

3.3.3.- Alternativas valoradas

Durante el proceso previo de maduración y elaboración de la propuesta se han valorado otras alternativas de planeamiento que se incluyen, de forma resumida, en el presente apartado:

- **Alternativa 0.** Consistiría en el **mantenimiento de las actuales determinaciones de planeamiento**, lo que equivaldría, como es obvio, a no promover la modificación que se describe en este documento.

En esta alternativa se mantendría el planeamiento y la situación actual de bloqueo en la delimitación de las cuatro parcelas que integran la catastral 83, de las que tres de ellas son públicas y, por tanto, la imposibilidad de cualquier actuación pública o privada en ninguna de ellas.



Alternativa 0

El resto de las alternativas se pueden dividir en dos grupos en función de su contenido:

- A.-** Alternativas sobre la **división de la parcela 83** en las cuatro parcelas registrales que la integran.
- B.-** Alternativas sobre los **usos de la parcela 93-B**, hoy de uso dotacional comercial privativo, que podría ser sustituido o complementado por otros usos lucrativos manteniendo el carácter privativo.

- **Alternativa A-1. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, invadiendo la parcela dotacional privada parcialmente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100)**



Alternativa A-1

Esta alternativa quedaría condicionada al criterio expresado en un hipotético futuro informe favorable del Departamento de OOPP del Gobierno de Navarra a la reducción significativa de la zona de servidumbre de la carretera foral NA-9100 (antiguamente NA- 2371 Variante de Alzuza).

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL ALZUZA-2:

La parcela 93, donde se concentran los usos dotacionales y comerciales del sector, se concretará mediante un Estudio de Detalle. Tendrá la siguiente parcelación:

| | |
|--|------------------|
|  A- Superficie equipamiento polivalente | 2.000 m2 |
|  B- Superficie comercial | 2.622 m2 |
|  C- Superficie zonas verdes | 6.204 m2 |
|  D- Superficie viales | 1.800 m2 |
| TOTAL PARCELA 93 | 12.626 m2 |

 REFUERZO SSGG EXTERIORES

Si no se redujera la dimensión de la zona de servidumbre que, según la ficha urbanística del PGM vigente, se cifra en 18 metros, en esta alternativa se perdería la posibilidad de edificación en la confluencia de la variante de Alzuza y el camino que limita la parcela por el norte y el oeste, que es un punto especialmente interesante para ubicar la futura edificación por sus condiciones topográficas, de acceso y vistas.

Ello reduciría notablemente la edificabilidad posible a materializar en la parcela y complicaría la viabilidad económica de su desarrollo.

En el esquema anterior, la zona de servidumbre de carreteras se señala con una línea negra discontinua.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) quedaría parcialmente afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público.

- **Alternativa A-2. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Oeste**



Alternativa A-2

En esta alternativa se respeta íntegramente la zona de servidumbre de carreteras, que se cifra en 18 metros, y se destina en parte a red viaria – aparcamiento de vehículos (parcela 93-D) y en otra parte a zona verde pública (parcela 93-C).

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) quedaría parcialmente afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público en el costado oeste de la parcela 83 y la parcela de equipamiento polivalente privado (93-B) quedaría limitada por su costado este por la zona de afección viaria.

- **Alternativa A-3. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Este y la parcela de equipamiento privado en línea.**



Alternativa A-3

Esta alternativa A-3, junto con la A-4 son, en principio, las más razonables en cuanto a su distribución espacial: por un lado, la parcela viaria se sitúa en el frente hacia la NA-9100 y acogerá un aparcamiento que servirá para todas las personas usuarias de los equipamientos públicos y privados, y para la zona verde pública.

En cualquier caso, como la franja de servidumbre tiene una superficie algo mayor que la parcela viaria esta última, de 1.800 m² de superficie), habrá que hacer algún pequeño ajuste en el frente de la zona verde hacia esa franja viaria.

Posiblemente este esquema resulte más claro desde el punto de vista de los accesos a los equipamientos desde la variante de Alzuza, carretera que vería ampliada sensiblemente su sección al incorporarse visualmente el espacio de aparcamiento colindante, desde el que se daría acceso a los equipamientos público y privado. En esta alternativa A-3 quizás la parcela de equipamiento privado (93-B) tenga una directriz excesivamente rígida, lineal, pero podría dar cabida a la edificabilidad prevista en varios bloques edificatorios, alineados o no.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) no quedaría afectada por la regata existente que cruza dos veces el viario público, sino que esa zona de la regata quedaría dentro de la zona verde pública.

- **Alternativa A-4. División de la parcela 83 en las cuatro parcelas que la integran, respetando la parcela dotacional privada íntegramente la zona de protección de carreteras (18 metros a línea de explanación de la NA-9100) con la parcela dotacional pública al Este y la parcela de equipamiento privado en esquina.**



Alternativa A-4

Esta alternativa es similar a la alternativa A-3 anterior, pero tiene como ventaja que la parcela de equipamiento privado se resuelve en esquina en lugar de tener una directriz lineal, adaptándose de mejor manera al terreno.

También cuenta con la parcela viaria situada en el frente hacia la NA-9100 donde se puede disponer de un aparcamiento para los equipamientos públicos y privados, y para la zona verde pública y se puede entender como extensión de la variante de Alzuza.

La parcela de equipamiento polivalente público (93-A) no quedaría afectada por la regata existente.

Las alternativas del “**Grupo B**”, que son las **alternativas relativas a los usos** de la parcela 93-B que se han valorado, son las siguientes:

- **Alternativa B-1.- Uso comercial (actual)**

El mantenimiento del uso comercial actual significaría no modificar el uso previsto para la parcela 93-B en el planeamiento vigente.

Ya se ha comprobado en muchas localizaciones, incluso en el propio término municipal del Valle de Egüés, en Gorraiz, que para que un espacio comercial funcione debe tener en sus proximidades un mínimo de población que lo haga rentable o, alternativamente, constituir un foco significativo de atracción comercial que anime a la ciudadanía a desplazarse a ese lugar por encontrar satisfacción a sus necesidades de comercio, ocio, encuentro, etc. (Galaria, Itaroa, Sarriguren terciario, etc.)

Está claro que menos de 700 m² construidos comerciales en una ubicación tan periférica en la Comarca de Pamplona no tiene ni población próxima ni potencial de atracción comercial suficientes, por lo que el mantenimiento del uso comercial en la parcela 93-B equivaldría a perder la oportunidad de dar una solución a las cuatro parcelas que integran la parcela 83.

- **Alternativa B-2.- Uso residencial colectivo**

No cabe duda de que el uso residencial colectivo en bloques de viviendas es el que más claramente podría dar valor a la actuación, desde el punto de vista económico y es un uso que resulta coherente con el de las urbanizaciones residenciales privadas Errikotxiki y Alzuza-2, ubicadas al otro lado de la carretera NA-9100.

El uso residencial colectivo es el que resultaría más interesante para la promoción de este documento, si bien es cierto que no está claro que sea el uso más adecuado desde el punto de vista de la sostenibilidad, ya que ello conllevaría continuos desplazamientos del nuevo vecindario para satisfacer sus necesidades educativas, sanitarias, asistenciales, etc., tanto de las viviendas de promoción libre como,

especialmente, de las personas usuarias de las viviendas protegidas que habría que prever por cumplimiento de la normativa actual.

Además, en el Plan Parcial del año 1983 ya había previsto un uso residencial en la zona de la parcela 83 (13 viviendas), que se “trasladaron” al interior de la Urbanización privada Alzuza-2 sacando fuera de esta los usos dotacionales públicos y privados que hoy se prevén en la parcela 83.

- **Alternativa B-3.- Uso equipamiento polivalente privado**

Otra alternativa sería el uso de equipamiento privado, entendiendo como tal al conjunto de usos de carácter asistencial, social, cultural, educativo, deportivo, etc., destinados al bienestar de la comunidad que son gestionados por una entidad privada con acceso mediante pago o suscripción.

Dentro de estos usos de equipamiento privado se incluyen los usos sanitarios, educativos, deportivos, culturales, residencial comunitario (residencias de estudiantes, de mayores, apartamentos tutelados, colivings, ...), asistenciales, sociales, etc., alternativos o complementarios al uso comercial privado actual.

Dada la incertidumbre existente en este momento sobre qué uso sería el idóneo, se opta por denominarlo como “Equipamiento polivalente” permitiendo en el futuro la implantación de cualquiera de ellos, manteniendo en todo caso el carácter privativo.