron pendientes por si, después de los informes solicitados, había que hacer otras correcciones.

En consecuencia, se redacta el presente ANEXO, para que se pueda llevar a cabo la aprobación definitiva, que se requiere, toda vez que el Concejo de Arazuri considera que ha llegado el momento de ejecutar las previsiones del planeamiento en el referido Sector.

2. CONSIDERACIONES

En relación con cada una de las cuestiones que se plantean en el informe, de 13 de diciembre de 2016, de la arquitecto-asesora del Ayuntamiento de la Cendea de Olza, se pueden formular las consideraciones siguientes:

La amplitud de la zona verde con césped situada noroeste del Sector merece un tratamiento adecuado para el uso y disfrute de la población. Llama la atención la ausencia de mobiliario urbano y alumbrado que pudiera favorecer su uso, incluso el desarrollo de algún camino interior que la recorra.

Efectivamente, la zona verde que está planteada en el vértice noroeste del Sector es relativamente amplia y, por ello, está previsto en el Proyecto de Urbanización su acondicionamiento, fundamentalmente jardinería y arbolado, aunque tiene una pendiente bastante pronunciada y, por ello se ha dispuesto el arbolado en la parte más alta, justo en el límite del viario, y se podría completar con algo de mobiliario urbano, también en el límite con el viario, al menos en la parte recayente a la zona verde pública.

En cuanto a la zona verde privada de la Parcela 2, cuyo acondicionamiento también está incluido en el Proyecto de Urbanización, porque tiene servidumbre de uso público, se podría plantear una propuesta de jardinería diferenciada, ya que tiene menos pendiente.

Además, la jardinería de esta zona no se debería ejecutar hasta que se construya el edificio, porque será preciso ocuparla, para acopios, etc., durante las propias obras.

Respecto a la misma zona verde, si durante la ejecución de la urbanización, a consecuencia de la topografía, se generasen zonas de pendiente elevada que hagan inviable el adecuado crecimiento, riego y mantenimiento del césped se sustituirá por plantación de arbustos o tapizantes con malla antihierba.

Como consecuencia de la topografía, y sobre todo en la zona verde pública, las pendientes son pronunciadas, hasta el 20%, pese a lo cual sería viable el crecimiento, riego por aspersión y mantenimiento del césped, con la maquinaria actual, aunque es más laborioso que en una zona con poca pendiente.

Como alternativa, también se puede optar por la plantación de arbustos, lavanda, romero, cotoneaster, hypericum, abelia, spiraea, etc., sobre malla anti germinante de galga, tipo horsol verde, grapada, y con riego por goteo, solución que tiene una buena calidad visual y ambiental, aunque no es transitable, y que supone un ahorro importante de consumo de agua, en relación con el riego por aspersión, con lo que es más “sostenible”.

En cuanto al riego de la misma zona, se ha proyectado riego por goteo. Para el riego de una superficie tan amplia (2.330 m²) es más adecuado un riego por aspersión, limitándose el goteo en césped a áreas de pequeña superficie. En cuanto a los sistemas de riego a instalar, el Ayuntamiento tiende a utilizar los aparatos de la marca Rainbird, por lo que se aconseja su instalación.

Si se optara por una solución de plantación de arbustos, se puede mantener el riego por goteo, y no hay inconveniente en incluir la especificación concreta de la marca Rainbird en todos los aparatos y componentes, al menos en la zona verde pública.

En referencia al arbolado, se solicita que no se coloquen árboles con fruto para facilitar labores de limpieza. El Pyrus Calleriana podría ser sustituido por el Prunus Amanogawa en formato árbol. También se sugiere que las Piceas Pungens Edith se sustituyan por Fraxinus Excelsior.

El Pyrus Calleriana no tiene fruto, aunque es de hoja caduca, pero crece en forma de esfera y da sombra, mientras que el Prunus Amanogawa crece en forma recta, tipo ciprés, es más decorativo, pero da menos sombra, lo cual puede ser un inconveniente si se opta por completar el mobiliario urbano con bancos en el borde de la acera, entre los árboles.

En cuanto a la plantación de Fraxinus Excelsior, fresno común, hay que tener en cuenta que tiene hoja caduca y que es más propio de las veras de los ríos, que requiere mucha agua y que puede llegar a tener mucha envergadura, mientras que el Piceas Pungens Edith no tiene fruto y el mantenimiento puede ser más reducido.

En cualquier caso, no hay inconveniente para adoptar los criterios municipales.

En cuanto a la ejecución de la urbanización, en el presupuesto se desglosan dos fases, sin que se especifique en el proyecto qué zona pertenece a cada fase y sus tiempos de ejecución. Según lo establecido en el artículo 134.3 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, “los Proyectos de Urbanización podrán prever fases para su ejecución que constituirán una unidad funcional que pueda ser directamente utilizable”. Por tanto, las fases deberán quedar definidas y justificadas.

El presupuesto se ha desglosado en dos fases porque el Concejo de Arazuri consideró que, por razones presupuestarias, podía ser conveniente ejecutar las obras en dos fases, que fueran autónomas.

Se acompaña un plano con indicación de las fases y, como se puede comprobar, en la fase 1 se incluye todo el enlace con el límite del casco urbano, las conexiones de las redes de infraestructura, etc., y la fase 2 es una mera “prolongación” de la urbanización y de las redes de servicios.

Como se puede comprobar, cada una de las fases constituye una unidad funcional, y puede ser directamente utilizable, sabiendo que se debe ejecutar, en primer lugar, la fase 1 y que la fase 2 es una “prolongación” de la fase 1.

No obstante lo anterior, por economías de escala que se producen en la contratación de este tipo de obras, es previsible que sea menos costoso ejecutar las obras en una sola fase, y en estos términos lo está considerando el Concejo de Arazuri.

En referencia al artículo 6.2 del Decreto Foral 23/2011, de 28 de marzo, por el que se regula la producción y gestión de residuos de la construcción y demolición en el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra, en él se establecen sistemas de cumplimiento de las obligaciones de constitución de fianzas. Concretamente, en el caso que nos ocupa, caben dos opciones:

Depositar, junto con la solicitud de licencia, una fianza o aval bancario cuya cuantía será de 11 euros/t o 17 euros/m² de RCDs que no sean tierras de excavación de residuos previstos, con un mínimo de 1.000 euros y un máximo del 3% del presupuesto del proyecto para obras de construcción.

Alternativamente al apartado anterior, podrán acreditar la contratación de constructor -poseedor que esté inscrito en el Registro de Constructores-Poseedores de RCDs.

En el proceso de contratación de las obras se habrá de requerir que el adjudicatario esté inscrito en el Registro de Constructores-Poseedores de RCDs.

3. CONCLUSIONES

Se han mantenido una serie de conversaciones y contactos con los Servicios Técnicos Municipales y, en su virtud, se ha decidido mantener las especies arbóreas previstas en el Proyecto, pero también se ha decidido hacer una serie de modificaciones en la jardinería de la Zona Oeste, en la que se distingue una parte con poca pendiente y rematada por un seto de planta circular, con plantación de césped y riego por aspersión, del resto de la zona verde, que tiene una pendiente bastante elevada, en la que se opta por plantas tapizantes con riego por goteo, para simplificar el mantenimiento.

También a instancias de los Servicios Técnicos Municipales, se propone la colocación de otros 3 bancos, e incrementar el número de papeleras en 2 unidades, siendo todas ellas del modelo Italica, de 50 litros.

Se acompaña:

- Plano 7.2 modificado, de la Zona Oeste
Pavimentación, mobiliario, señalización y jardinería.
- Plano con la definición gráfica de las fases.
- Presupuesto modificado.

Pamplona, 1 de octubre de 2020

El Arquitecto.



Fdo.: Jesús Aramendía



Fdo. Tomás González



Fdo. Javier Otaño