PLAN GENERAL MUNICIPAL

ETXAURI

Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT)

Memoria

Normativa

Catálogo histórico artístico

Planos

BON 4, 5 DE ENERO DE 2017

Boletín Oficial DE NAVARRA

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

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL (P.U.M.)
MEMORIA

1. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. Planeamiento vigente. Ordenación territorial

Las Normas Subsidiarias de Etxauri fueron aprobadas definitivamente el 12 de agosto de 1994.

El Plan de Ordenación Territorial (POT-3 Área Central) fue aprobado definitivamente en virtud del Decreto Foral 45/2011, de 16 de mayo.

Mediante acuerdo del Gobierno de Navarra de 29 de marzo de 2010, se aprobó el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para la Ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, con afección sobre terrenos pertenecientes al término municipal de Etxauri.

1.2. Modelo territorial

Etxauri es un municipio de 13,64 Km^2 de extensión, situado a una altitud de 412 metros y a una distancia de 14 Km. hacia el este de Pamplona. Cuenta con una población de aproximadamente 595 habitantes.

Limita al norte, con Cendea de Olza, al este con Cendea de Cizur, al sur con Zabalza, y al oeste con Ciriza, Guesalaz y Goñi.

Etxauri se encuentra próxima al ámbito de influencia del área metropolitana de la Comarca de Pamplona, pero no pertenece a la misma. Sin embargo tiene carácter de núcleo vertebrador de conformidad con las determinaciones del POT-3 Área Central, al que pertenece.

Etxauri cuenta con un núcleo urbano apoyado en una comunicación viaria de nivel subregional (NA- 700, Pamplona-Estella) que lo atraviesa.

El núcleo, condicionado al norte por las peñas de la sierra de Sarbil, se ubica sobre el río Arga, separando el núcleo de Etxauri, en la margen norte, y el lugar de Otazu, en la margen sur. Parte de sus terrenos se encuentran sobre zona rocosa y parte se encuentran sobre la vega del río Arga.

Con un núcleo inferior a mil habitantes, el modelo territorial que se propone por medio del presente Plan General Municipal (PGM) confirma el carácter vertebrador que le atribuye el POT-3 Área Central. De este modo, se propone complementar la actividad principal actual, eminentemente rural, con una actividad turística e industrial, al tiempo que se adecuan las infraestructuras a las necesidades detectadas.

1.3. Demografía y economía

El municipio ha sufrido un aumento de población sostenido desde 1998 (485 habitantes), llegando a un total de 595 habitantes en 2010. De ellos el 53% son hombres y el 47% mujeres.

Del mismo modo, el municipio presenta un proceso de rejuvenecimiento poblacional, dado que la población mayor de 64 años se ha ido reduciendo, si bien es el tramo medio de entre 20 y 59 años el que más ha aumentado, debido a una política sostenida de vivienda.

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, ya que cuenta con las siguientes dotaciones:

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

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.

Relativo a la actividad, 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 y municipios como Orcoyen y Ororbia.

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

1.4. Aspectos medioambientales

En el Estudio de Incidencia Ambiental se recogen todos los aspectos medioambientales determinantes de la ordenación del PGM.

1.5. Elementos de interés cultural

1.5.1. Patrimonio arquitectónico

Etxauri cuenta con un amplio patrimonio arquitectónico que hay que preservar, y que se inventaría en el Catálogo del presente Plan Urbanístico Municipal (PUM).

Tanto el PUM actual, como el POT-3 Área Central, establecen medidas para preservar el citado patrimonio de conformidad con el catálogo de la Institución Príncipe de Viana, en atención a su grado de conservación/Catalogación o reforma/rehabilitación.

1.5.2. Patrimonio arqueológico; yacimientos

Etxauri cuenta con una relación de yacimientos arqueológicos declarados en terrenos de suelo no urbanizable.

La protección de estos yacimientos y sus entornos se recoge en el presente PUM de conformidad con Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, de Patrimonio Cultural de Navarra, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

De conformidad con dicha legislación, los yacimientos arqueológicos de Etxauri son 23, correspondiéndoles los grados de protección 1, 2 o 3, dependiendo del alcance cultural de estos. Así el Grado 1 se corresponde con Bienes de Interés Cultural (BIC), el Grado 2 con los Bienes Inventariados y el Grado 3 con los Bienes de Relevancia Local. La regulación de cada uno de estos grados se desarrolla en la normativa urbanística establecida para el suelo no urbanizable de protección por su valor cultural del presente PGM.

A continuación se detalla la lista de yacimientos y detalles de localización UTM:

Yacimiento	Denominación	Grado	Clasificación cultural	Parcela-polígono
09-31-085-0001	Zaldualdea	3	eneolítico-bronce	394-A/2
09-31-085-0002	Abrigo Peña del Cantero I	2	eneolítico-bronce	1/1
09-31-085-0003	Abrigo Peña del Cantero II	2	eneolítico-bronce	1/1
09-31-085-0004	Abrigo Peña del Cantero	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0005	San Quiriaco	2	hierro-romano	1/1
09-31-085-0006	Alto de Peña Roya	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0007	Peña Roya	2	indeterminado	1/1
09-31-085-0008	Cueva del Moro	2	eneolítico	366-A/1
09-31-085-0009	Santo Tomás	2	hierro-medieval	5-S/4
09-31-085-0010	Alto o Castro de Legin	2	hierro	367/2 444/2 445/2
09-31-085-0011	Cueva de Legin I	2	indeterminado	369/2
09-31-085-0012	Cueva de Legin II	2	indeterminado	366/2
09-31-085-0013	Cueva de Legin III	2	indeterminado	366/2
09-31-085-0014	Legintxiki	2	paleolítico superior eneolítico bronce	109/1
09-31-085-0015	Leginpea	2	paleolítico superior	355/2 371-A/2
09-31-085-0016	Viñas de la Peña	3	eneolítico	222/1 223-A/1 223-B/1
09-31-085-0017	La Playa	3	neolítico eneolítico romano	4/2
09-31-085-0018	Majada Sarbil Ekialde	1	eneolítico bronce	5-BI/4
09-31-085-0019	Camino del Soto-Necrópolis	2	eneolítico bronce romano medieval	111/2 113/2
09-31-085-0020	Arpide	1	eneolítico bronce	5-BD/4
09-31-085-0021	Majada Sarbil Ekialde	1	eneolítico bronce	5-BI/4
09-31-085-0022	Majada Sarbil Hego	1	eneolítico bronce	5-A/4
09-31-085-0023	Borda del mesón	1	eneolítico bronce	5-BD/4

1.5.3. Elementos de interés cultural: Caminos y cauce fluvial

Por el término municipal discurren dos vías pecuarias: la Pasada P-22 y la Traviesa T-8, a proteger por su valor cultural. La referencia gráfica se recoge en los planos relativos a esquema de modelo de ocupación territorial y régimen de protección del suelo no urbanizable.

El Río Arga a su paso por Etxauri, forma parte del denominado Tramo 6 del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, Este tramo coincide con el cauce del río Arga Bajo que discurre desde Etxarri hasta conectar con el actual parque fluvial en Barañain.

El presente PGM adecua su contenido al Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona (aprobación definitiva en virtud de Acuerdo del Gobierno de Navarra, 29 de marzo de 2010).

1.6. Sistema viario estructurante

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. También existe una carretera local que transcurre por suelo privado de Otazu y que conecta el núcleo de Etxauri con la NA-7015 carretera Pamplona-Belascoain.

1.7. Sistema eléctrico municipal

Etxauri tiene un consumo eléctrico anual de entorno a 1.300.000 KWH (en el año 2013 el consumo fue de 1.228.981 KMH) obteniendo el suministro energético de la mercantil Electra Valdizarbe, SA.

Dicha mercantil realiza únicamente labor distribuidora garantizando el suministro a la población actual así como a la población potencial que alberga el presente PGM, con 9.983 kmts de líneas de baja tensión.

El municipio cuenta con varios centros de transformación que responden a la siguiente descripción y se encuentran ubicados en las siguientes coordenadas UTM:

- CT Argonga Etxauri:
  - x: 598.939 y: 4.738706
  - potencia de 400 KVA
  - Caseta de obra civil

- CT Leguen Etxauri:
  - X: 598.248 y: 4.738.922
  - potencia de 400 KVA
  - Caseta prefabricada de hormigón

- CT Subterránea Etxauri
  - X: 599.254 y: 4.738.733
  - potencia de 250 KVA
  - subterráneo prefabricado de hormigón

- CT Pantxineta

- X: 598.682 y: 4.738.734
- potencia de 160 KVA
- Caseta de obra civil

1.8. Zonas inundables

El río Arga cruza el municipio, que junto al nacedero de aguas termales existentes, donde se ubican la balsa y el molino, constituyen el medio que forma parte del Parque fluvial del Arga cuyas determinaciones serán incluidas en el Plan Municipal.

Se adjunta plano del Estudio de Inundabilidad ya realizado para el río Arga, delimitando las distintas zonas de venida y la normativa aplicable a las mismas.

1.9. Infraestructuras del ciclo del agua

Etxauri pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

En la actualidad en el municipio de Etxauri se dispone de con un depósito de 750 m^3, que se abastece de la ETAP de Egillor. Tanto este depósito como la línea de abastecimiento en alta desde Eguillor están al borde de su capacidad y no admiten nuevos crecimientos.

En cuanto al saneamiento, cuenta con una depuradora instalada en el año 1.999 y diseñada para 650 equivalente-habitante. Esta EDAR dispone de una decantación primaria (Imhoff), filtro percolador y decantador secundario y tres bombeos interiores.

La depuradora requiere ser ampliada en caso de nuevos desarrollos urbanísticos ya que ofrece en la actualidad el límite máximo de su servicio y carece de capacidad para asumir incrementos de vertido.

1.10. Usos y actividades

Se observa claramente que el uso residencial es el predominante en Etxauri.

De hecho, además de las dotaciones ya mencionadas, como dotación privada sólo existe un supermercado/carnicería, farmacia, una peluquería, dos bares, un restaurante, 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.

En cuanto al turismo, actualmente en auge en general, las casas rurales o posibles albergues pueden ayudar a que en el municipio se fomente esta actividad, ligada en gran medida a la importancia de la escalada en las peñas.

1.11. 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 el plan vigente 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 han quedado por construir aproximadamente 221 de las previstas en el planeamiento vigente. Este hecho se ha producido en un período de 14 años (de 1994 a 2010).

Este dato es concluyente a la hora de establecer los criterios de clasificación del suelo y previsiones de desarrollo residencial.

Aun cuando no se han desarrollado las 221 viviendas, si han quedado urbanizados parte de los terrenos que las acogían, que se incorporan como suelos urbanos consolidados.

Por otro lado, las Normas Subsidiarias vigentes no contemplan ningún área específica de actividades, no pudiendo dar respuesta a la demanda interna, por lo que el nuevo PGM prevé un sector industrial de suelo urbanizable.

1.12. Coherencia con la ordenación territorial vigente

El Plan de Ordenación Territorial (POT) 3 del Área Central a la que pertenece Etxauri, establece determinaciones vinculantes para la planificación (VP), de aplicación directa e inmediata, y determinaciones orientativas (O), que constituyen criterios, directrices y guías de actuación de carácter no vinculante.

El presente PGM adecua su contenido a todas aquellas determinaciones vinculantes que afectan a Etxauri, y se rige además por aquellas orientaciones que se ha considerado adecuado recoger dentro del modelo territorial definido.

1.13. Coordinación con el planeamiento de municipios contiguos

No se observa descoordinación con el planeamiento de municipios contiguos a Etxauri. Definido este municipio por el POT-3 como un núcleo vertebrador de la Zona Central a la que pertenece, el presente PGM justifica esa previsión en el modelo de desarrollo territorial y urbano definidos tanto a nivel EMOT (Estrategia Modelo de Ocupación Territorial) como PUM (Plan Urbanístico Municipal).

Las dimensiones del crecimiento residencial resultan acordes a la realidad vivida por Etxauri y municipios contiguos en los últimos catorce años.

La reserva de suelo para la implantación de actividades de carácter terciario-industrial carece de ordenación definida con objeto de facilitar la implantación de propuestas de diversa naturaleza. Las actividades que se implanten en el ámbito de iniciativas económicas actuarán como elemento dinamizador de la zona y en cualquier caso, deberán atender y respetar los valores naturales y culturales protegidos, tanto de Etxauri como de los municipios contiguos.

1.14. Diagnóstico urbanístico

En términos generales la situación urbanística se caracteriza 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:

a- La dificultad de gestión de unidades excesivamente amplias.

b- 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.

c- La actual situación económica ha hecho que haya más demanda de vivienda protegida, debiendo responder a las necesidades con una tipología factible.

d- La insuficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

2. LOS OBJETIVOS CONCRETOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Los objetivos recogidos dentro del convenio de colaboración entre el Gobierno de Navarra y el Ayuntamiento para la redacción del presente Plan Municipal son los siguientes:

2.1. Objetivos de interés Foral

a- A nivel territorial la consideración de Etxauri como núcleo vertebrador de la zona central del POT-3.

b- El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales de la Ley Foral 35/2002 y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.

c- Asegurar el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes y la protección del patrimonio cultural, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones, sin renunciar al mantenimiento del paisaje urbano/rural de los núcleos existentes.

d- Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.

e- Previsión de las medidas de coordinación urbanística con los planeamientos de los municipios colindantes.

f- Estudio y propuesta de las características de la demanda residencial y particularmente de la de régimen de protección pública (VPO).

g- Previsión de los Sistemas Generales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, y dotaciones, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.

h- Previsión y actualización de las Infraestructuras básicas a las nuevas previsiones urbanas, y reservas del ciclo del agua, recogida de residuos sólidos y ordenación del transporte público colectivo.

i- Conservación del medio ambiente natural, en sus aspectos forestales, pastizales, cultivos y

fluviales, y 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.
- Dólmenes y Túmulos existentes.
- Los Espacios o lugares de Espercial Interés Geológico (LEIG).
- Los Montes de Utilidad Pública 450 y 550.
- Cañada y Pasada P-22 y Traviesa T-8.
- El río Arga, su rivera y demás cursos fluviales y áreas inundables

j- 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. Especial atención a la implantación de actividades autorizables en el suelo no urbanizable.

k- Análisis y planificación de las redes alternativas de comunicación en orden a su comunicación y puesta en valor: cañada traviesa T-8, y en general recorridos-senderos-caminos peatonales, susceptibles de conformar una red de accesibilidad no motorizada del suelo rústico.

2.2. Objetivos de interés municipal

Los objetivos urbanísticos municipales que se plantea el Ayuntamiento son los siguientes:

a- Objetivos finales (a-b): dar prioridad a las necesidades básicas de los vecinos actuales y futuros, y también a las necesidades de los demás seres de la naturaleza, frente a las necesidades adquiridas surgidas de la abundancia de recursos.

b- Proteger la explotación de los recursos del valle (recursos como el suelo, el agua, el paisaje, el arbolado y composiciones arbustivas), optando prioritariamente por le alquiler del territorio en lugar de venderlo, para no hipotecar esos recursos tan preciados.

c- Objetivos de planificación (c-m): Considerar que tanto el suelo urbano consolidado como el suelo no urbanizable tienen valores activos que hay que prolongar hacia el futuro. Ese valor activo es el carácter rural de los pueblos, que los diferencia claramente como medio habitado, de lo que son medios suburbanos de la periferia de las ciudades, tipo urbanizaciones de chalets o barrios de bloques de viviendas etc.

d- Considerar el suelo urbanizable como un suelo en el que se tolerarán ciertos usos que sean compatibles con lo dispuesto en el punto anterior, donde se explorarán modelos de urbanización y tipologías de edificación que tengan una capacidad integradora con el medio rural. El medio rural es un medio con una sociología y no sólo con un paisaje que hay que mantener y potenciar.

e- En suelo no urbanizable se trabajará por una mejora en la acomodación del sector primario (granjas). Se estudiará también la necesidad para reservas de infraestructuras (como las variantes), zonas industriales y zonas dotacionales. Se estudiaran también las zonas inundables del territorio.

f- En suelo urbano se explorará el modelo histórico de urbanización evitando la degeneración hacia tratamientos que nada tiene que ver con el mundo rural. Este tipo de tratamiento se realizará tanto para espacios públicos como privados.

Se promoverán viviendas con régimen de protección, que puedan facilitar el acceso por parte de la población local joven, para poder así recuperar, una estructura humana que asegure la no despoblación de la localidad.

La ordenación del territorio está en estrecha relación con la forma de producirse los asentamientos y con la colonización del suelo. Por esto a la hora de plantear nuevas viviendas en el suelo urbano consolidado deberá estudiarse de manera muy particular y dar respuesta a las nuevas necesidades integrando la nueva construcción con la existente, sin que ello produzca una pérdida de identidad del núcleo al que pertenezca y respetando por tanto el entorno.

En general, tender a recomponer las actividades, laborales, residenciales y dotacionales sobre el territorio.

g- Objetivos de gestión (g-h): se tenderá a realizar una gestión global y pública para el pueblo, de modo que el reparto sea equitativo y sin costos para el Ayuntamiento.

h- Se actuará preferentemente por cooperación para que el planeamiento cumpla su función con eficacia y sin demora en el tiempo, para que el no desarrollo de una unidad no entorpezca la ejecución de otra.

i- Objetivos de incentivación: se tratará de hacer una normativa motivada en objetivos que expresen la idea de proyecto de pueblo y en relación a lo expuesto en los objetivos finales. Además se planteará un plan de mantenimiento de esa incentivación que contrarreste la imagen de dureza de las normas y sus conexiones con la disciplina urbanística.

j- Objetivos de participación (j-k): se buscará la participación de los vecinos en el mantenimiento de los espacios públicos, además de su participación en el planeamiento, dando prioridad a los criterios que tiene un interés común sobre los de intereses particulares. Todo esfuerzo se dirige a conseguir un buen resultado colectivo.

k- También se espera una participación de todos los vecinos y propietarios de suelo, coherente con los objetivos finales.

Los objetivos podrán modificarse por razones debidamente fundadas que guarden relación con las materias urbanísticas y de ordenación del territorio, previa decisión de los órganos competentes.

3. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO PROPUESTO Y DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

3.1. Modelo urbano propuesto

El suelo urbano de Etxauri conforma junto al suelo no urbanizable (en el que se encuentra el lugar de Otazu) el espacio fundamental sobre el que debe confirmarse carácter vertebrador del municipio. Para ello cuenta con una infraestructura de comunicación viaria a nivel subregional que funciona de enlace entre Pamplona y Estella (NA-700).

El presente PGM establece un sistema de asentamientos y equipamientos, así como un régimen de usos y actividades en suelo urbano que contribuyen a la consecución de este objetivo vertebrador generando un sistema económico y productivo que aporte dinamismo al

municipio.

Esta "responsabilidad" de dinamizar el municipio, la comparte el suelo urbano con el suelo no urbanizable, de ahí que el modelo urbano que propone el presente PGM coincida en gran medida con el actualmente existente. La estructura que presenta Etxauri actualmente no se ve alterada sustancialmente en ese sentido, optando por mantener el carácter rural del modo de vida que ofrecen pueblos de las dimensiones de Etxauri.

La propuesta parte del modelo actual, sobre el que se apoya, para alcanzar un carácter vertebrador en la zona. De este modo se ha pensado en un crecimiento poblacional y una actividad económica adecuados para lograrlo. Hay que tener en cuenta que en período de altísima actividad inmobiliaria, en Etxauri se han edificado 64 nuevas viviendas, con promociones todavía por desarrollar, y no se ha iniciado actividad económica alguna.

3.1.1. Suelo no urbanizable

La regulación del suelo no urbanizable (rural) responde a criterios establecidos por los departamentos de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, concretados en el Área Central a la que pertenece Etxauri, por el Modelo de Desarrollo Territorial recogido en el Plan de Ordenación Territorial POT-3.

El régimen de usos y actividades en este suelo viene justificado por el objetivo de confirmar a Etxauri como núcleo vertebrador del POT-3 Área Central, y hacerlo en base a criterios de sostenibilidad ambiental y respeto de los elementos del medio rural.

De conformidad con el art. 94.2 de la LFOTU, quedan diferenciadas dos categorías de suelo no urbanizable:

- **(1) de protección**, según la regulación sectorial que resulte de aplicación o la regulación establecida por la ordenación territorial. No se han establecido por el PGM para las áreas de especial protección y zonas susceptibles de sufrir riesgos naturales, un régimen de uso y protección más restrictivo que el establecido por el POT-3 Área Central.

- **(2) de preservación**, cuya concreción y exacta delimitación de las distintas áreas compete al presente PGM.

1) Suelo no urbanizable de Protección (SNUprt)

De conformidad con el art. 35 de la LFOTU, el variado patrimonio natural y cultural que constituye el suelo no urbanizable de Etxauri requiere de un cuidado que atienda a estrategias diferenciadas, como son:

- El medio físico y sus recursos naturales
- El paisaje
- El patrimonio cultural
- Los riesgos

En atención a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación y de las determinaciones del POT-3 Área Central, el suelo no urbanizable del término municipal de Etxauri está constituido por las siguientes subcategorías y sub-subcategorías:

- Por su **valor ambiental**:
    - Zona Fluvial (SNUPrtA:ZF), que contempla río el río Arga, el canal de la central de Ibero y los barracos del Rancho, San Ciriaco, Soportillo y La Muga.
    - Conectividad Territorial (SNUPrtA:CT), Sierra Sarbil.
    - Lugar de Especial Interés Geológico (SNUPrtA:LEIG), que contempla las terrazas travertínicas (3) y el manantial Pozo Grande.
    - Espacios Naturales Protegidos (SNUPrtA:ENP) que contempla lan ZEPA B-150 y APFS 14.

- Por su **valor para su explotación natural**:
    - Montes de Utilidad Pública (SNUPrtEN: MUP), contemplan MUP 450 (facerías 55 y 56) y MUP 550 (Etxauri y facería 56).

- Por su **valor paisajístico**:
    - Paisaje natural (SNUPrtP:PN), cortados de Etxauri.
    - Paisaje singular (SNUPrtP:PS), Peñas de Etxauri en la Facería 56.

- Por su **valor cultural**:
    - Yacimientos Arqueológicos (SNUPrtCu:YC), dólmenes y túmulos.
    - Vías Verdes (SNUPrtCu:VV), Parque Fluvial del Arga.
    - Vías Pecuarias (SNUPrtCu:VP), Pasada P-22 y Traviesa T-8.

- **Suelos de Prevención de riesgos:** zona inundable del río Arga para un período de retorno de 500 años. La propuesta de desarrollo urbanístico no ocupará dichos suelos, y contemplará la posible adecuación de las edificaciones existentes junto al río en función de la inundabilidad del entorno.
  Se contemplan cuatro zonas de especial riesgo para las construcciones y actividades presentes, como son: zona de harinera, zona de piscina, zona Seoñío Otazu y zona Centro protección animales.
    - 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)

2) Suelo no urbanizable de Preservación (SNUprs)

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.

Está constituido por las siguientes subcategorías y sub-subcategorías:

- Por su **valor ambiental**:
    - Formaciones Arboladas Valor Ambiental y Protector (SNUPrsA:FAVAP), contempla los bosques de carrasca, roble pubescente y quejigos que quedan fuera del suelo no urbanizable de Protección.
    - Formaciones Arbustivas y Herbáceas (SNUPrsA:FAH), contemplan los pastizales y matorrales que quedan fuera del suelo no urbanizable

de Protección.

- Por su **valor para su explotación natural**: suelos que tienen interés para la economía agropecuaria del lugar, distinguiendo una zona específica para huertas.
    - Regadíos (SNUPrsEN:R), cultivos herbáceos y leñosos de regadío.
    - Cultivos (SNUPrsEN:C), cultivos herbáceos y leñosos de secano.
    - Forestal Productivo (SNUPrsEN:FP), repoblaciones de coníferas.
    - Huertas de Ocio (SNUPrsEN:HO), nuevas huertas de ocio.

- Por su **valor cultural:**
    - Lugar Señorío de Otazu (SNUPrsCu:LSO)

- **Destinado para Actividades Especiales:** de conformidad con el art. 94 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha considerado en la zona sur cercana al núcleo para albergar un parking de vehículos ligados al turismo relacionado con la actividad de escalada y senderismo en la Peña de Etxauri, con objeto de regular el aparcamiento y movilidad en el núcleo urbano así como la preservación de su aspecto rural.
    - Aparcamiento Turístico (SNUPrsAE:AT)

- **Salvaguarda del Modelo de Desarrollo:** de conformidad con el art. 94 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han considerado dos zonas de salvaguarda con objeto de poder preservar el crecimiento del núcleo urbano por su parte norte sin que la delimitación de ninguna de las dos zonas eleve excesivamente la cota.
    - Reserva de Ampliación Urbana (SNUPrsSMD: RAU)

El presente PGM cuenta con medidas para que las actividades turísticas y de ocio resuelvan sus propias necesidades de aparcamiento.

La normativa de aplicación al suelo no urbanizable tiene como objetivo el de restringir las actividades constructivas a los supuestos más responsables con la preservación y protección de dicho suelo.

La edificación construida en el suelo no urbanizable se consolidará con el uso que disponía en la autorización del Gobierno de Navarra.

3.1.2. Suelo urbano

El suelo clasificado como suelo urbano cuenta con las siguientes categorías:

(1) Suelo urbano consolidado, regulado por la LFOTU en el art. 93, en el que se definen los requisitos que deben cumplir los suelos para alcanzar la consideración de solar otorgando al Planeamiento Municipal la competencia de establecer las normas mínimas de urbanización. Estas normas mínimas han sido fijadas en la normativa.

Suelo urbano consolidado lo constituyen los solares que cumplen con los puntos a, b y e del artículo 92.1 de la LFOTU, entendiendo por obras accesorias las acometidas desde la red general a las parcelas.

Es suelo urbano consolidado todo el núcleo residencial. Las parcelas catastrales 89, 163, 126 y 128 del polígono 2, y la parcela 501 del polígono 1, están consolidadas por su edificación, y cuentan con acceso rodado desde las parcelas colindantes mediante servidumbres de paso.

(2) Suelo urbano no consolidado, lo constituyen las parcelas que cumplen con los puntos c y d del artículo 92.1 de la LFOTU, es decir aquellas parcelas a las que les falta parte de las infraestructuras constitutivas de la red general y su enganche se sitúa a menos de 50 metros.

Concretamente se ha previsto la unidad de ejecución UE-1 en la zona norte del casco de uso residencial.

3.1.3. Suelo urbanizable

Se considerará suelo urbanizable de acuerdo al Artículo 95 de la LFOTU aquella superficie de suelo que carezca de frente a espacio público en donde es precisa la construcción previa del vial de acceso con sus correspondientes servicios urbanísticos.

El suelo urbanizable es en todo caso suelo urbanizable sectorizado. Concretamente se ha previsto el Sector S-3 de uso industrial.

La previsión de un espacio de actividad económica, como es el Sector S-3 Industrial, da respuesta a las cuestiones planteadas sobre la relevancia de Etxauri como núcleo vertebrador y dinamizador de la zona. El desarrollo de éste permitirá en gran medida minimizar la dependencia que actualmente tiene Etxauri de Pamplona y, en menor medida, de Orkoien.

La localización del S-3 Industrial, junto a la salida de la NA-700 en dirección a Pamplona, evita el tránsito de camiones por dentro del casco de Etxauri.

El Sector S-3 Industrial no se recoge con propuesta de ordenación con el fin de dar flexibilidad a las posibles expectativas para su desarrollo.

3.2. Justificación de determinaciones estructurantes

3.2.1. Clasificación de suelo

Se definen tres clases de suelo, no urbanizable, urbano y urbanizable.

La regulación de suelo no urbanizable se ha definido de conformidad con el régimen de protección establecido por el POT-3 Área Central. La actualización de la normativa urbanística municipal de conformidad con los criterios recogidos por el POT-3 resulta imprescindible en la contemplación de Etxauri como núcleo vertebrador.

Así pues, su definición viene justificada por el marco regulatorio que establece el propio POT-3, y que, no obstante obedece a criterios de 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.

El suelo urbano, de uso global residencial, recoge la trama urbanística definida en desarrollo de la Normas Subsidiarias y sus modificaciones.

El suelo urbanizable, de uso global industrial, recoge un área de actividades económicas dinamizador de Etxauri como núcleo vertebrador. Su ubicación, al Este del núcleo urbano, y delimitación, obedecen a criterios de oportunidad junto al eje viario principal y más próximo al área metropolitana de Pamplona, así como a un criterio de compatibilidad de actividades propiamente residenciales.

3.2.2. División del territorio ordenado en sectores

El sistema urbano queda dividido por ámbitos territoriales de ordenación homogéneos denominados Sectores. Conformado por tres Sectores (S-1, S-2 y S-3), la delimitación de los mismos viene definida en virtud de la clasificación de suelo y de la categorización del mismo.

Así, el **Sector S-1** de suelo urbano consolidado, y uso global residencial. Recoge la delimitación de suelo urbano definido por las Normas Subsidiarias y las diversas modificaciones de las mismas. Su estructuración en seis Áreas de Ordenación (A.O.) diferentes obedece a una regulación urbanística definida en función del desarrollo paulatino que ha experimentado el pueblo.

- **A.O.1:** Se corresponde con el casco histórico del pueblo delimitado al norte por la carretera NA-700, por el sur con desnivel; y por el este y oeste por ámbitos de nuevo desarrollo urbanístico.
- **A.O.2:** Área que recoge ámbitos de prolongación del casco urbano tradicional y que rodean al mismo (A.O.1). De tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, y que obedece a ámbitos de tamaño reducido.
  Subdivisión conformada por las áreas denominadas 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. Su inclusión en el A.O.2 obedece a criterios de coherencia urbanística interna y respecto al conjunto del núcleo urbano.
- **A.O.3:** Área que recoge ámbitos de prolongación del casco urbano tradicional y que rodean al mismo (A.O.1). De tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, y que obedece a ámbitos de tamaño reducido.
  Subdivisión conformada por las áreas denominadas 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 y 3.9. Su inclusión en el A.O.3 obedece a criterios de coherencia urbanística interna y respecto al conjunto del núcleo urbano.
- **A.O.4:** Ámbito al sureste del núcleo urbano que se corresponde con el desarrollo de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.
- **A.O.5:** Ámbito al oeste del núcleo urbano que se corresponde con el desarrollo de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.
- **A.O.6:** Consta de tres ámbitos: 6.1, 6.2 y 6.3, diferenciados por encontrarse en ubicaciones distintas, pero que coinciden en una composición interna configurada por parcelas de superficie grande con una menor ocupación de suelo por la edificación.

El **Sector S-2** de suelo urbano no consolidado, y uso global residencial. Viene definido por una propuesta de crecimiento residencial moderado. Su ordenación contiene la previsión de 32 nuevas viviendas libres (14 viviendas) y VPO (18 viviendas). Configurado como una única unidad de ejecución (UE-1), cuenta también con sistemas generales y locales definidos en la documentación gráfica.

Su ordenación recoge en síntesis el concepto de desarrollo moderado recogido por el presente PGM y la previsión de generar un vial de apoyo al eje central de la Carretera NA-700, mediante la culminación de las calles con orientación norte-sur envolviendo y cerrando el desarrollo residencial sobre la cara de la Peña de Etxauri (preservada por su valor paisajístico).

La disposición y volumetría de viviendas VPO atiende, y se adecua, al entorno arquitectónico en el que se encuentran, que es el formado por la iglesia y el consistorio, edificaciones protegidas por su valor cultural. Se da cumplimiento por tanto a los art. 63 y 88 de la LF 35/2002.

El **Sector S-3** de suelo urbanizable obedece a la necesaria previsión de terrenos destinado a actividades económicas, del que carecían las Normas Subsidiarias.

Carente de ordenación pormenorizada, su desarrollo requerirá de la tramitación y aprobación de instrumentos de desarrollo de planeamiento (Plan Parcial o Plan Especial).

3.3. Sistemas Generales

Constituyen los Sistemas Generales existentes:

Sistema Viario (V):
- (SG1) La carretera NA- 700 (Pamplona a Estella)
- (SG2) La carretera NA-7110 (Etxauri a Orendain)

Zonas verdes (ZV):
- (SG3) Plaza Mayor
- (SG4) Plaza Francisca Salinas
- (SG5) Calle El Soto

Espacios libres (EL):
- (SG6) Plaza Zaldualdea

Dotacionales públicos (DPb):
- (SG7) Ayuntamiento
- (SG8) Instalaciones polideportivas
- (SG9) Cementerio

Infraestructuras (IF):
- (SG10) Depuradora de agua e instalaciones vinculadas
- (SG11) Depósito de agua e instalaciones vinculadas
- (SG12) Centros de Transformación de Energía Eléctrica

Constituyen los Sistemas Generales nuevos:

- (SGN1-IF) Ampliación de depuradora de agua e instalaciones vinculadas
- (SGN2-IF) Ampliación de depósito de agua e instalaciones vinculadas
- (SGN3-V) Conexión viaria de las carreteras NA-700 y NA-7110
- (SGN4-ZV) Unidad de Ejecución UE-1 (SUNC)

3.4. Dotaciones públicas

Se prevé la implantación de las siguientes instalaciones de actividades dotacionales públicas:

- Ampliación de un centro cultural.

Esta dotación se ubicará en edificación existente en torno a los espacios libres de actividad vecinal principales como son la plaza Zaldualdea, plaza Mayor y plaza Francisca Salinas. Se contemplará la posibilidad de su emplazamiento por tanto en edificaciones existentes próximas a estos espacios.

3.5. Propuestas sobre el ciclo del agua

De conformidad con criterios técnicos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, consta al Ayuntamiento de Etxauri, la necesidad de ampliar las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua en caso de prever ampliaciones urbanísticas.

De este modo las previsiones de abastecimiento de agua derivadas de la ejecución del PGM no serán viables hasta que no se lleven a cabo las actuaciones necesarias de refuerzo y ampliación de infraestructuras de conformidad con lo establecido en la legislación básica del suelo (art. 16.1.c, art. 11.1 y art. 47 del RDL 2/2008) y autonómica (reparto de costes de urbanización; art. 133 LF 35/2002), a cuyo efecto deberán ser tramitados los correspondientes proyectos de las obras de urbanización que hayan de ser compartidas, así como ser tramitado igualmente el instrumento de equidistribución necesario para la objetivación de las cargas que deban imputarse a cada actuación de urbanización que tenga la obligación legal de sufragarlas.

Entre los objetivos del plan se encuentra la realización de las siguientes infraestructuras que posibiliten sus desarrollos, entendiendo que las cifras indicadas son orientativas y podrán ajustarse a la demanda real que, objetivamente, se produzcan al tiempo de su desarrollo:

Abastecimiento:
- Ampliación del depósito de abastecimiento de la localidad de Etxauri para capacidad de 500 m^3.
- Parte proporcional del refuerzo de la línea de abastecimiento en alta consistente en la conexión desde la tubería de 1000 mm procedente de la ETAP de Eguillor y tramo de tubería de 300 mm.
- Ampliación del conducto de alta en un tramo de 100 metros.

Saneamiento:
- Ampliación del sistema de depuración de la localidad de Etxuari para una capacidad de depuración de 823 heq.

En zona urbana las redes de abastecimiento y saneamiento deben discurrir por zona pública, accesible permanentemente, apta para su mantenimiento. Por su parte, las acometidas, discurrirán por su propia parcela o por zona pública, sin afectar a ninguna otra parcela.

En los casos previstos por la Ley, las actuaciones de carácter general de ampliación y refuerzo de infraestructuras previstas por el planeamiento, se repercutirán sobre los diferentes desarrollos a los que legalmente les corresponda, en todas las categorías de suelo.

Los proyectos de urbanización para ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales, así como el instrumento de equidistribución de costes entre las actuaciones que deban soportarlos, podrán ser promovidos por el Ayuntamiento, la compañía suministradora o los promotores interesados en los desarrollos, correspondiendo al Ayuntamiento decidir al respecto, así como sobre los convenios de gestión que se redacten de acuerdo con lo especificado en la legislación urbanística (art. 16.1.c, art 11.1 y art. 47 del RDL 2/2008; y art. 25 y art. 133 de la LF 35/2002).

3.6. Aprovechamiento Tipo, Medio, Coeficientes de Homogeneización y Uso Global

Se ha delimitado como un único Sector (S-1) el conjunto del suelo urbano consolidado. El suelo urbano no consolidado conforma otro Sector (S-2), constituido por una Unidad de Ejecución (UE-1) de uso residencial. Se ha delimitado como área de reparto (AR1) el Sector (S-3) de suelo Industrial.

El aprovechamiento tipo y medio de los Sectores S-2 y S-3 se indican en la Normativa.

En el suelo urbano consolidado (Sector S-1) la edificabilidad es de 1 m^2/m^2.

El aprovechamiento medio (o coeficiente de edificabilidad) en suelo urbano no consolidado será del 0,424721 m^2c/m^2s (Sector S-2).

El aprovechamiento tipo (o coeficiente de edificabilidad) se ha establecido para el suelo urbanizable industrial en 0,480153 m^2c/m^2s de la superficie bruta del área de reparto AR1 (Sector S-3).

Los coeficientes de homogeneización se justifican en función de la repercusión del suelo urbanizado sobre cada régimen de vivienda, considerando una vivienda de 90 m^2 de superficie útil, 14 m^2 de trastero y 15 m^2 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 0,20 uas/m^2.

El uso global del Sector S-1 es el Residencial, al igual que en el Sector S-2. El Sector S-3 recoge el uso global Industrial.

4. ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA EN MATERIA DE VIVIENDA

4.1. Coexistencia entre medios productivos y residenciales

4.1.1. Relación entre las actividades productivas del sector primario y la actividad residencial

No se contempla la posibilidad de afección del sector primario sobre el núcleo urbano, ya que únicamente son autorizables las actividades en extensivo.

4.1.2. Relación de las actividades industriales y talleres con la actividad residencial

La nueva zona industrial planteada por el Plan convive con la zona residencial próxima sin ningún tipo de inconveniente. El emplazamiento del Sector S1 Industrial no afecta a las parcelas

de uso residencial colindantes, dado que éstas tienen un gran tamaño y las viviendas se encuentran a una distancia adecuada para el desarrollo de ambos usos.

4.1.3. Relación entre actividades turísticas y la actividad residencial

El presente PGM cuenta con medidas para que las actividades turísticas y de ocio resuelvan sus propias necesidades de aparcamiento. En este sentido se prevé la implantación de un lugar para el estacionamiento de caravanas, furgonetas y turismos que acuden en épocas festivas a Etxauri atraídos por la actividad de escalada y senderismo que ofrece la Peña de Etxauri.

De este modo, se evita generar problemas de estacionamiento dentro del casco como actualmente sucede.

4.1.4. Relación entre el trafico interurbano con el núcleo urbano

Si bien desde el Departamento se veía necesaria la reserva de suelo para una futura variante, el Ayuntamiento ha considerado en todo momento que dado el escaso tráfico de la NA-700 que cruza el pueblo no requiere de ningún tipo de medida excepcional además de las ya adoptadas, por lo que ha acordado no contemplar ninguna reserva especial para una variante por la zona norte.

Del mismo modo, en el cruce entre la NA-7110 y la NA-700 el Gobierno de Navarra tiene prevista la realización de una conexión (posible rotonda) que ordene el tráfico en el cruce y que modere la velocidad a la entrada en Etxauri. La ejecución de las obras y su programación en el tiempo deberá establecerse por acuerdo entre el Ayuntamiento de Etxauri y la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

La obtención de suelos para la ejecución de la conexión viaria se realizará mediante expropiación.

De cualquier modo, la trama de calles urbanas en la zona norte del casco con sentido norte-sur permite la conexión y desarrollo futuro de un vial paralelo a la carretera NA-700 que discurra por el límite norte del casco.

4.2. 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 de que el propio POT-3 lo considere como cabecera de zona hace lógico prever que este crecimiento poblacional será similar, 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.

El PGM propone la ordenación de 30 viviendas en la nueva zona residencial que se gestionará por sistema de cooperación, lo que permite atender la demanda de nueva vivienda de manos del propio Ayuntamiento.

Ha de tenerse en cuenta que actualmente existen ámbitos de suelo urbano con urbanización ejecutada en los que no se han desarrollado las viviendas, por lo que la propuesta del plan recoge las previsiones de demanda para los próximos diez años.

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 LFOTU, cumpliendo con el 50% de la nueva capacidad residencial adscrita a un régimen de protección, en este caso, VPO.

4.2.1. La demanda de vivienda libre

Va dirigida fundamentalmente a un tipo de vivienda unifamiliar de parcelas de 200 m^2 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.

4.2.2. 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, pero además se ha propuesto que esa previsión de suelo se convierta en un mercado real de suelo urbanizado.

4.2.3. Justificación del cumplimiento del art. 52 de la LFOTU

El nuevo Plan municipal de Etxauri cumple con que el 50% de la nueva capacidad residencial esté adscrita a algún tipo de régimen de protección.

En concreto, se ha planteado que todas las viviendas protegidas sean del tipo VPO (vivienda de protección oficial).

	VIVIENDAS	LIBRES	V.P.O.	% V.P.O.
UE-1	32	14	18	56 %
TOTAL	**32**	**14**	**18**	**56 %**

4.2.4. Tipología edificatoria

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 un cambio en la densidad propuesta, planteando convertir las unifamiliares en bifamiliares, incluso planteando viviendas adosadas y bloques.

Respecto a las viviendas protegidas, éstas se concentran al sureste del suelo urbano delimitado, así como en la unidad de ejecución UE-1.

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.

En base a lo expuesto y teniendo en cuenta las amplias zonas urbanizadas en las que no se han desarrollado las viviendas, el PGM mantiene las reseñadas tipologías y adecua las nuevas previstas en la unidad de ejecución UE-1, manteniendo fundamentalmente la tipología de vivienda adosada y bifamiliar con parcela vinculada de pequeña superficie.

4.2.5. Medidas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico

El Centro Histórico de Etxauri cuenta con un amplio patrimonio arquitectónico en un estado de conservación realmente notable que es recogido por el PUM en su catálogo, aportando una normativa de protección eficaz.

La normativa del PUM establece determinaciones que mantienen un equilibrio entre la rehabilitación y aumento de viviendas en los edificios existentes, con su protección y la calidad paisajística y de vida de las calles en las que se emplazan.

Especialmente se ha respetado el carácter histórico cultural del entorno conformado por el consistorio y la iglesia. Como se ha dicho, la disposición y volumetría de viviendas VPO atiende, y se adecua, al entorno arquitectónico en el que se encuentran, que es el formado por la iglesia y el consistorio, edificaciones protegidas por su valor cultural. Se da cumplimiento por tanto a los art. 63 y 88 de la LF 35/2002.

4.2.6. Medidas de Protección del patrimonio existente

Las medidas de protección tienen por objeto el hacer compatible la reutilización de los bienes protegidos a la vez que se preserva este patrimonio. La preservación puede ser integral cuando se trate de edificios muy singulares de gran valor o puede ser una preservación parcial, cuyo objetivo es el de mantener la imagen urbanística del Casco Histórico, es decir, la conservación de los exteriores más significativos de los edificios y bienes protegidos.

Las Medidas de Protección cuentan con:

- Un Catálogo de edificios en el que se clasifican a estos en función al interés artístico e histórico de los bienes protegidos.

- Un Catálogo de yacimientos arqueológicos.

- Una Normativa General de protección.

4.2.7. Medidas de Armonización de las reformas y reconstrucciones de la edificación existente no protegida con el patrimonio existente protegido

Las reformas y reconstrucciones de la edificación existente no protegida o parcialmente protegida contribuirá al incremento del patrimonio protegido de los Cascos Históricos

adoptando soluciones formales, de uso, de intensidad de usos y de materiales concretos, que se compensa sobradamente con la mayor edificabilidad que conservan los edificios consolidados antiguos.

Las medidas de armonización son:

- Medidas sobre los usos e intensidades de uso previstas en la normativa general del suelo residencial.

- Ordenanzas estéticas que también se establecen en la normativa general del suelo residencial.

4.2.8. Medidas de Armonización para los nuevos edificios que se construyan en el Casco Histórico

El objeto de estas medidas es el de lograr la armonización de los nuevos edificios con las características de los edificios tradicionales del Casco Histórico.

A tal fin los nuevos edificios cumplirán las mismas Ordenanzas Estéticas del apartado anterior.

4.2.9. Medidas en materia de estética

Las medidas en materia de estética como se ha visto en el punto anterior tienen por objeto generar una armonización con el entorno de los Cascos Históricos y del suelo no urbanizable al objeto de preservar su integridad como medio histórico.

Estas medidas estéticas se hacen por defecto extensivas al conjunto del suelo edificable Las dotaciones y edificios de uso público podrán diseñarse de forma distinta a las viviendas.

5. ESPACIOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En cuanto a las actividades económicas, señalar que el nuevo Sector S-3, de uso industrial, tiene la finalidad de cubrir la demanda de este tipo de actividades, sin interferir en el suelo urbano consolidado.

6. ESPACIOS PARA DOTACIONES Y SERVICIOS

El PGM tiene por objeto generar un nuevo espacio dotacional mediante la ampliación del centro o casa de cultura. Esta ampliación se ubicará en edificación existente junto al espacio libre dotacional que actualmente funciona como núcleo vertebrador en el pueblo en la plaza frente al Ayuntamiento o bien en espacios libres dotacionales. No obstante el presente plan no establece los criterios para su obtención y ejecución pues no es una dotación que requiera de una ampliación a medio plazo.

En la actualidad el local junto al Ayuntamiento viene utilizándose a tal fin.

De esta manera se trata de potenciar el espacio libre frente al Ayuntamiento como espacio aglutinador de actividades de ocio y encuentro.

Se prevé una nueva zona libre dotacional en la unidad de ejecución UE-1, consistente en un paseo-plaza central peatonal, cercana a la que se encuentra en la plaza frente al

Ayuntamiento. De esta forma se dota al municipio de nuevos espacios libres.

Se detalla a continuación una tabla de las reservas de suelo previstas para cumplir con el artículo 53 de la LFOTU, modificado por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en materia de Urbanismo y Vivienda, en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado (conformado por los Sectores S1, S2 y S3):

Número total de habitantes	actuales	crecimiento
691 (595 actuales)	595	691

Espacios libres públicos (Zonas Verdes), sistema general	
5 m2s/hab ó 15 m^2s/100 m^2c	4.660,49
SG-3	2.395,02
SG-4	427,82
SG-5	1.168,35
SGN-4 ZV	669,30

Las reservas correspondientes a la unidad de ejecución UE-1 de suelo urbano no consolidado (cuadro que se recoge también en la ficha urbanística de la unidad de ejecución UE-1, regulada en la Normativa Particular de Suelo urbano, Sector 2) son las siguientes:

Número total de nuevas viviendas	32	
Superficie construida residencial	3.716,53 m^2	
	exigible	planteado
Espacios libres públicos, sistema general 15 m^2s/100 m^2c	669,30 m^2	669,30 m^2
Dotacional local, espacios libres y zonas verdes 50m^2s/115m^2c	1.940 m^2	1.940,04 m^2
Zonas verdes 20 m^2s/100 m^2c	892,40 m^2	1.000,93 m^2
Suelo dotacional (resto)	-	939,11 m^2
Aparcamientos 2 plazas/100m^2 de superficie construida	80	80

7. MODELO URBANO Y TRANSPORTE. SISTEMAS LOCALES

El presente PGM no presenta incompatibilidades de coordinación con el planeamiento de municipios contiguos.

7.1. Modelo urbano

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:

a- No afectar a suelos productivos ni a suelos de interés paisajístico.

b- Formar parte del entorno inmediato al núcleo y ser una zona ampliable.

c- Disponer de pendientes no muy elevadas.

d- Disponer de fácil accesibilidad.

e- Disponer de buena orientación solar si el terreno está en pendiente.

f- No tapar la fachada del pueblo desde los accesos.

g- Disponer de conexión con la trama de calles actuales del núcleo.

h- Disponibilidad de pendiente hacia la depuradora.

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 bordee 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:

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.

b- La localización de viviendas en planta baja.

c- La distancia entre la calzada (espacio dinámico de la calle) y el edificio en función de si hay o no vivienda en planta baja.

d- El emplazamiento del edificio en la alineación oficial para fomentar la interrelación social con el espacio público.

7.2. Transporte

En cuanto al transporte la dependencia total para el trabajo y para los servicios de la Comarca de Pamplona hace que este territorio tenga un consumo de energía y un esfuerzo en el transporte excesivo.

La generación de puestos de trabajo y de servicio próximos al lugar de residencia reduce la movilidad y el transporte.

El uso de medios de transporte colectivos alternativo al automóvil particular generaría una red de servicios que a su vez produciría más puestos de trabajo.

7.3. La ordenación del núcleo

En el núcleo de Etxauri concurren varias zonas de posible ampliación, incluso contempladas en el anterior planeamiento. De esas zonas se ha elegido la zona norte por motivos de orientación y culminación de calles, de suelo urbano no consolidado, así como de viabilidad de gestión. La nueva zona remata la calle existente y cierra una trama iniciada por el anterior planeamiento.

Se genera una nueva zona industrial, en uno de los extremos del pueblo y a la entrada de éste desde la carretera que atraviesa el núcleo urbano.

En esta ordenación además de trabajar a favor de un modelo urbano rural como ya se ha expuesto, se ha previsto un tratamiento paisajístico de los bordes de las futuras actuaciones que las integren en el medio.

8. ACCESIBILIDAD PEATONAL, ESPECIALMENTE PARA PERSONAS CON MINUSVALÍAS

Dada la estructura urbanística de Etxauri, su núcleo urbano comporta un asentamiento centralizado sin ámbitos marginales que requieran especial atención. Resulta destacable que el núcleo primitivo se asienta en el centro de la zona residencial, y ha sido en torno a él que se han desarrollado ampliaciones al mismo.

De la configuración central residencial nacen los nuevos emplazamientos, todos ellos comunicados con viales, calles rodadas y peatonales.

Si bien el núcleo urbano se compone de dos claras zonas separadas por la calle Romana Basterra (carretera NA-700), el núcleo no se encuentra segregado en dos. Ello es debido a que la principal zona lúdica y de esparcimiento se encuentra muy próxima. Asimismo, el municipio cuenta con un adecuado reparto de pasos de cebra y aceras que favorecen la movilidad de los peatones.

Todo los desplazamientos se configuran en un mismo plano de nivel salvo en la zona sur del núcleo donde la cota desciende considerablemente.

La Plaza Mayor, Plaza Zaldualdea, Plaza Francisca Salinas y espacio en torno al Centro de Salud configuran el verdadero eje vertebrador y es el centro de toda actividad vecinal. De este punto surge la calle Mayor que conecta transversalmente la calle Basterra al noroeste con las zonas más al sur, como son la calle El Soto y calle Ikerrea, al sureste.

En el recorrido de todas las calles se observa un adecuado ancho de calle, aceras para el tránsito peatonal, adecuación del mobiliario urbano a las necesidades y limitaciones de las calles, y no se observan obstáculos arquitectónicos ni en el reparto de las plazas de aparcamiento.

Es por ello que no se precisan actuaciones especiales para la adecuación de la accesibilidad.

En la zona sur es donde se encuentran las instalaciones polideportivas. El acceso a las mismas se realiza desde un camino que parte de la carretera que lleva al Lugar de Otazu, y que comparten vehículos y peatones. Esta circunstancia no supone una incompatibilidad dado que el tránsito de vehículos es mínimo pues se trata de un camino que únicamente se dirige a las instalaciones polideportivas.

En relación al nuevo desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 ha de advertirse que la nueva ordenación urbana da continuidad a las calles Mendipea y Gerezertea que proceden de la carretera NA-700 (calle Romana Basterra). Asimismo prevé una zona verde y un amplio espacio

libre de edificaciones que permiten el esparcimiento y desplazamiento en torno a la unidad.

Asimismo, los terrenos de suelo no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo para la reserva de ampliaciones de suelo urbano, permiten dar continuidad a las calles que parten hacia el norte desde la carretera NA-700 (calle Romana Basterra), posibilitando cerrar y comunicar circularmente todos los viarios.

La ordenación que contempla el PGM y sus posibles desarrollos futuros permiten de este modo el desplazamiento sin barreras arquitectónicas y de mobiliario urbano, posibilitando su acceso universal a todos los edificios del núcleo urbano, incluidos los de carácter público y dotacional.

9. MEDIDAS ADOPTADAS A FAVOR DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA TIERRA

a- Reducir el consumo de suelo previsto para ser ocupado por la edificación en el Plan anterior, limitándose a cerrar el desarrollo urbanístico previsto al norte de la carretera.

b- También en beneficio de una menor ocupación de suelo permitir una nueva densificación del número de viviendas en el Casco Antiguo siempre que sirva para la rehabilitación de la edificación existente.

c- Eliminación de la tipología que mayor consumo de suelo genera, es decir, la vivienda unifamiliar aislada

d- Introducir usos productivos industriales y terciario mediante la generación de un área de actividades económicas que permita trabajar en el mismo lugar de residencia y reducir los costes energéticos del transporte.

e- Si bien las cesiones de suelo aumentan de acuerdo a las determinaciones de la Ley Foral 6/2009 el espacio destinado a viales y a espacio impermeable se reduce al mínimo para que de al medio habitado un carácter rural y de coexistencia entre los diferentes medios de transporte, donde la vegetación pueda manifestarse con sus valores ecológicos y paisajísticos.

f- Al objeto de optimizar el ahorro energético por captación solar directa y para evitar la hiperventilación superficial de los edificios se han dispuesto las calles longitudinalmente con orientación este oeste, que es la dirección de los vientos dominantes en Etxauri.

g- Con el mismo objeto de optimización energética las nuevas viviendas previstas en el Plan disponen en la mayoría de los casos de amplias zonas verdes al sur donde se plantará arbolado que produzca sombra en las fachadas sur en verano.

h- Al objeto de estimular la horticultura de ocio sin riesgo de que este fenómeno oculte la proliferación de refugios de segunda residencia se han permitido la realización de construcciones para el almacenamiento de aperos en forma de armarios, es decir, sin poder entrar las personas en su interior. Así mismo los cierres de las fincas no podrán ser opacos.

i- Al objeto de optimizar el uso del agua se prohíben las piscinas particulares y se evitará a través de la normativa de obras de urbanización el riego de los jardines públicos y privados con agua del abastecimiento recomendándose la utilización de otros sistemas de riego. En el caso de los jardines privados obligándoles a la construcción de depósitos de almacenamiento.

j- Así mismo al objeto de evitar la refracción solar se evitarán la utilización de los pavimentos que la provocan y la plantación de arbolado y plantas no invasivas ni transgénicas.

k- Al objeto de reducir la emisión de CO2 en los edificios de uso residencial y terciario éstos alcanzarán la clasificación energética C.

10. MEDIDAS ADOPTADAS A FAVOR DE LA COOPERACIÓN SOCIAL

a- Prever la gestión urbanística a través del sistema de cooperación que garantiza compatibilizar el rendimiento privado del urbanismo con la satisfacción de las demandas sociales en cantidad, espacio y tiempo adecuado.

b- Establecer que el 50% de las viviendas sean de protección oficial, sistema general, un tipo de vivienda a precio justo que servirá para estimular la emancipación de los jóvenes y moderar el precio del conjunto de las viviendas.

c- Generar espacios libres y equipamientos útiles y efectivos para los vecinos de las unidades afectadas pero también pensando en que por su posición en el núcleo se puedan sumar a los espacios y dotaciones del pueblo, superando la barrera de la travesía precisamente por la plaza del pueblo, apoyando la vocación de ser cabecera del valle.

d- La propia normativa establece un conjunto de determinaciones conducentes a la cooperación entre los vecinos por un medio en el que predomine el respeto y la reciprocidad entre los derechos urbanísticos de los vecinos y se potencie la generación de un proyecto de pueblo.

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La Normativa del Plan General Municipal de Etxauri establece la forma de gestión:

- En el suelo urbano consolidado será de actuación directa o mediante actuaciones en aplicación de la legislación estatal vigente (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), y en el momento en el que lo decidan los correspondientes propietarios. Es decir, no se establecen plazos para su desarrollo.

- En el suelo urbano no consolidado será de sistema de cooperación. No se establece plazo para inicio de obras de urbanización para su desarrollo.

- En el suelo urbanizable (uso industrial) se establece el sistema de cooperación como sistema de gestión urbanística. El Ayuntamiento pausará los tiempos para su desarrollo y ejecución pulsando previamente la demanda de suelo industrial y emplazamiento de actividades económicas en el término de Etxauri.

- Tal y como recoge el presente PGM, es necesario ampliar el depósito de agua y la depuradora. Se delimitan las superficies afectadas como ámbitos adscritos a Sistema General (SGN1-IF (ampliación depuradora) y SGN2-IF (ampliación depósito)). Las obras se acometerán de conformidad con la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, con quien deben pactarse la programación en el tiempo para su desarrollo y ejecución, y en cualquier caso en aplicación de la legislación estatal vigente (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), de la legislación autonómica, y en concordancia con lo indicado en el apartado 3.5 de la Memoria del presente Plan General.

- En relación con la conexión viaria de las carreteras NA-700 y NA-7110, la superficie afectada para ejecución de obras (posible rotonda), se delimita como ámbito adscrito a Sistema General (SGN3-V conexión viaria). Su ejecución queda supeditada a la del ramal viario de variante. La ejecución de las obras y su programación en el tiempo deberá establecerse por acuerdo entre el Ayuntamiento de Etxauri y la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

- La UE-1 de suelo urbano no consolidado alberga una superficie de 1.096,28 m^2 de zona verde, integrante de la red de Sistema General de Zonas Verdes del municipio. Su costeamiento corresponde a la unidad UE-1, debiendo ejecutarse junto al desarrollo del referido ámbito en virtud de la demanda de vivienda nueva detectada por parte del Ayuntamiento de Etxauri.

- En suelo no urbanizable, parcela 190 del polígono 2 del Catastro Municipal, se ubica la previsión de una zona delimitada de Aparcamiento Turístico. Dicha parcela se encuentra actualmente en desuso y su proximidad al núcleo urbano la hace apropiada para albergar el uso de aparcamiento de carácter turístico, puesto que se destinará para el aparcamiento de vehículos con un volumen considerable como caravanas, furgonetas, rulot, y remolques ligados a la práctica de la escala y turismo rural prioritariamente.

  Pese a no contemplarse como un elemento de Sistema General, puesto que cuenta

con la categorización de Preservación y subcategorización correspondiente, cuyo uso viene reglamentado en el presente Plan, su ejecución deberá llevarla a cabo el propio Ayuntamiento de Etxauri dado el servicio de carácter público que se pretende prestar a través del mismo. Para su ejecución habrá de presentarse Proyecto de ejecución que será debidamente informado por el Gobierno de Navarra con objeto de obtener oportuna autorización.

La ejecución de este equipamiento se realizará en base a oportuno proyecto de obras que, respecto de la modificación y alteración de topografía natural del terreno, deberá incorporar un Estudio de Integración Paisajística. Este Estudio valorará la influencia visual y paisajística de la actividad de aparcamiento, y determinará las medidas oportunas que habrán de adoptarse para su integración paisajística.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LA PROPUESTA

La ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación el Territorio y Urbanismo, dispone que entre los documentos que integran los planes urbanísticos municipales, debe incluirse un estudio económico financiero que concrete la viabilidad de las propuestas.

Teniendo en cuenta que se trata de una previsión estimada de incidencia económica, el presente documento recoge la ponderación de dicho impacto con base en un coste aproximado de los diversos servicios en atención a su implantación, mantenimiento, puesta en marcha y prestación efectiva, y teniendo en cuenta el programa de desarrollo establecido por el propio Plan.

De igual modo, los ingresos económicos que deriven de los desarrollos urbanísticos, su ejecución y gestión, se estima en base a supuestos de futuro que en modo alguno pueden garantizarse, por lo que no pueden tenerse sino como meras expectativas posibles, no inevitables.

REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El presente Plan propone el desarrollo únicamente de una unidad de suelo urbano no consolidado, como es la Unidad de Ejecución UE-1, de uso global residencial.

El coste económico de la implantación de los servicios urbanísticos de dicho ámbito se establece como un valor unitario. Dicho coste de valor unitario contempla los "viales públicos" con carácter genérico, incluyéndose en ellos también el coste de las zonas verdes.

Los factores que intervienen en el coste de las cargas urbanísticas son principalmente la obligación de cumplimiento del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (modificada por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Urbanismo), así como las cesiones que se proponen como dotacional local, y el diseño y calidades de la urbanización.

Entre los elementos que habrá de incorporar la urbanización se incluyen los siguientes:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- Otras redes de servicios que prevea el Plan.

A tal efecto, el precio de mercado de la unidad de "viales públicos" es aproximadamente de 120 €/m^2 lo que, teniendo en cuenta que la superficie de estos dentro de la UE-1 es de 3.751,67 m^2, ello supone un coste total aproximado de urbanización de 450.200,40 €.

Este coste de urbanización conlleva una repercusión aproximada por vivienda de 14.068,76 €/viv, puesto que el ámbito cuenta con 32 viviendas, lo que evidencia la total rentabilidad de la actuación propuesta.

La urbanización que se propone es viable para el número y tipología de viviendas previsto, siendo el coste del suelo por metro cuadrado bruto equiparable al precio de mercado.

Por su parte, en el caso del ámbito de suelo urbanizable, Área de Reparto AR-1 en el que se

define el sector S-3, será el plan parcial o planes parciales que en su caso se tramiten y aprueben, los que deberán determinar esta incidencia mediante un Estudio de Incidencia Económica propio que deberán incorporar.

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MARCO LEGAL, FINALIDAD Y CONTENIDO

El Plan General Municipal ha asumido entre sus propuestas estratégicas el criterio claro de mantener un crecimiento urbano sostenible en su dimensión ambiental, social y económica.

Una sostenibilidad reflejo de las obligaciones legales nacidas a raíz de la modificación del art. 135 CE, y con ella, las contenidas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, con la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible.

Entre las finalidades de este estudio encontramos principalmente las siguientes:

- Garantizar la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.
- Asegurar la sostenibilidad económica de las actuaciones urbanas.
- El establecimiento de criterios razonables de desarrollo.
- Asegurar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El presente Estudio sirve de herramienta para avanzar el conocimiento de la repercusión que, desde un punto de vista económico, suponen las intervenciones urbanas, públicas y privadas, en el marco del modelo territorial propuesto por el Plan.

De acuerdo con lo previsto por el marco jurídico aplicable, el análisis de las actuaciones del planeamiento urbanístico han de llevarse a cabo tomando como referencia base la regulación contenida en el art. 15.4 del TRLS y Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El objeto del Informe de Sostenibilidad Económica previsto en el TRLS de 2008, como de la Memoria de Viabilidad Económica regulada en la Ley 8/2013, son las actuaciones urbanas proyectadas. Respecto de las mismas, el Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de cada actuación proyectada en la Hacienda Local afectada 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. La Memoria de Viabilidad Económica analiza, por su parte, la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas en términos de rentabilidad y adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación, que se justifica para todos los propietarios incluidos en el correspondiente ámbito.

El Estudio de Sostenibilidad Económica integra ambos documentos: Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.

Sobre la base planteada se recoge por tanto la justificación de la sostenibilidad y viabilidad económica del desarrollo urbano de los ámbitos definidos por el Plan como Sector S-2 de suelo urbano no consolidado (uso global residencia) y Sector S-3 de suelo urbanizable (uso global industrial: actividades económicas).

De este modo se justifica debidamente tanto la ordenación del territorio como la programación de actuaciones concretas, teniendo en cuenta prioritariamente las necesidades y demandas existentes, las inversiones públicas y privadas, y los costes de prestación de los servicios, de forma que sea posible su retorno.

El Plan pondera el desarrollo del término municipal con criterio de sostenibilidad económica. Las necesidades y previsiones que acoge se limitan a una propuesta de consolidación de servicios y una ampliación de infraestructuras que derivan de necesidades actuales no propiciadas por criterios urbanísticos expansivos.

1. PREVISIÓN DE COSTES DE LA PROPUESTA

Los costes asumidos por la Entidad Local están formados, por un lado, por la ejecución de las dotaciones de competencia municipal, y por otro, por los gastos de mantenimiento que supone el correcto funcionamiento y servicio de las infraestructuras y dotaciones públicas, así como la prestación de nuevos servicios que, debido al incremento poblacional, el municipio se ve legalmente en la obligación de prestar.

DESARROLLO DE NUEVAS ZONAS URBANAS

El desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-1 de suelo urbano no consolidado y del Área de Reparto AR-1 de suelo urbanizable, conlleva un incremento directo de los gastos anuales de mantenimiento por cuanto han de prestarse **nuevos servicios de zonas verdes, viario público, alumbrado público, limpieza y seguridad**.

La estimación de estos costes de mantenimiento se apoya sobre los costes de dichos servicios que el Ayuntamiento tiene asumidos con cargo al presupuesto del año 2014. Teniendo en cuenta que el horizonte de población estudiado supone un aumento 96 habitantes sobre el actual de 595, y que dicho incremento se estima que se produzca en el umbral de 10 años vista, el cálculo se ha establecido en base a los siguientes criterios:

- En el caso de la UE-1, de suelo urbano no consolidado, el incremento de los costes de los servicios urbanos se ha estimado con equivalencia proporcional sobre la base poblacional del municipio. De este modo, con un incremento de 32 viviendas, es decir, 96 nuevos habitantes, lo que supone una población total de 691 habitantes, se estima un incremento del coste respecto del correspondiente a la población actual del 16,13 %, es decir 5.180 € (correspondiendo 3.550 € a zonas verdes y limpieza; 480 € a viario público; y 1.150 € a alumbrado público).

- En el caso del AR-1, de suelo urbanizable, el incremento de los costes de los servicios urbanos se ha estimado con equivalencia proporcional sobre la base de las dimensiones del ámbito y la edificabilidad prevista para el mismo. De este modo, con una edificabilidad de 4.435 m^2c, se estima un incremento del coste del 19,25 %, es decir 6.165 € (correspondiendo 4.235 € a zonas verdes y limpieza; 580 € a viario público; y 1.350 € a alumbrado público).

  Este último dato habrá de tenerse como mera orientación por cuanto el AR-1 no cuenta con ordenación pormenorizada y entre otras cuestiones se desconoce qué actividades productivas concretas puedan implantarse y, por ende, su demanda y consumos. Por otro lado tampoco se conoce qué tipo de dotacional polivalente habrá de instaurarse de conformidad con las exigencias del art. 53 de la Ley Foral 35/2002, y por tanto cuál sea la entidad pública que deba atender su ejecución y mantenimiento. Es por ello que

no se han incluido estas variables.

Los servicios **de abastecimiento y saneamiento de aguas, recogida y tratamiento de residuos** son prestados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, y es cubierto con las tasas que esta entidad cobra directamente a los usuarios, no teniendo ninguna repercusión directa sobre la hacienda pública local.

Por otro lado, el desarrollo de los ámbitos UE-1 (suelo urbano no consolidado) y AR-1 (suelo urbanizable) no llevará aparejada la necesidad de incremento de la plantilla orgánica del personal del Ayuntamiento (administración, personal de servicios múltiples, etc.). Tampoco cuenta actualmente con servicio de **policía o seguridad**, ni se estima necesaria a raíz de los desarrollos de la propuesta.

NUEVAS INFRAESTRUCTURAS

- **Ampliación del sistema de depuración** para una capacidad de depuración de 823 heq, supone un coste de **600.000 €.**
- **Ampliación del depósito de abastecimiento** para una capacidad de 500 m^3 supone un coste de **325.000 €.**
- Parte proporcional del **refuerzo de la línea de abastecimiento** en alta consistente en la conexión desde la tubería de 1.000 mm procedente de la ETAP de Eguillor y tramo de tubería de 300 mm, suponen un coste de **7.000 €.**

  La Ampliación del sistema de depuración, la Ampliación del depósito de abastecimiento y el Refuerzo de la línea de abastecimiento, así como cualquier otra infraestructura que sea preciso ampliar o reforzar, habrán de ejecutarse en aplicación de la legislación estatal vigente (Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, que modifica el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), de la legislación autonómica, y en concordancia con lo indicado en el apartado 3.5 de la Memoria del presente Plan General.

  No resulta posible por tanto incluir estas partidas en el cálculo del coste de su ejecución con cargo a la hacienda local en tanto no se determine el marco legal para su gestión urbanística.

- La **conexión viaria** de las carreteras NA-700 y NA7110, supondrá un coste estimado de 120 €/m^2 aproximadamente. Teniendo en consideración una superficie de ocupación de 2.300 m^2 el coste total será de **275.000 €** aproximadamente.

  La conexión de las carreteras NA-700 y NA-7110, según refiere la Dirección General de Obras Públicas del Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra, requiere de una renovación y adecuación a la ejecución de un nuevo ramal norte que confluiría en el mismo punto. La ejecución del referido ramal viene vinculada a la del suelo con sub-subcategoría de Reserva de Ampliación Urbana de suelo no urbanizable. La ejecución de este punto de conexión viaria no se prevé a largo plazo.

  Esta conexión viaria deberá ejecutarse con cargo al presupuesto de la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra. La gestión para la obtención de los terrenos correspondientes a la conexión viaria en el cruce de las carreteras NA-700 y

NA-7110 se realizará por Sistema de Expropiación. En cualquier caso, su ejecución íntegra queda supeditada a la ejecución de un ramal norte que actúe de vial complementario al principal del municipio.

Dado que ni el aforo actual de la carretera NA-700 ni la previsión del POT-3 para Etxauri, con una población conjunta para 2025 de 1.700 habitantes aproximadamente, alumbra la necesidad de prever variante alguna, no procede recoger en este PGM al propuesta de su ejecución con cargo al presupuesto local.

El mantenimiento de esta infraestructura será competencia de la entidad pública encargada de su explotación por lo que no se recoge estimación al respecto con cargo a la Hacienda Local.

NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS

- La instauración de una **casa de cultura** de unos 250 m^2 útiles, supondrá un coste estimado de 1.150 €/m^2 aproximadamente. Teniendo en consideración una superficie de 250 m^2 útiles el coste total será de **290.000 €** aproximadamente.

  La ampliación de un centro cultural no tiene una necesidad a medio plazo, si bien se prevé aconsejable su ampliación dado que en la actualidad numerosos actos sociales se desarrollan en la sociedad privada junto al Ayuntamiento.

  La Casa de Cultura habrá de ejecutarse por parte del Ayuntamiento de Etxauri mediante actuación directa, si bien habrá de valorarse la posibilidad de obtener la ayuda de subvención pública otorgada por el Gobierno de Navarra, en reducción aproximadamente de un 40% del presupuesto total de conformidad con los antecedentes en el sector.

  La previsión del coste anual de mantenimiento es de 6.000 €, resultando responsable del mismo el Ayuntamiento de Etxauri.

- Acondicionamiento de una zona de **aparcamiento turístico**, supondrá un coste estimado 60 €/m^2. Teniendo en consideración una superficie de ocupación de 2.316 m^2 que mide la zona de suelo no urbanizable delimitada, el coste total será de **140.000 €** aproximadamente.

  Se trata del acondicionamiento de un nuevo espacio destinado a aparcamiento turístico en terrenos de la parcela 190 del polígono 1 del Catastro Municipal, categorizados por el presente Plan con la subcategoría de Actividades Especiales.

  El Aparcamiento Turístico para caravanas y vehículos de volumen habrá de obtenerse por el Ayuntamiento de Etxauri mediante expropiación, cesión voluntaria de uso o arrendamiento.

  La previsión del coste anual de mantenimiento es de 2.000 €, resultando responsable del mismo el Ayuntamiento de Etxauri.

RESUMEN DE LA PREVISIÓN DE COSTES DE LA PROPUESTA

Se desglosa a continuación tabla resumen de costes de los nuevos servicios de la UE-1y AR-1, de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable respectivamente, para un horizonte de población de 691 habitantes (595 habitantes actuales más el incremento 96 nuevos habitantes), estimación realizada en el umbral de 10 años, teniendo en cuenta el ritmo de crecimiento demográfico desde el año 1998.

horizonte de población de 691 habitantes

	costes ejecución	nuevos costes mantenimiento	actuales costes mantenimiento	**total**
nuevas zonas urbanas	0,00	11.345,00	32.000,00	**43.345,00**
zonas verdes y limpieza		7.785,00	22.000,00	
viario público		1.060,00	3.000,00	
alumbrado público		2.500,00	7.000,00	
seguridad				
nuevas infraestructuras	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Sistema depuración				
Depósito abastecimiento				
Línea abastecimiento				
conexión viaria				
nuevas dotaciones públicas	330.000,00	8.000,00	0,00	**338.000,00**
casa cultura	190.000,00	6.000,00		
aparcamiento turístico	140.000,00	2.000,00		
total	**330.000,00**	**19.345,00**	**32.000,00**	**381.345,00**
umbral a 10 años	33.000,00	19.345,00	32.000,00	84.345,00

De ello se desprende una previsión de coste anual, para los próximos 10 años de 84.345 €.

Se han dividido los gastos, en **gastos de ejecución** derivados de las inversiones necesarias en materia de infraestructuras y dotaciones previstas, y **gastos anuales de mantenimiento** que habrá de asumir el Ayuntamiento de Etxauri con cargo a sus presupuestos de manera periódica y permanente.

2. PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA PROPUESTA

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento están formados por impuestos indirectos (impuestos sobre construcciones instalaciones y obras, tasas y otros ingresos de licencias urbanísticas), impuestos directos, (impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica, , impuesto de actividades económicas, impuesto de circulación de vehículos e impuesto sobre el

incremento del valor de los terrenos y otros), transferencias de capital procedentes de las subvenciones por la inversión en instalaciones culturales y beneficio económico por la capitalización del 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al desarrollo del Sector S-3 de uso Industrial.

PREVISIÓN DE INGRESOS MEDIANTE IMPUESTOS INDIRECTOS

Los ingresos previstos por el devengo del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), se han estimado en 13.528 €, sobre la base de los ingresos que actualmente percibe el Ayuntamiento de Etxauri, con aplicación de la cuota porcentual de 5,00 % vigente.

Los ingresos previstos por aplicación de Tasas de licencias urbanísticas, incluyendo en ellas las correspondientes a obra nueva (estimadas en 3,2 viviendas anuales así como el desarrollo paulatino del Sector S-3 industrial en los próximos 10 años) y las correspondientes a obras diversas de reparación, rehabilitación y renovación urbanas, supone un total de 110.208,68 €.

Se incluye además la previsión de ingresos por tasas derivadas de la tramitación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) del Sector S-3 de suelo urbanizable, pues no cuenta en virtud de este Plan con ordenación pormenorizada. Dicha partida no obstante recoge una cuantía de incidencia menor en el cálculo de ingresos, estimándose en un total de 800 €.

PREVISIÓN DE INGRESOS MEDIANTE IMPUESTOS DIRECTOS

La contribución de bienes de naturaleza urbana y rústica se estima que contemple un incremento del 35,38 % sobre los ingresos municipales actuales, lo que supone un total de 216.608 €. Aquellos terrenos de naturaleza rústica que con el presente Plan adquieren la clasificación urbanística de suelo urbanizable habrán de mantener su condición rústica actual de conformidad con la reciente postura del Tribunal Supremo, por lo que se les aplicará el mismo valor de ponencia catastral.

No resulta posible realizar una estimación de los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas (IAE) puesto que la liquidación del mismo varía en función de la actividad concreta de que se trate, resultando incierto en el momento actual estimar cuáles pudieran ser tales actividades y su intensidad, y haciendo imposible por tanto la valoración de los ingresos que puedan percibirse de su desarrollo.

Del mismo modo, tampoco se ha tenido en consideración el incremento de los ingresos derivados de impuesto del incremento de valor de los terrenos (IIVITU).

Por último el ingreso de impuesto de circulación aumentaría con el incremento de la población (96 habitantes), lo que, en base a la recaudación actual se ha estimado en un total de 34.839 € anuales.

PREVISIÓN DE INGRESOS DE DERIVADOS DE SUBVENCIONES PÚBLICAS

Con objeto de poder ejecutar la Casa de Cultura prevista, el Ayuntamiento de Etxauri solicitará del Gobierno de Navarra, la colaboración mediante oportuna subvención económica. A tal efecto, y de conformidad con las actuaciones del Gobierno de Navarra en años anteriores en este sentido, se estima la obtención de una subvención próxima al 40 % del presupuesto de ejecución de la dotación, lo que equivale a 116.000 €, aproximadamente.

PREVISIÓN DE INGRESOS POR CAPITALIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Los derechos que el Ayuntamiento de Etxuari obtendría fruto del futuro desarrollo del polígono industrial dentro del Sector S3 de suelo urbanizable, vienen concretados en el 10 % del aprovechamiento urbanístico. La cuantificación de dicho aprovechamiento se estima equivale a 12.075,80 €.

Dicho valor se ha obtenido en base al valor de mercado unitario de suelo de similares características que se establece en 130 €/m²s, que resulta de aplicación sobre la superficie de parcela neta que albergaría la edificabilidad o aprovechamiento objeto de cesión.

RESUMEN DE LA PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA PROPUESTA

Se desglosa a continuación tabla resumen de ingresos estimativos resultado de los nuevos desarrollos de la UE-1y AR-1, de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable respectivamente, para un horizonte de población de 691 habitantes (595 habitantes actuales más el incremento 96 nuevos habitante), estimación realizada en el umbral de 10 años, teniendo en cuenta el ritmo de crecimiento demográfico desde el año 1998.

horizonte de población de 691 habitantes

	ingresos puntuales	ingresos anuales	**total**
impuestos indirectos	800,00	123.736,68	**124.536,68**
Tasas (licencias urbanísticas)		110.208,68	
Tasas (planeamiento desarrollo)	800,00		
ICIO (construcciones, instalaciones y obras)		13.528,00	
impuestos directos	0,00	251.447,00	**251.447,00**
IBI (bienes inmuebles)		216.608,00	
IIVTNU (plusvalía)			
IAE (actividades económicas)			
CIRCULACIÓN (vehículos motor)		34.839,00	
subvenciones	236.075,80	0,00	**236.075,80**
Gobierno Navarra - casa cultura (40%)	116.000,00		
aprovechamiento urbanístico	120.075,80	0,00	**120.075,80**
cesión 10% aproch. (SUBLE)	120.075,80		
total	**356.951,60**	**375.183,68**	**732.135,28**
umbral a 10 años	35.695,16	375.183,68	410.878,84

De ello se desprende una previsión de ingresos anual para los próximos 10 años de 410.878,84 €.

Al igual que con los gastos, los ingresos se han dividido en **ingresos puntuales** derivados de la ejecución de obras concretas de las que se derivan el ingreso de tasas, ayudas públicas y

derechos urbanísticos, y por otro lado **ingresos anuales** cuya periodicidad obedece al periodo de devengo de los impuestos en los que tienen origen.

3. CONCLUSION

De cuanto antecede se deduce que el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado (UE.1) y suelo urbanizable (AR.1) del presente Plan, producirán un impacto muy positivo en la hacienda local, por cuanto los costes estimados de 84.345 € suponen apenas el 20,50 % de los ingresos, que se estiman en un total anual de 410.878,84 €.

Por ello resulta del todo posible la propuesta del presente Plan desde un punto de vista de su viabilidad y sostenibilidad económica, generándose un importante superávit que permita al Ayuntamiento de Etxauri acometer otras inversiones que resultaren necesarias para el interés público sin necesidad de mayor gravamen contributivo por la vía de impuestos y tasas municipales.