

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ETXAURI

Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT)

Memoria

Normativa

Catálogo histórico artístico

Planos

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ETXAURI

ETXAURI
(NAVARRA)

PROMUEVE: **AYUNTAMIENTO DE ETXAURI** NOV 2015

ARQUITECTOS:



RAFAEL ROJAS G.



ALBERTO VALLS B.



JESÚS ARTIEDA E.

ARQUITECTO COLABORADOR: DIEGO D'ORS

**ESTRATEGIA MODELO DE OCUPACIÓN
TERRITORIAL (E.M.O.T.)**

1.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

1.1. ETXAURI Y LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y SOCIO ECONOMICA EN LA QUE SE INTEGRA

1.1.1. El marco natural

Descripción geográfica

Etxauri es un municipio de 13,64 Km² de extensión, situado a una altitud de 412 m. y a una distancia de 14 Km. hacia el este de Pamplona.

Su casco urbano se asienta a las faldas de las Peñas de Etxauri, formación rocosa en cortado clasificada por el Plan de Ordenación Territorial (POT 3) como hito y paisaje natural, asignándole una especial protección.

Hacia el sur el río Arga cruza el municipio, que junto al nacedero de aguas termales existentes, donde se ubican la balsa y el molino, se incluirán en el aprobado parque fluvial del Arga que unirá, de forma peatonal, Etxauri con Astiz.

Las propias peñas protegen al pueblo hacia el norte en cuanto al clima se refiere, confiriéndole al valle condiciones excelentes para algunos cultivos, tal y como se refleja en ejemplos como los viñedos de Otazu.

Los espacios naturales

Tal y como se refleja en el POT, Etxauri cuenta con un amplio patrimonio natural y cultural, incluso con zonas y especies de valor a proteger.

Así, las propias Peñas son consideradas como hito y de especial protección por su valor paisajístico y conectividad territorial.

La propia legislación sectorial establece una especial protección a los cultivos alta capacidad agrológica de Otazu, y también para el Espacio Natural Protegido (ZEPA), coincidente con un Área de Protección de Fauna Salvaje (APFS) e IBA (Importante Bird Area) debido al águila perdiguera, y también protege los Montes de Utilidad Pública (en este caso el nº 450).

Las zonas correspondiente a Unidades Ambientales se dividen en formaciones arbustivas y herbáceas, praderas y cultivos en fondo de valle, cortados, cultivos de regadío y cultivos de secano.

1.1.2. La actividad económica

En la actualidad, Etxauri funciona como "ciudad dormitorio", pues no cuenta con ninguna red de infraestructuras empresariales que autoabastezca a la zona, por lo que resultan totalmente dependientes de la capital.

LIVCI

Las propias normas actuales no prevén ningún tipo de enclave de actividades, por lo que cualquier demanda de infraestructuras industriales no puede ser satisfecha.

Atendiendo a que el POT establece que Etxauri funcione como núcleo vertebrador de la zona, independientemente a la actividad general rural y turística que se le asigna, se prevé que estos núcleos puedan albergar pequeñas áreas industriales.

Es por eso que, dada la necesidad de ofertar posibilidades industriales, se prevé implantar un pequeño polígono de aproximadamente 15 naves pequeñas para dar servicio al pueblo y a la zona.

1.1.3. Las dotaciones

Dotaciones existentes

En la actualidad Etxauri cuenta con las siguientes dotaciones:

- Consultorio médico
- Sala de usos múltiples en Ayuntamiento
- Frontón descubierto
- Piscinas descubiertas
- Campo de fútbol

Tal y como se ha descrito en el anterior punto, Etxauri es un pueblo donde existe una amplia actividad social, pero que, tal y como queda demostrado con las dotaciones existentes, carece de espacios propios para desarrollarla.

Se considera necesaria la previsión de un centro cívico/casa de cultura, ya que la sala de usos múltiples de aproximadamente 140 m² que actualmente se emplea con ese fin resulta a todas luces insuficiente.

De conformidad con las indicaciones del POT-3, se contemplará la posibilidad de emplazar un centro de servicios sociales y culturales en edificaciones existentes próximas a estos espacios centrales de esparcimiento, en caso de que se consideren necesarios en el futuro desarrollo urbano.

Posibles emplazamientos

En función de la estructura de Etxauri, se considera que existen tres posibles áreas donde emplazar las nuevas dotaciones:

- La travesía: la zona norte del pueblo, una vez cruzada la travesía, podría resultar un lugar adecuado para su ubicación.

No obstante, se considera que no debería generar ningún centro de actividad, por lo que se propone la implantación de las dotaciones en el límite de la travesía, pudiendo acceder a las mismas desde el gran espacio central de la plaza o la era.

- El centro: existen parcelas en el centro histórico del pueblo que podrían albergar, por dimensiones y características de los edificios actuales, algunas de las dotaciones necesarias.

No obstante, se considera indispensable la relación directa que deberían mantener con la plaza y era, pues cualquier otra ubicación podría dispersar la fuerza del núcleo social existente.

- Los bordes del núcleo: cabría la posibilidad de ubicarlos en los bordes, con objeto de dispersar servicios.

Sin embargo, las dimensiones de Etxauri permiten y aconsejan centralizar los servicios públicos.

En la actualidad, todas las dotaciones administrativas y culturales se concentran en torno a la plaza del Ayuntamiento o la denominada "era", que se encuentra limítrofe a ésta, mientras que las meramente deportivas se localizan al sur del municipio, junto al río y alejado del casco urbano.

Para el análisis y propuesta de las posibles ubicaciones para una futura dotación cultural se considera el entorno de los espacios libres centrales de plaza Mayor, plaza Zaldualdea y plaza Francisca Salinas, en edificaciones existentes que únicamente requieran de su adecuación a tal uso.

En consecuencia, se considera que en un pueblo de las dimensiones y carácter de Etxauri, las nuevas dotaciones públicas deben guardar una relación espacial con las existentes de modo que se genere un espacio central de esparcimiento.

1.1.4. La vivienda

En la actualidad, Etxauri cuenta con todo tipo de tipologías de vivienda, tanto unifamiliares, como colectivas, así como viviendas libres y de protección.

El vigente Plan de Etxauri plantea principalmente viviendas de baja densidad, la mayoría unifamiliares, en las zonas limítrofes al casco urbano. Sucesivas modificaciones que se han efectuado han dado como resultado un cambio en la densidad propuesta, planteando convertir las unifamiliares en bifamiliares, incluso planteando viviendas adosadas y bloques.

Respecto a las viviendas protegidas, estas se concentran en una gran Unidad al sur, compuesta por amplios bloques, así como en algún Sector limítrofe al casco que ha sido modificado.

En un análisis del desarrollo del actual Plan se observa que, si bien se han desarrollado algunas viviendas unifamiliares, la mayoría de promotores han optado por desarrollar viviendas bifamiliares, es decir, viviendas de baja densidad con menor parcela asociada.

Asimismo, se han planteado modificaciones para poder ejecutar viviendas protegidas en bloque con aspecto de vivienda unifamiliar adosada.

Conforme a lo establecido por el POT-3, a Etxauri, como núcleo vertebrador, le correspondería la iniciativa de actividades económicas-industriales. Debido al carácter de municipio "dormitorio" de Etxauri, su desarrollo residencial vendrá directamente apoyado sobre la implantación de actividades industriales y de servicios.

A tal efecto, el desarrollo del parcelario residencial libre de edificación resulta suficiente y permite absorber el incremento residencial ligado al desarrollo del Sector-3 Industrial, de suelo urbanizable, previsto por el PGM.

Atendiendo a cuestiones morfológicas, al considerarlo como área circundante/rural, potencia una tipología de vivienda más acorde a las tipologías tradicionales.

Con todo, se propone plantear principalmente viviendas en baja densidad y no con excesiva parcela vinculada (generalmente adosadas y bifamiliares) de forma que plantee una viabilidad económica factible, sin renunciar a plantear alguna zona más reducida para unifamiliares.

Del mismo modo, parece coherente plantear las viviendas protegidas exigibles por ley en bloques, en principio de alturas no superiores a B+2.

1.1.5. Las infraestructuras supramunicipales

En relación a las infraestructuras supramunicipales, en la actualidad, Etxauri se ve afectada principalmente por tres, que son las viarias, la Cañada Real y el parque fluvial del Arga.

Red General de carreteras

La conexión de Etxauri con las localidades limítrofes y en última instancia con la capital, se realiza por la NA-700 carretera de Pamplona a Estella. Y por la NA-7110 carretera Etxauri Orendain.

En el periodo de alegaciones del POT-3, se ha reconocido a Etxauri la necesidad de mejorar las comunicaciones rodadas con el resto del Valle mediante la creación de un vial que, transcurriendo por Otazu y Eriete, una el municipio con la NA-7015 Pamplona-Belascoain, si bien se aclara que es competencia directa del Departamento Obras Públicas del Gobierno de Navarra tal determinación, y para poder desarrollarlo debería incluirse en el correspondiente Plan de Carreteras.

Convendría también tener en cuenta las determinaciones generales establecidas en el Plan Director de Bicicletas, contemplando unos arcenes lo suficientemente anchos (propuesta recogida en los POT-3).

En el cruce entre la NA-7110 y la NA-700 el Gobierno de Navarra tiene prevista la realización de una rotonda que ordene el tráfico en el cruce y que modere la velocidad a la entrada en Etxauri.

Con todo, se propone reservar el suelo necesario para realizar la citada conexión y rotonda.

Cañada Real

Al resultar un recorrido protegido desde el punto de vista del patrimonio cultural, el Plan preverá su protección.

Parque Fluvial del Arga

La ampliación del Parque Fluvial del Arga (PSIS 29 de marzo de 2010) transcurre por Etxauri, contemplando la creación de un área recreativa.

El nuevo planeamiento recogerá las determinaciones del PSIS del Parque Fluvial del Río Arga en lo que afectan al ámbito territorial de municipio de Etxauri.

1.1.6. Las infraestructuras locales

El Abastecimiento y saneamiento de agua

Etxauri pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

En la actualidad cuenta con un depósito que abastece únicamente al municipio, si bien está conectado a la red de alta proveniente de Goñi.

En cuanto al saneamiento, cuenta con una depuradora situada al sur para todo el pueblo. Habiendo entablado conversaciones con la Mancomunidad, se ha informado al Ayuntamiento sobre la necesidad de ampliar ambas infraestructuras en caso de prever ampliaciones urbanísticas.

En concreto, resulta necesaria la ampliación del conducto de alta en un tramo de 100 metros y la ampliación del depósito de agua, así como la de la depuradora.

La Mancomunidad prevé actuar vía convenio a firmar con los promotores.

Por lo tanto, según lo solicitado por la Mancomunidad, se preverá reserva de suelo para ampliación del depósito y depuradora.

Asimismo, cada ficha urbanística de las distintas Unidades incluirá mención expresa a la necesidad de firma de convenio con la Mancomunidad.

La conducción eléctrica

La empresa que sirve la electricidad en Etxauri es Electra Valdizarbe.

En la actualidad cuenta con una central de producción en el término municipal, que genera suficiente potencia eléctrica.

Pese a que los centros de transformación actuales en Etxauri resultan suficientes para atender a la demanda actual, se han mantenido reuniones con los responsables de la empresa para acometer, de forma directa, ampliaciones, si fuera necesario, de los centros de transformación existentes y la previsión de nuevos en función del aumento de viviendas y actividades previsto.

Por lo tanto, en las nuevas áreas que se prevean, se estará a lo dispuesto por la compañía suministradora en relación a la reserva de suelo para infraestructuras eléctricas.

La conducción telefónica

Se estará a lo dispuesto por Telefónica, competente en este aspecto.

La conducción de gas

Etxauri cuenta con depósito de gas propio al sur del pueblo, con capacidad de albergar más tanques en su interior, por lo que, si bien no se ha de prever ningún desarrollo limítrofe, no requiere de previsiones de ampliación inmediata. Las telecomunicaciones.

En la actualidad Etxauri no presenta ningún tipo de problema con la red de telecomunicaciones, al ubicarse próxima a Pamplona y recibir la misma señal.

No se prevé ningún inconveniente a futuro, independientemente al crecimiento que se plantee.

Para la televisión por cable, con el objetivo de impedir la implantación de antenas individuales, existen dos antenas que abastecen de señal a todo el pueblo.

1.1.7. Los sistemas generales locales

El viario

La red local de viario está formada principalmente por calles de coexistencia peatonal, en principio de sentido único.

Se podría decir que existe una jerarquía entre viales principales de 1ª orden, con acerado y doble sentido, viales de 2º orden, de doble sentido sin acerado y de 3ª orden, prácticamente peatonal.

Se pretende mantener esta jerarquía, abogando por viales de coexistencia y zonas de aparcamiento integradas.

También se podría proponer peatonalizar, por fases, el centro neurálgico (plaza del Ayuntamiento y era), si bien tendría que optarse por plantear aparcamientos exteriores al citado espacio.

Los espacios libres

El actual Plan de Etxauri, presenta, aproximadamente una superficie de 42.300 m² de zonas libres, de las cuales, aproximadamente el 70-75 % ya están ejecutadas.

Se observa que, independientemente de la naturaleza que rodea al pueblo, las zonas libres superan ampliamente los estándares establecidos por la normativa.

Siguiendo criterios de sostenibilidad, también asimilados por el POT-3, de crear núcleos compactos, y atendiendo al carácter rural de la zona, se cumplirá con lo estipulado por la normativa foral en vigor, intentando agrupar los espacios libres con el fin de que se empleen como un núcleo generador de actividades y relaciones sociales.

1.1.8. La calidad de vida urbana

El comercio y los servicios

En la actualidad, Etxauri cuenta únicamente con un supermercado/carnicería, farmacia, una peluquería, dos bares, una tienda, dos casas rurales y una sociedad gastronómica.

La sociedad, situada junto al Ayuntamiento, actúa como bar y centro de la actividad del pueblo, debido a su ubicación.

Dadas las características del actual local (se encuentra en concesión) y la intención de plantear nuevas infraestructuras, se reitera la importancia de ubicar las nuevas infraestructuras, incluido una nueva sociedad, en el centro.

La calidad ambiental del espacio público. (El espacio central del pueblo)

Junto al espacio de la plaza del Ayuntamiento se ubica la era, espacio abierto y de referencia en Etxauri.

La nueva ubicación del consultorio médico frente a la misma y su directa conexión con la plaza, hacen aconsejable el mantenimiento como espacio público (pudiendo albergar o no dotaciones), unido a la plaza, formando un único espacio público general, de gran calidad social (albergaría las dotaciones) y ambiental (debido al amplio porcentaje de espacio verde)

2.-EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO

2.1. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1994)

2.1.1. Clasificación

Las Normas Subsidiarias en vigor dividen la clasificación de suelos en:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

2.1.2. Calificación

Las Normas subsidiarias vigentes califican los distintos tipos de suelo mediante la asignación, global, pormenorizada y de detalle de los distintos tipos de usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

Establecen una división territorial que afecta a la totalidad del término municipal en orden al entendimiento de la ordenación urbanística, los ámbitos territoriales sobre los que actúa la ordenación se denominan Áreas o Categorías según se trata de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Las Unidades de Ordenación, Sectores y las Categorías de Suelo No Urbanizable constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en lo que se refiere a las

determinaciones del Planeamiento, en cuanto a régimen de suelo y demás condiciones generales.

2.1.3. Tipología edificatoria

El Plan pretende la conservación y respeto de la edificación tradicional existente, manteniendo:

- La tipología del volumen unitario y contundente.
- La protección especial de los recintos que rodean los edificios de interés.
- La regulación de volúmenes, alturas, alineaciones, densidad edificatoria y uso de materiales, encauzadas a conseguir la consolidación de la trama urbana característica de los pueblos.
- El tratamiento de traseras, medianiles y cercado de parcelas, como elementos definitorios del trazado global de los pueblos.

2.1.4. Catálogo de edificios protegidos.

Las Normas Subsidiarias vigentes hasta la fecha no presentaban un catálogo de edificios protegidos. No obstante, en la documentación gráfica determina los edificios afectados por alguno de los grados de protección establecidos en la normativa (protección integral y protección ambiental).

2.1.5. Equipamientos públicos

Los Sectores urbanizables definidos por las NNSS establecían cesiones de espacios libres, a excepción de las distintas Unidades de Ordenación.

Esto ha desarrollado zonas con amplias cesiones en contraposición a otras sin ningún tipo de espacio público amplio.

2.1.6. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento se definía únicamente por la edificabilidad, en m³ edificables/m² de parcela, definiendo para cada sub-unidad de ordenación una edificabilidad distinta.

Las distintas modificaciones que se han ido desarrollando durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias han traducido, para algunos Sectores, la edificabilidad a Aprovechamiento tipo.

Los coeficientes de homogeneización a empleados hasta ahora (y que se mantienen) son:

- Uso para vivienda libre: 1
- Uso para V.P.O: 0,5
- Parcelas: 0,2
- Viviendas tasadas 0,7

2.1.7. Ordenación y regulación

Estas Normas Subsidiarias ordenan y regulan los usos del suelo y sus intensidades atendiendo a todos o algunos de los siguientes factores:

- Ocupación.
- Número de plantas
- Altura
- Alineación
- Número máximo de viviendas
- Establecimiento de usos y actividades
- Espacios públicos
- Espacios privados
- Elementos de especial protección
- Sistemas de actuación
- Ordenanzas Generales y Particulares

2.1.8. Desarrollo de las Normas Subsidiarias

La documentación general de las Normas Subsidiarias, los planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas Generales y Particulares en cada zona, desarrollan las determinaciones y todos los factores que las configuran.

2.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente se ha ido desarrollando de manera paulatina principalmente por la acción urbanizadora del propio Ayuntamiento, debido al sistema de cooperación que se proponía en varias unidades.

No obstante, también ha ido sufriendo distintas modificaciones en función de la época y necesidades del momento.

La tipología que prima en las normas vigentes es la unifamiliar/bifamiliar aislada, con amplias parcelas, lo que conlleva a una repercusión por vivienda muy elevada.

Además, existen Sectores cuyas Unidades resultan excesivamente grandes y difícilmente gestionables.

Siendo esto así se observa que dejando a un lado las rehabilitaciones que se han dado en edificios del casco histórico ya consolidados, cuyo número máximo de viviendas no quedaba limitado, se han desarrollado aproximadamente 64 viviendas y se han quedado por construir aproximadamente otras 221.

Es por eso que, se prevé un cambio relativo a la tipología y parcelación, enfocado a plantear unidades más pequeñas y gestionables, con viviendas con una menor repercusión urbanística.

Por lo tanto, de las 221 viviendas que restaban por construir y cuyas urbanizaciones ya se han ejecutado, pasando a formar parte del suelo urbano consolidado, se mantiene la previsión de 120 de ellas (que cuentan ya con estudios de detalle aprobados e incluso, en algún caso, proyectos de edificación redactados), eliminando o modificando aquellas unidades difíciles a desarrollar.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias vigentes no contemplan ningún área específica de actividades, no pudiendo dar respuesta a la demanda interna ni a la función vertebradora de Etxauri, por lo que el nuevo PGM prevé un sector industrial cuya ordenación deberá definirse mediante planeamiento de desarrollo.

En definitiva, la situación urbanística se caracteriza en términos generales por un desarrollo continuo y sostenido, desarrollado principalmente por la acción urbanizadora del Ayuntamiento y el sistema de cooperación.

No obstante, existe una problemática agravada en la actualidad por la difícil viabilidad económica debido a:

- La dificultad de gestión de unidades excesivamente amplias.
- La baja densidad de viviendas por hectárea que fuerza a que a cada vivienda se vincule mucha superficie de suelo lo que da como consecuencia un encarecimiento de la parcela.

Del mismo modo, la actual situación económica ha hecho que haya más demanda de vivienda protegida, debiendo responder a las necesidades con una tipología factible.

3.-ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACION TERRITORIAL ALTERNATIVOS

3.1. DEFINICIÓN DE ESTRATEGÍAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los principales criterios que motivan la ordenación del presente PGM son los siguientes:

- a-** La implantación de un desarrollo económicamente sostenible.
- b-** El respeto de los valores de ordenación territorial del patrimonio natural y cultural.
- c-** La potenciación de Etxauri como núcleo urbano vertebrador.
- d-** La consolidación de la malla urbana residencial.
- e-** Previsión de unidades de gestión más reducidas.
- f-** La implantación de nuevas actividades y servicios en suelo urbano.
- g-** Implantación de una zona de actividad industrial.
- h-** La potenciación del uso de caminos rurales y senderos.

Las estrategias adoptadas para su consecución son las siguientes:

- a-** La ampliación residencial completando la malla urbana en aquellas parcelas que no tengan ejecutada edificación.
- b-** La previsión de un nuevo ámbito de uso residencial con una zona libre pública central, coherente con el incremento residencial de los últimos 10 años.
- c-** Completar las calles del casco envolviendo los nuevos desarrollos residenciales.
- d-** La potenciación del espacio libre dotacional principal del casco (plaza del Ayuntamiento y era), mediante la ampliación de instalaciones de dotaciones deportivas cubiertas y de una casa o centro de cultura.
- e-** Readaptación de edificaciones existentes para albergar actividades de uso dotacional.

- f- La implantación de un ámbito de suelo urbanizable de uso industrial cuya ordenación no venga establecida por el PGM, debiendo ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- g- La reserva de terrenos de suelo no urbanizable para la implantación de aparcamiento de caravanas y vehículos similares, y adecuación de itinerarios peatonales sustitutorios del tránsito de vehículos a motor.

No resulta necesario establecer criterios de ordenación alternativos. Las estrategias y criterios que se plantean en este Plan Estratégico y los que se desarrollarán en el Plan General Municipal son fruto de un análisis y un diagnóstico exhaustivo.

3.2. VENTAJAS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL PROPUESTA

- Etxauri cuenta con un eje (carretera NA-700) que lo atraviesa en sentido este-oeste y que prolonga su estructura a lo largo del mismo generando una figura alargada.

Para evitar un crecimiento que se disperse en torno a este eje central, y que acentúe excesivamente esa figura alargada, la ordenación del presente PGM prevé la concentración de su desarrollo en torno a un espacio libre central (plaza del Ayuntamiento y era).

- A la consecución de este mismo objetivo contribuye la propuesta de culminar la trama urbana mediante la intervención edificatoria residencial en las parcelas no ejecutadas y el cierre de las calles de viario público urbanizadas de conformidad con el planeamiento vigente.

De esta forma se dota al casco urbano de Etxauri de una mayor densidad poblacional y se potencia el carácter rural del núcleo del pueblo, a la vez que se genera un centro generador de actividades sociales que dinamicen su vida.

- La concentración de actividades sociales en la zona central de espacio libre frente al Ayuntamiento y era posibilita la generación de un nuevo nexo de relaciones sociales que potencie la implantación de nuevos servicios comerciales.
- Por su parte completar el cierre de calles abiertas con orientación norte-sur permite el desarrollo paulatino de una calle al norte en paralelo al eje de calle central que descongestionará la circulación de vehículos.
- Esta ordenación residencial supone una menor repercusión urbanizadora sobre las parcelas al contar éstas con todos los servicios.
- Asimismo la previsión de una zona industrial a la entrada del casco urbano, alejada del uso propiamente residencial, permite el desarrollo de aquellas actividades productivas que de otro modo resultarían incompatibles con el régimen residencial.
- La ordenación pormenorizada del sector industrial queda pendiente de ser concretada mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo. De este modo se posibilita la creación de una ordenación ajustada a las necesidades de las actividades a implantar y una mejor complementación con usos residenciales próximos.

- La ubicación de este sector industrial en el extremo más próximo a los núcleos industriales como Ororbia, Orcoien y Pamplona, evita el tránsito en su caso de camiones o vehículos de transporte de mercancías que incidan negativamente en el desarrollo pacífico de la vida del casco urbano.

4.- MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

4.1. MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL.

El modelo propuesto por el POT-3 para Etxauri contiene las siguientes determinaciones básicas que se desarrollan por el presente PGM:

- Etxauri como núcleo municipal vertebrador, está compuesto por el núcleo principal con una población de más de 500 habitantes y por el lugar de Otazu de menos de 100 habitantes, a ambas márgenes del río Arga.
- Comunicación viaria a nivel subregional que atraviesa el núcleo de Etxauri (NA-700 Pamplona-Estella).
- Área de especial protección de conectividad territorial conformada por la Peña de Etxauri
- Paisaje natural en forma de superficie estrecha y alargada condicionada por la orografía del terreno compuesta principalmente por la zona fluvial del Arga y sus zonas inundables así como la Sierra Sarbil y la Peña de Etxauri.

4.2. ESQUEMA DE ELEMENTOS CONDICIONANTES DEL TERRITORIO

El valle de Etxauri se presenta como una unidad geográfica limitada por montañas y atravesada por el río Arga. El valle tiene su entrada por el Este y salida por el Suroeste. Al norte, esta limitado por la sierra de Sarbil y al Sur por la sierra del Perdón (Erreniega).

Etxauri cuenta con un núcleo de población principal de poco más de 500 habitantes, así como del lugar de Otazu (núcleo de población menor a 100 habitantes), que cuenta con un palacio, e instalaciones de bodegas vinícolas y terrenos de cultivo de vino.

Ambos núcleos se encuentran separados por el transcurso del río Arga que discurre en dirección oeste-este por la zona media de término municipal. El río discurre también junto a la carretera NA-700 en la zona noreste, en su proximidad al puente de llegada a Ibero.

Como consecuencia de las crecidas del río el riesgo de inundaciones afecta a terrenos de suelo no urbanizable, en su totalidad dedicados al cultivo.

El término municipal de Etxauri cuenta con una comunicación viaria de nivel subregional conformada por las carreteras NA-700 y NA-7110. La carretera NA-700 comunica Etxauri con el núcleo metropolitano de Pamplona, y la carretera NA-7110 procedente de Etxarri, confluye con la primera en el extremo oeste del casco urbano de Etxauri.

Ambas carreteras discurren en sentido oeste-este. La carretera NA-700 atraviesa el núcleo urbano en sentido oeste-este, y se erige en eje urbano principal.

La sierra Sarbil de forma estrecha y alargada discurre por la vertiente norte del término municipal condicionando el crecimiento del núcleo urbano por el norte.

4.3. JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES

El modelo municipal de ocupación del territorio de Etxauri adecua su contenido a las determinaciones del POT-3, quedando justificada tal adecuación en virtud del esquema reflejado en documentación gráfica de la presente EMOT.

5. ESQUEMA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE CON CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO

5.1. ESQUEMA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Los elementos de ordenación estructurantes son los siguientes:

- Sectores en los que se reparte el suelo urbano (consolidado y no consolidado) y suelo urbanizable: Sector S-1; Sector S-2; Sector S-3.
- Delimitación de Zonas Homogéneas de suelo no urbanizable: Zona 1 - Arbustivas/herbáceas; Zona 2 - Cortado Peña de Etxauri; Zona 3 - Cultivadas/regadíos; Zona 4 - Forestal; Zona 5 - Cauce Fluvial; Zona 6 - Construcciones en suelo no urbanizable
- Sistemas Generales.
- Infraestructuras generales.
- Sistema comunicación viaria: carreteras NA-700 y NA-7110.

El esquema de ordenación estructurante del territorio de Etxauri adecua su contenido a las determinaciones del POT-3, quedando justificada tal adecuación en virtud del esquema reflejado en documentación gráfica de la presente EMOT.

5.2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

5.2.1. Clasificación del suelo

La clasificación del suelo se configura con el siguiente esquema:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

5.2.2. Calificación del suelo

La calificación contempla el uso del suelo y de la edificación, que se configura con el siguiente esquema:

- Suelo Urbano: **uso global residencial**, completado por el parcelario que conforma el casco urbano tradicional y los desarrollos de nuevo crecimiento. Cuenta también con usos productivos terciarios en plantas bajas de algunas edificaciones de vivienda (como hostelería-restauración) o incluso en edificación aislada (como comercios), y con usos productivos secundarios en edificaciones aisladas complementarias (como almacenes, agrícolas, ganaderos, talleres o industriales) en parcelas de uso predominantemente residencial (edificación principal).

El núcleo urbano cuenta también con equipamientos dotacionales de carácter público (como administrativo, cívico cultural, deportivo, polivalente-genérico) y privado (religioso), así como espacios libres compuestos por zonas verdes, plazas principales y sistema viario rodado.

Figuran en suelo urbano infraestructuras generales como instalaciones de red de ciclo del agua, red eléctrica y de gas.

5.2.3. Definición de ámbitos de gestión de suelo urbano y urbanizable

Se califican los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos tipos de usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

Se establece una división territorial que afecta a la totalidad del municipio, resultando una división de ordenación recogida en Áreas de Ordenación y Unidades de Ejecución en suelo urbano (1), Áreas de Reparto en suelo urbanizable (2) o Categorías de suelo no urbanizable (3).

Las Áreas de Ordenación de suelo urbano, las Áreas de Reparto de suelo urbanizable y las Categorías de suelo no urbanizable constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en lo que se refiere a las determinaciones del planeamiento, en cuanto a régimen de suelo y demás condiciones generales.

5.2.3.1. El esquema de ámbitos de gestión de suelo urbano queda definido del siguiente modo:

Sector 1: Suelo urbano consolidado: Áreas de Ordenación: **A.O.1; A.O.2** (2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17 y 2.18); **A.O.3** (3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 y 3.8); **A.O.4; A.O.5; A.O.6** (6.1, 6.2 y 6.3).

Sector 2: suelo urbano no consolidado: Unidades de Ejecución: **UE-1**.

5.2.3.2. El esquema de ámbitos de gestión de suelo urbanizable queda definido del siguiente modo:

Sector 3: Áreas de Reparto: **A.R.1** (industrial)

5.2.4. Definición de categorías y subcategorías de suelo no urbanizable

5.2.4.1. El esquema de categorización de suelo no urbanizable queda definido del siguiente modo:

Categoría de **Protección**:

- Por su valor ambiental: ZEPA B-150 Peña de Etxauri, APFS 14 Roquedo de Etxauri, Dólmenes y Túmulos, Montes de Utilidad Pública, así como todo el suelo forestal.
 - Zona fluvial (SNUPrTA:ZF)
 - Conectividad territorial (SNUPrTA:CT)
 - Lugar de especial interés geológico (SNUPrTA:LEIG)
 - Espacios Naturales Protegidos (SNUPrTA:ENP)
- Por su valor para su explotación natural:
 - Montes de utilidad pública (SNUPrTEN: MUP)
- Por su valor paisajístico:
 - Paisaje natural (SNUPrTP:PN)
 - Paisaje singular (SNUPrTP:PS)
- Por su valor cultural:
 - Yacimientos Arqueológicos (SNUPrTCu:YC)
 - Vías verdes (SNUPrTCu:VV)
 - Caminos históricos (SNUPrTCu:CH)
- Por su interés para la prevención de Riesgos naturales: Suelo de prevención de riesgos:
 - Zonas Inundables (SNUPrTR:ZI)
- Infraestructuras:
 - Red Viaria (SNUPrTInf: RV)
 - Infraestructura Eléctrica (SNUPrTInf: RE)
 - Infraestructura Hidráulica (SNUPrTInf: HI)
 - Infraestructura Telefónica (SNUPrTInf:T)
 - Infraestructuras Generales (SNUPrTInf:IG)

Categoría de **Preservación**:

- Por su valor ambiental:
 - Formaciones Arboladas Valor Ambiental y Protector (SNUPrSA:FAVAP)
 - Formaciones arbustivas y herbáceas (SNUPrSA:FAH)
- Por su valor para su explotación natural:
 - Regadíos (SNUPrSEN:R)
 - Cultivos (SNUPrSEN:C)
 - Forestal Productivo (SNUPrSEN:FP)
 - Huertas de Ocio (SNUPrSEN:HO)
- Por su valor cultural:

- Lugar Señorío de Otazu (SNUPrsCu:LSO)
- Destinado para Actividades Especiales:
 - Aparcamiento Turístico (SNUPrsAE:AT)
- Salvaguarda del Modelo de Desarrollo:
 - Reserva de Ampliación Urbana (SNUPrsSMD:RAU)

5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE CON CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO

5.3.1 Modelo de ocupación urbana

Con el modelo urbano previsto se trata de optimizar las potencialidades de los suelos y realizar la incorporación de suelos de acuerdo a los siguientes aspectos:

- No afectar a suelos productivos ni a suelos de interés paisajístico.
- Formar parte del entorno inmediato al núcleo y ser una zona ampliable.
- Disponer de pendientes no muy elevadas.
- Disponer de fácil accesibilidad.
- Disponer de buena orientación solar si el terreno está en pendiente.
- No tapar la fachada del pueblo desde los accesos.
- Disponer de conexión con la trama de calles actuales del núcleo.

La delimitación del suelo urbano no consolidado, una vez que se ha localizado su emplazamiento, se hace a partir de la nueva trama de calles y dibujando una línea paralela con un fondo razonable de parcela.

La línea dibujada de este modo que bordear al núcleo de población será la línea de delimitación del suelo urbano.

La amenaza en los núcleos rurales no es que pierdan su función, sino que se conviertan en núcleos suburbanos residenciales, tanto en su parte consolidada como en sus ensanches, ante este hecho hemos dado mucha importancia a:

- La forma de los cierres de finca, su transparencia, su altura, incluso mejor su inexistencia, ya que la fachada principal dará directamente a la calle sin cierre delantero.
- La localización de viviendas en planta baja.
- La distancia entre la calzada (espacio dinámico de la calle) y el edificio en función de si hay o no vivienda en planta baja.
- El emplazamiento del edificio en la alineación oficial para fomentar la interrelación social con el espacio público.

5.3.2. La Ordenación Urbana

5.3.2.1. La primera ordenación urbana

La ordenación original de Etxauri surge alrededor de un camino, que va generando espacios libres y a medida que se implantaban edificios hacia el sur, se iban cerrando en manzanas, formando, lo que hoy en día identificamos como el centro histórico de Etxauri.

Es una morfología urbana recogida en el análisis de los POT, con el marcado acento del camino, hoy carretera/travesía.

5.3.2.2. Áreas Homogéneas

El actual planeamiento diferencia varias áreas homogéneas debido a sus características formales y urbanísticas, que se han ido definiendo en función del desarrollo que ha sufrido el pueblo.

Así, se pueden diferenciar:

- Casco Urbano: edificios amplios, adosados entre ellos, formando manzanas, en la mayoría de los casos cerradas. Son edificios antiguos, con mayor o menor valor arquitectónico, que en su mayoría se encuentran deshabitados o con ocupación temporal, que si bien se encuentran en un estado general adecuado, requerirían rehabilitación para su estado óptimo.
- U.O.-4: área morfológica situada a ambos lados de la travesía, formada por viviendas unifamiliares o bifamiliares enclavadas en parcelas privadas, presentando una densidad muy baja.

Se podrían diferenciar las Unidades situadas al norte de la travesía, con calles perpendiculares a esta, y la zona al sur de la travesía, coincidente con la Unidad 4-N, con viales orgánicos y de coexistencia y cierres comunes en todas las parcelas, dotando al área de un carácter diferenciado.

- Chantreas, desarrollo urbanístico de décadas anteriores, común en toda la región, alejado del pueblo con viviendas en planta baja y parcela trasera, situadas en el límite de la travesía.
- Patxineta, bloques de B+2, de protección.
- Aldabea, propuesta de grandes bloques que actúen como muro hacia el sur.
- Sector 2, con viviendas unifamiliares adosadas y viviendas en bloque de VPO.
- Sector 3, de uso preferentemente industrial.

5.3.2.3. La articulación entre áreas homogéneas con el exterior.

En líneas generales, la travesía ejerce de límite y unión entre las distintas áreas homogéneas, puesto que ha sido la base de los asentamientos, bien ella misma o si no viales paralelos y perpendiculares a la misma.

De esta forma, cada área homogénea presenta su relación interior viario diferenciada, conectándose con el resto mediante viales de mayor entidad paralelos o perpendiculares a la travesía.

Dado el desarrollo de las áreas definidas y analizando el resultado de las mismas, se pretende "culminar" las zonas sin terminar de las áreas homogéneas U.O.-4, más que nada en la zona norte del pueblo.

La tipología que se plantea, como ya se ha mencionado con anterioridad será la de unifamiliar adosada (con repeticiones limitadas y aparición de hitos de distinta tipología).

Se considera que la propuesta de suelo residencial que se pretenden desarrollar continúa con las características homogéneas, culminándolas y adaptándose a la situación actual.

5.3.3. Justificación de la propuesta en materia de vivienda

Etxauri es un núcleo que en los últimos años ha ido aumentando su población de manera más o menos constante, a razón de un 2,5-3% anual.

El hecho que el propio POT-3 los considere como cabecera de zona hace lógico el hecho de mantener el crecimiento que se está dando, no sólo desde el punto de vista residencial, sino también dotacional.

Para una media de 2,4 habitantes/ vivienda, y un crecimiento anual como el que se está dando, que supone un aumento de entre el 25-30% en 10 años, supone la necesidad de entre 62 – 75 viviendas para los próximos diez años.

Teniendo en cuenta que el planeamiento vigente ha desarrollado la cuarta parte de las viviendas previstas entre los años 1994 y 2010, de donde resulta un remanente de viviendas sin desarrollar superior a setenta, se estima suficiente proponer una ordenación de 32 nuevas viviendas.

La cuantificación y la ordenación, así como el modelo urbano y las tipologías de ordenación han sido decididas por el Ayuntamiento después de un proceso de reuniones en las que se han evaluado distintas alternativas.

En relación a las viviendas protegidas se justificará lo establecido en el artículo 52 de la LF 35/2002, cumpliendo con el 50% de la nueva capacidad residencial adscrita a un régimen de protección, en este caso, VPO.

5.3.4. La demanda de vivienda libre

Va dirigida fundamentalmente a un tipo de vivienda unifamiliar de parcelas de 200 m² accesible a la mayoría de la población.

No obstante, en las unidades de tipología unifamiliar/bifamiliar, se pueden unir varias parcelas y realizar viviendas unifamiliares de mayor tamaño.

5.3.5. La oferta de suelo para la construcción de viviendas

El objetivo del Ayuntamiento de Etxauri ha sido el de prever suelo para la construcción futura de viviendas.

A tal objeto el Ayuntamiento actuará por el sistema de cooperación en la nueva zona prevista y plantea los sistemas de gestión establecidas por el planeamiento vigente en el resto de emplazamientos.

5.3.6. Aprovechamiento tipo, medio y coeficientes de homogeneización

El aprovechamiento tipo y medio se indica en la Normativa urbanística del PUM.

Se ha delimitado una unidad de ejecución (UE-1, Sector 2, suelo urbano no consolidado de uso residencial); un área de reparto (AR-1, Sector 3, suelo urbanizable de uso industrial).

El aprovechamiento medio (o coeficiente de edificabilidad) de la Unidad de Ejecución UE-1, en suelo urbano no consolidado, es de 0,424721 m²c/m²s.

El aprovechamiento tipo (o coeficiente de edificabilidad) del Área de Reparto AR-1, suelo urbanizable de uso industrial, es de 0,480153 m²c/m²s.

En el suelo urbano consolidado la edificabilidad es de 1 m²c/m²s.

Los coeficientes de homogeneización se justifican en función de la repercusión del suelo urbanizado sobre cada régimen de vivienda, considerando una vivienda de 90 m² de superficie útil, 14 m² de trastero y 15 m² de garaje.

Las repercusiones del suelo urbanizado sobre cada régimen de vivienda, de acuerdo a los precios de mercado, y los correspondientes coeficientes de homogeneización son los siguientes:

VPO = 30.000.- €/viv 29,24/58,48= 0,5

Viviendas libres de precio limitado 60.000.- €/viv 58,48/58,48= 1,00

El coeficiente de homogeneización de la superficie de parcelas de vivienda libre es de 0,2 uas/m².

5.3.7 La ordenación del medio rural

Desde el punto de vista del suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto por el Departamento de Ordenación del Territorio y el de Medio Ambiente, competente en este aspecto y su categorización responde a los criterios establecidos por el POT-3.

El Suelo No Urbanizable de Preservación está constituido por el resto del suelo no urbanizable, cuya regulación y delimitación obedece a criterios municipales que atienden a los usos actuales y tradicionales conocidos y pretendidos por el propio Ayuntamiento de Etxauri y que considera oportuno preservar.

Categorización de los terrenos rústicos como suelos no urbanizables de preservación en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero y a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales, con especial atención a la repercusión irreversible de la implantación de determinadas actividades autorizables.

En ambas categorías, el Plan preverá actuaciones prohibidas, autorizables y permitidas, acordes a lo establecido por la normativa foral correspondiente.

La regulación normativa en suelo no urbanizable responde a un criterio fundamental de explotación y uso del mismo atendiendo al fin superior de la conservación del medio ambiente natural, en sus aspectos forestales, pastizales, cultivos y fluviales, así

como la protección e identificación específica dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable de protección de:

- Los Hábitats de Interés Comunitario en el término municipal.
- Los espacios naturales protegidos y/o constitutivos de la red Natura 2000. ZEPA B 150 Peña de Etxauri, APFS 14 Roquedo de Etxauri (IBAS).
- Yacimientos arqueológicos inventariados por la Institución Príncipe de Viana.
- Los Montes de Utilidad Pública 450.
- Cañada Traviesa T-8.
- El río Arga, su rivera y demás cursos fluviales y áreas inundables.

5.3.8 La calidad arquitectónica, estética y paisajística del medio habitado

5.3.8.1 La protección del patrimonio histórico arquitectónico

Etxauri cuenta con un amplio patrimonio arquitectónico que hay que preservar.

Tanto el Plan actual, como los POT, establecen medidas para preservar el citado patrimonio, basándose, en todo momento, en el catálogo de la Institución Príncipe de Viana.

Siendo esto así, se propone plantear una normativa especial de protección de edificios, que contendrá el catálogo de edificios protegidos, así como la definición de 4 grados de protección (desde el nivel 1 integral hasta el 4 no catalogado).

Además de los edificios, también se propone proteger espacios públicos.

5.3.8.2 Tipología de los edificios y de los espacios públicos nuevos

La tipología imperante en el planeamiento vigente para las zonas de expansión ha sido la vivienda unifamiliar o bifamiliar incluida dentro de una parcela con cierres hacia el espacio público.

Esto ha dado como resultado calles que sirven únicamente de acceso a las viviendas, sin poder plantear el disfrute del espacio público.

Pretendiendo mejorar la viabilidad económica y al mismo tiempo dotar de cierta calidad arquitectónica a los espacios públicos, se pretende priorizar las viviendas adosadas con repeticiones limitadas y aparición de hitos referenciales de distinta tipología, situadas en la alineación oficial, de forma que generen espacio público.

Los bloques que se prevean, destinados la mayoría a viviendas de protección, deberían situarse en espacios libres más amplios, donde se puedan ubicar pequeñas dotaciones o zonas de juego, etc.

5.3.8.3 Estado de la rehabilitación de los edificios

Los edificios del casco, de características formales muy definidas y una gran volumetría, presentan distintos estados de mantenimiento. Dado su amplio metraje, el mantenimiento se hace insostenible como vivienda unifamiliar, por lo que parece lógica una rehabilitación para albergar un mayor número de viviendas.

El desarrollo que se ha dado ha sido, en gran medida, para habilitar una vivienda por planta, y las escasas actuaciones que se han desarrollado para crear apartamentos han respetado las características formales en la mayor medida posible.

No obstante, resulta imprescindible al mismo tiempo intentar el equilibrio entre la viabilidad (más viviendas) y la protección (mantener el valor edificatorio).

El catálogo de protección establecerá las intervenciones autorizables en cada caso, pero siempre intentando fomentar la rehabilitación y, en la mayoría de los casos, prohibiendo la sustitución.

El número de viviendas a habilitar en cada caso vendrá definido por el número de huecos necesarios (preservar fachadas) y las plazas de aparcamiento a habilitar en parcela privada.

Etxauri, junio de 2014.

El presente documento ha sido adaptado al informe global del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Fomento de Gobierno de Navarra de fecha 28 de octubre de 2013.