DOCUMENTO PARA EXPOSICION PÚBLICA PREVIO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL 2

PLAN GENERAL MUNICIPAL

DE ANUÉ

MEMORIA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ANUÉ

ÍNDICE DE LA MEMORIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DEL VALLE DE ANUE

1. Análisis y conclusiones de la información urbanística.

1.1. Modelo territorial
1.2. Demografía
1.3. Aspectos medioambientales
1.4. Sistema viario estructurante
1.5. Interés cultural
1.6. Zonas de riesgo especial
1.7. Infraestructuras del ciclo del agua
1.8. Usos y actividades
1.9. Grado de cumplimiento del planeamiento vigente
1.10. Diagnóstico urbanístico

2. Los objetivos concretos del Plan General Municipal.

2.1. Adecuación del Plan General Municipal al modelo de desarrollo previsto en el POT 3
2.2. Adecuación del Plan General Municipal al Concierto Previo
2.3. Objetivos de interés Foral.
2.4. Objetivos de interés municipal.

3. Justificación del modelo territorial propuesto y de las determinaciones estructurantes.

3.1. Categorías del suelo No Urbanizable
3.2. Clasificación del suelo
3.3. Sectorización y áreas de ordenación.
3.4. Áreas de reparto. Aprovechamiento Tipo, Medio y Coeficientes de Homogeneización.
3.5. Sistemas generales.
3.6. Ciclo de agua.

4. Justificación del modelo territorial propuesto y las determinaciones pormenorizadas

4.1 Coexistencia entre medios productivos y residenciales
4.1.1. Relación entre las actividades productivas del sector primario y la actividad residencial
4.1.2. Relación de las actividades industriales y talleres con la actividad residencial
4.1.3. Relación entre las actividades turísticas y la actividad residencial
4.1.4. Relación entre el tráfico interurbano con los núcleos y con los asentamientos urbanos

5. Justificación de la propuesta en materia de vivienda

5.1. La demanda de vivienda
5.2. La oferta de suelo para la construcción de viviendas.
5.3. La justificación del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 es la siguiente.
5.4. Tipología edificatoria.
5.5. Densidad de la vivienda.
5.6. Medidas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.
5.6.1. Medidas de Protección del patrimonio existente.
5.6.2. Medidas de Armonización de las reformas y reconstrucciones de la edificación existente no protegida con el patrimonio existente protegido.
5.6.3. Medidas de Armonización para los nuevos edificios que se construyan en el Casco Histórico.
5.6.4. Medidas en materia de estética.

6. Espacios para actividades económicas.

7. Espacios para dotaciones y servicios.

8. Modelo Urbano y Transporte. Sistemas Locales.

8.1. Modelo urbano
8.2. Transporte.
8.3. La ordenación de cada núcleo.
8.3.1 Aritzu
8.3.2 Burutain
8.3.3 Egozkue.
8.3.4 Esain.
8.3.5 Etulain.
8.3.6 Leazkue.
8.3.7 Olague.

9. Accesibilidad para personas con minusvalías.

10. Valoración del impacto ambiental y territorial

MEMORIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DEL VALLE DE ANUE

1 Análisis y conclusiones de la información urbanística.

1.1 Modelo territorial.

El valle de ANUE es uno de los valles subcantábricos de Navarra formado por pequeños asentamientos, se considera fuera de la comarca de Pamplona.

El modelo territorial del ayuntamiento compuesto está constituido por el núcleo urbano de Olague, y las pequeñas aldeas diseminadas en el territorio (Aritzu, Burutain, Egozkue, Etsain, Etulain y Leazkue), vertebrados y conectados por la red viaria principal y local.

1.2 Demografía.

El valle ha sufrido un ligero descenso de población respecto al censo del año 1996, de 449 a 369 en el año 2009.

1.3 Aspectos medioambientales

Previamente a la Declaración de Incidencia Ambiental (DIA) definitiva, se han concertado los siguientes aspectos medioambientales, como elementos determinantes de la ordenación municipal:

a) Espacios Naturales declarados:

Lugar de Importancia Comunitaria de Belate (LIC ES2200018)
Montes de Utilidad Pública: Megusoro, Guesalea, Ipetia, Echeberrico-borda- aldea, Lodies, Usechimendi, Ollargáin y Zanridáin, Usaba y Olavieta, Bagavia y Chapardia, Urrutia, Marcalain, Osaquibel, Bagardia, Oyancelay, Mortua (nº s 349-363).

b) Hábitats de Interés Prioritario 6230 y 6212 y de interés Comunitario 4030 9150, 9120 y 4010.

c) El ecosistema fluvial del río Mediano en todo su tránsito por el Valle y regatas principales:

Errotalarreko erreka, Ezkatiko erreka, Xaibeko erreka, Autzetiko erreka, Xubindoko erreka, Regata Echaide (Dorrezokoko-Ugaraneko erreka) regata de Zaparzan.

1.4 Sistema viario estructurante

El sistema viario rodado estructurante queda establecido por:

La actual carretera Pamplona- Behobia N-121-A de interés foral.

Reserva de suelo para autovía N-121 de calzadas separadas, con determinación de enlace y coordinación con los municipios vecinos al norte y sur.

La antigua carretera N-121-A a su paso por Olague, Travesía de Olague NA-8104, con características más urbanas.

Las carreteras locales NA-2510 Burutain-Etsain; NA-2514 Etulain; NA-2520 Olague-Zubiri; NA-2521 Leazkue; NA-2522 Aritzu.

Consideración de la “Vía de comunicación a nivel regional; Comunicación Norte”, Ultzama-Olague Zubiri, recogida en el Plan de Ordenación Territorial POT-3, Área Central.
Esta vía no tiene de momento interés para el desarrollo del Municipio.

El sistema viario peatonal está constituido por los siguientes elementos:

Camino de Santiago, ramal Baztanés

Caminos peatonales de conexión entre pueblos, Aritzuko Bide Zaharra, Latasako bidea, etc.

1.5 Interés cultural.

En el municipio existen los siguientes yacimientos arqueológicos del municipio, Dólmenes de Baiarnegi, Burdindogi (2) y de Gereziain; Menhires de Garbitz y Barabar; Túmulo de Guesaleta,

Además el valle cuenta con un importante parque de edificios tradicionales de gran interés como conjuntos urbanos.

1.6 Zonas de riesgo especial.

En Burutain existe una zona de riesgos de inundabilidad por crecidas del río Mediano.

1.7 Infraestructuras del ciclo del agua.

Los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósito, conducción principal, colectores emisarios principales, depuradora y punto de vertido, con sus características principales, serán identificados explícitamente en el PUM, con expresión de las actuaciones a realizar para la máxima capacidad de acogida prevista.

1.8 Usos y actividades.

Se observa claramente que el uso exclusivamente residencial va sustituyendo el carácter ganadero que siempre había tenido el valle. De hecho, aunque el número de cabezas de ganado no haya disminuido en exceso, si ha disminuido claramente el número de explotaciones, lo que indica que la especialización de las granjas hace que haya menos pero más grandes.

En cuanto al turismo, actualmente el auge en general, de las casas rurales puede ayudar a que en el valle se fomente esta actividad por ejemplo rehabilitando las viviendas existentes para este uso.

Por su cercanía a la Comarca de Pamplona, es fácil y lógico que el valle atraiga como lugar de residencia y que la fuente de trabajo se encuentre en Pamplona.

En cuanto a la previsión de suelo para actividades económicas se ha acordado en Convenio (17-abril-2009) entre el Departamento de Innovación, Empresa y Empleo y los Ayuntamientos de Anue, Lantz y Ultzama, un polígono de 40 hectáreas en el paraje de Oianaundi.

1.9 Grado de cumplimiento del planeamiento vigente.

A continuación se llevará a cabo una valoración objetiva del grado de cumplimiento del Plan Vigente en cada núcleo del Valle de Anue.

Los criterios para valorar los logros del Plan Vigente en principio se podrían concretar en estos puntos:

1. Creación de **nuevas** viviendas por la rehabilitación de edificios existentes:

Egozkue	4 viv. nuevas creadas por rehabilitación / 4 edif. deshabitadas
Leazkue	0 viv. nuevas creadas por rehabilitación / 2 edif. deshabitadas
Esain	2viv. nuevas creadas por rehabilitación / 1 edif. deshabitadas

Olague	9viv. nuevas creadas por rehabilitación/ 8 edif. deshabitadas
Etulain	3viv. nuevas creadas por rehabilitación / 2 edif. deshabitadas
Aritzu	0viv. nuevas creadas por rehabilitación / 3 edif. deshabitadas
Burutain	2viv. nuevas creadas por rehabilitación / 3 edif. deshabitadas

De estos resultados se puede deducir que dependiendo de los núcleos en principio no es una mala media si comparamos las nuevas viviendas que se han creado por rehabilitación y el número de edificios que quedan todavía deshabitados.

2. Desarrollo de la Reparcelación, Urbanización y Edificación de las Nuevas unidades que propone el Plan Vigente y que hayan finalizado con la construcción de nueva vivienda.

	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	VIV. PROPONE EL PLAN
Egozkue	0 viviendas	15 viviendas nuevas
Leazkue	0 viviendas	12 viviendas nuevas
Esain	2 viviendas	31 viviendas nuevas
Olague	18viviendas	63 viviendas nuevas
Etulain	8viviendas	18 viviendas nuevas
Aritzu	0viviendas	26 viviendas nuevas
Burutain	7viviendas	45 viviendas nuevas

De estos resultados se puede deducir que el grado de éxito del Plan Vigente en cuanto al desarrollo de las nuevas unidades propuestas es muy bajo. Esto puede deberse a lo complicado de la gestión de estas unidades, a lo poco atractivo de las propuestas de ordenación, a la escasa viabilidad económica de las soluciones, la nula propuesta de vivienda protegida y más accesible, etc.

Es por esto que el Plan que se está redactando plantea otras propuestas y sistemas de gestión como la cooperación para promover por parte del Ayuntamiento algunas actuaciones.

3. Creación de nuevas dotaciones, espacios públicos...etc.

Todas las nuevas unidades propuestas por el Plan vigente utilizan como sistema de gestión la compensación, es decir que se desarrolla de acuerdo a la voluntad de los propietarios del suelo, además en general son unidades pequeñas lo que implica que las cesiones y espacios propuestos que se consiguen por cesión sean nulos o en su caso muy poco interesantes. El Plan vigente no propone la obtención de nuevas dotaciones, como plazas espacios libres deportivos...etc.

1.10 Diagnóstico urbanístico.

En la EMOT se expuso un diagnóstico pormenorizado de cada núcleo, en términos generales la situación urbanística se caracteriza por:

1- No ofrecer un mercado de suelo capaz de dar respuesta a las necesidades del valle. Este que es el problema fundamental tiene varias causas:

a- La ausencia de una ordenación atractiva y de sistemas de gestión eficaces, que impiden la gestión municipal.

b- El desinterés en la venta de suelo por parte de los propietarios de las parcelas.

c- 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. Se trata de un modelo urbano para altas rentas.

2- No disponer cada núcleo de población de un espacio libre, tipo plaza de relación y de esparcimiento.

3- Cada pueblo actúa de forma autónoma, con poca relación entre ellos.
4- La existencia de una calidad de urbanización mediocre en las calles , con falta de aparcamientos, debido a la falta de normativa de urbanización.

5- El desequilibrio de aprovechamientos entre el suelo urbano consolidado y el suelo urbanizable que genera en los Cascos mayor densificación y fuera de ello densidades demasiado bajas.

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 presentes Plan Municipal son los siguientes:

2.1 Adecuación del Plan General Municipal al Modelo de desarrollo previsto por el POT-3:

El presente Plan General ha tenido en cuenta las determinaciones contempladas en el POT 3, al tratarse de una Normativa de rango superior. En los aspectos no recogidos o tratados en el Plan también se estará a lo dispuesto en el POT.

2.2 Adecuación del Plan General Municipal al Concierto Previo

El presente Plan General ha tenido en cuenta las determinaciones contempladas en el CONCIERTO PREVIO.

2.3 Los Objetivos de interés Foral son:

a- 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.

b- 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.

c- 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.

d- Estudio y propuesta de las características de la demanda residencial y particularmente de la de régimen de protección pública (V.P.O.)

e- 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.

f- Previsión y actualización de las Infraestructuras básicas a las nuevas previsiones urbanas.

g- Análisis y propuesta para la planificación de la red viaria exterior de conexión entre las carreteras comarcales y locales.

h- 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. Lugar de interés comunitario ES2200018 Belate

- Los Montes de Utilidad Pública.

- Los Cursos fluviales y sus áreas inundables.

i- 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.

2.4 Objetivos de interés municipal.

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

a- Objetivo Global: dar prioridad a una respuesta, a las necesidades básicas de los vecinos actuales y futuros, integradora socialmente y también con las necesidades de los demás seres de la naturaleza, frente a las necesidades adquiridas, surgidas de la abundancia de recursos.

b- Otro objetivo final es el de que cuando se trate de explotar los recursos del valle se haga sobre la orientación de alquilar el territorio en lugar de venderlo, para no hipotecar esos recursos tan preciados.

c- Considerar que tanto el suelo urbano consolidado como el rústico 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 y no de degenerar la parcela rural hacia la finca individualista de ocio. El medio rural es un medio con una sociología y no sólo con un paisaje que hay que mantener y potenciar.

e- En suelo urbanizable se trabajará por una mejora en la acomodación del sector primario(granjas) en lo expuesto. Se estudiará también la necesidad de reservas para infraestructuras, zonas industriales y zonas dotacionales. Se estudiarán también las zonas inundables de cada pueblo.

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.

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 cada pueblo 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.

También 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 las distintas localidades.

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

g- Se tenderá a realizar una gestión global y pública por cada núcleo de población, de modo que el reparto sea equitativo y sin costos para el Ayuntamiento.

h- Se actuará preferentemente por compensación, únicamente se emplearán sistemas de iniciativa pública cuando se vea comprometido el desarrollo urbanístico.

i- 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- 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 en los objetivos finales.

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

3 Justificación del modelo territorial propuesto y de las determinaciones estructurantes.

3.1 Categorías del suelo no urbanizable.

En aplicación de la normativa de regulación del Suelo No urbanizable, de la ley 35/2002, en su Art. 94 distingue entre:

- suelo no urbanizable de protección
- suelo no urbanizable de preservación

El planeamiento distingue las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha categorización:

a- Suelo de valor paisajístico, se ha considerado en el entorno de alguno de los núcleos de población al objeto de preservarlo de alteraciones que cambien la imagen histórica del lugar, imagen que suele ser la de la fachada del núcleo de población.

b- Suelo de valor ambiental, se ha aplicado a suelos de gran interés por sus valores de su fauna o flora incluso de valor paisajístico natural. En esta categoría se han incluido los bosques en general y las riberas de los ríos y arroyos.

c- Suelo de valor para su explotación natural se ha considerado los suelos que tienen interés para la economía agropecuaria del lugar.

d- Suelo de valor cultural, se ha aplicado a suelos que constituyen el entorno de yacimientos arqueológicos.

e- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, este tipo de suelo se destina a aquellos lugares en los que es previsible el crecimiento futuro de los núcleos. En esta categoría de suelo no urbanizable se incluye la reserva de suelo para el área de actividades económicas de Ohianaundi.

f- Suelo de prevención de riesgos. Este tipo de categoría se destina a aquellos suelos susceptibles de sufrir inundaciones.

g- Suelo destinado a infraestructuras. Este tipo se destina a suelos que deban ser ocupados por futuras infraestructuras.

h- Suelo destinado para actividades especiales. No se ha previsto este tipo de categoría.

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

3.2 Clasificación del suelo.

El plan prevé la clasificación del suelo en:

a- Suelo urbano consolidado.

El artículo 93 de la L.F. 35/2002, define 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.

Suelo urbano consolidado lo constituyen los solares que cumplen con los puntos a, b y e del artículo 92.1 de la LF 35/2002, entendiendo por obras accesorias las acometidas desde la red general a las parcelas.

b- Suelo urbano consolidado procedente de Proyectos de Reparcelación

Se trata de parcelas derivadas de Proyectos de Reparcelación, por lo que se entiende que ya han cedido y urbanizado de acuerdo al Plan vigente en su momento, por lo que se les dará una edificabilidad mayor con el objeto de tener por lo menos el mismo aprovechamiento que otorga el presente Plan al Suelo Urbanizable.

c- Suelo urbano no consolidado.

Suelo urbano no consolidado lo constituyen las parcelas que cumplen con los puntos c y d del artículo 92.1 de la LF 35/2002, es decir aquellas parcelas a las que les falta parte de las infraestructuras constitutivas de la red general y su enganche se sitúe a menos de 50 metros.

d- Suelo urbanizable.

Se considerará suelo urbanizable de acuerdo al Artículo 95 de la Ley Foral 35/2002 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.
No se propone ningún suelo de estas características en el presente Plan Urbanístico Municipal.

3.3 Sectorización y áreas de ordenación

Se definen en este plan un único sector:

-Sector 1 que abarca el suelo urbano consolidado y no consolidado residencial. Este sector se rige por la -Normativa Particular para el suelo residencial

3.4 Aprovechamiento Medio y Coeficientes de Homogeneización.

El aprovechamiento medio en general será del 0,5 uas/ m2 en todas las unidades de ejecución.

Estos aprovechamientos entre las unidades de ejecución no podrán superar una diferencia del 15 % y a tal efecto el 0,50 será considerado el mínimo aprovechamiento.

En el suelo urbano consolidado la edificabilidad es de 0,4 m2/m2.

En el suelo urbano consolidado derivado de Proyectos de Reparcelación se aplicará a la parcela bruta el aprovechamiento de 0,5 uas/m2.

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

A continuación se calculan los coeficientes de homogenización:

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION			
VIVIENDA PROTECCION OFICIAL		€/m2	total
Superficie construida vivienda			
Superficie útil de vivienda sin garajes ni trasteros	**90,00**	1.519,00	136.710,00
Superficie de plazas de garaje	13,50	1.519,00	20.506,50
Superficie de trasteros	10,00	607,00	6.070,00
			163.286,50
Precio de venta / m2 útil incluido el valor plaza aparcamiento.		1.814,29	
Gastos de promoción. 20%		362,86	
Coste de la construcción incluidos 15% GG y BI incluye urbanización		1.141,24	
Beneficio		310,20	
Coeficiente de homogeneización.		**0,47**	

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION			
VIVIENDA PRECIO TASADO/LIBRE COLECTIVA		€/m2	total
Superficie construida vivienda			
Superficie útil de vivienda sin garajes ni trasteros	**90,00**	1.753,12	157.780,80
Superficie de plazas de garaje	13,50	1.753,12	23.667,12
Superficie de trasteros	10,00	701,25	7.012,50
			188.460,42
Precio de venta / m2 útil incluido el valor plaza aparcamiento.		2.094,00	
Gastos de promoción. 20%		418,80	
Coste de la construcción incluidos 15% GG y BI incluye urbanización		1.266,00	
Beneficio		409,20	
Coeficiente de homogeneización.		**0,62**	
VIVIENDA UNIFAMILIAR	1,00		
Superficie construida vivienda			
Superficie de cada vivienda util sin garajes ni trasteros.			
Superficie de cada vivienda util sin garajes ni trasteros.	90,00		
Precio de venta.		2.700,00	
Gastos de promoción. 20%		540,00	
Coste de la construcción incluidos 15% GG y BI, incluye urbanización		1.500,00	
Repercusión € / m2 útil de vivienda sin garaje y trastero		**660,00**	
Coeficiente de homogeneización.		**1,00**	

Para el cálculo del coeficiente de homogenización de la parcela se toma como dato de partida para una parcela de 300m2 (para una vivienda de 90m2 útiles+garaje) un coste de 40.000€.

40.000€/300m2=133€/m2

En las superficies útiles o construidas no consideramos el beneficio del suelo ya que está considerado en la parcela.

Así pues obtenemos el coeficiente de homogeneización de la totalidad de la superficie de parcela de acuerdo al beneficio de la vivienda libre .

El coeficiente de es de 133/660= 0,2 uas/ m2

A los sótanos se les aplicará un coeficiente de 0,24uas/m2 tanto para los de las viviendas libres como para los de las vpo. En las vpo se calcula sobre los módulos y en la libres se ha calculado comparando con el precio de m2 de vivienda el precio de la plaza de garaje y su área de influencia.

También se ha tenido en cuenta el incremento de rentabilidad que se obtiene cuando manteniendo la misma superficie construida se aumenta el número de viviendas, de modo tal que a medida que se reduce la superficie construida aumenta el coeficiente de homogeneización 0,006 uas/ m2

3.5 Sistemas Generales.

Sobre la cesión de sistemas generales decir que el número de habitantes de Anue es inferior a 500 habitantes incluida la población potencial, por lo que de acuerdo al artículo 53 punto 4.a, se solicita la exclusión del cumplimiento de las reservas previstas en el mismo.

3.6 Ciclo del agua.

La gestión del agua en el valle se va a realizar a través de una Mancomunidad de nueva creación llamada Ultzanueta. Los núcleos de Esain y Burutain van a seguir abasteciéndose desde la Mancomunidad de Pamplona. Es por esto que se adjunta un Certificado municipal en el que se justifica que el abastecimiento y el saneamiento son suficientes para los nuevos desarrollos y las edificaciones existentes previstas en este Plan.

La suficiencia de estas infraestructuras es determinante para el desarrollo del municipio y justifica la clasificación de suelo que se propone en el presente Plan.

ABASTECIMIENTO. Descripción de la solución a futuro adoptada en el Plan Director

El planteamiento de la solución de abastecimiento a los diferentes municipios que la integran se ha basado fundamentalmente en el aprovechamiento de los recursos hídricos de origen subterráneo así como de las instalaciones y conducciones existentes en la zona y las renovadas recientemente.

Así pues, la solución general a medio plazo, contempla el aprovechamiento de los manantiales de Ataketa y Ezpeleta por una parte, el actualmente captado por Arraitz (Biurrun), los utilizados parcialmente por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (Lantz-Villava y Lantz-Burlada) y por último, el captado en la actualidad por la localidad de Lantz (Biureta).

Además, y como garantía complementaria, en caso de estiajes extremos y demandas máximas futuras, se prevé la posibilidad de captar algún recurso de origen superficial aún por determinar, en cuyo caso sería posiblemente necesaria la ejecución de una balsa de regulación con el fin de cumplir la Directiva Marco del Agua y mantener el régimen natural del recurso a los caudales medioambientales que se fijen.

Las características de la balsa están, por tanto, por definir, habida cuenta de la dificultad e imprecisión en la cuantificación del déficit.

No obstante, con los datos de aforo disponibles de la regata Zaldazain, se ha realizado una simulación, de la que se puede deducir que con una balsa de 125.000 m^3 de capacidad se

regularía el régimen natural de la regata teniendo en cuenta el mantenimiento del caudal ecológico, calculado como el 10% del caudal medio interanual, y la posible detracción de la misma del déficit de caudal aportado por los manantiales en situaciones de estiajes extremos.

La solución desde el punto de vista funcional, contempla dos sistemas; el primero de ellos llamado de invierno, en el que los recursos son abundantes y pueden permitir durante esta parte del año el uso exclusivo de los situados a mayor cota y por tanto, el abastecimiento por gravedad hasta las instalaciones de cabecera del sistema (conjunto Depósito de Agua Bruta, ETAP y Depósito de Agua Tratada), y el segundo de ellos en el que será necesario recurrir además al resto de recursos situados a menor cota y que precisarán de un bombeo (alrededor de unos 46 m. de desnivel) para complementar los que llegarán por gravedad. (Caudal de verano).

Para ello, además de las instalaciones de cabecera antes comentadas, será necesario la ejecución de un depósito-aljibe para acumulación de una Estación de Bombeo e impulsión de dichos caudales y que, caso de que se ejecutara la Balsa de Regulación antes citada, sería anexa a ésta.

Las características básicas de dichas instalaciones serían las siguientes:

- Depósito-aljibe de acumulación del bombeo: V = 500 m^3
- Estación de bombeo (con el bombeo será necesario salvar un desnivel de 47 m, se bombeará un caudal de 134 l/s. en 10 h.)
- Depósito agua bruta: V = 500 m^3
- Estación de tratamiento de agua potable con una capacidad de tratamiento de 34 l/s en una 1ª fase y ampliable hasta 50 l/s.
- Depósito de Agua Tratada: 2.500 m^3, con una autonomía a corto plazo de 40 h de suministro.

Una vez potabilizada el agua y almacenada en el Depósito de Agua Tratada el agua se distribuye a los depósitos reguladores de cada localidad: por gravedad a todos, menos a las localidades de Eltzaburu, Suarbe, y Urritzola por un lado y Lantz, Aritzu y Egozkue, que requerirán un bombeo complementario a realizar en fases posteriores.

Se han planteado dos arterias maestras para resolver los problemas de suministro de Anue, Ultzama, Odieta y Lantz. La distribución de estas conducciones se ha efectuado por zonas geográficas, así la primera implica a la Ultzama y Odieta, y la segunda contempla el concejo de Arraitz, la zona del valle de Anue y la localidad de Lantz.

Se han planteado un punto de suministro para el abastecimiento de todas las localidades con dos ramales de suministro principales. Estas soluciones son globales, de cara a integrar estas localidades en una única red de explotación.

Abastecimiento Anue y Lantz

La entrada del agua al valle de Anue y a la localidad de Lantz se efectúa mediante una tubería de fundición de 200mm. de diámetro que recorre 3.953 m. desde la ETAP hasta la derivación prevista que abastecerá el nuevo polígono industrial de Anue. Tras esa derivación, y continuando con una tubería de fundición de 200 mm., la red discurrirá a lo largo de 369 m. hasta llegar al nudo de Anue.

Desde el nudo de Anue, y mediante una tubería de fundición de 80 mm. de diámetro, se abastecerá en posteriores fases el depósito regulador de la localidad de Lantz, el cual se encuentra a una cota de 675 m., y por ello requerirá de un bombeo. La red deberá de recorrer una longitud de 1.295 m. desde el nudo de Anue hasta llegar a la caseta de bombeo, y, posteriormente continuará a lo largo de otros 1.109 m. hasta llegar al depósito de Lantz. El depósito de Lantz dispone de una capacidad de 200 m^3 y es de reciente ejecución.

El mismo nudo de Anue es el que introducirá a futuro la red de abastecimiento en alta en el valle de Anue. Desde este nudo se continúa con tubería de 200mm de diámetro hasta llegar a la

derivación de Aritzu, donde habrá que ejecutar un bombeo para suministrar agua al depósito de Aritzu situado a la cota 650 m.

El siguiente tramo, comprendido entre el nudo de Aritzu y el nudo de Olague se realizará en tubería de fundición de 150 mm. y comprende una distancia de 977 m.

A partir del nudo de Olague, la tubería de distribución pasa a diámetro de 80 mm. exceptuando un tramo existente (unión entre los nudos de Etxaide y Leazkue) de 2.259 m. de diámetro 200 mm. Esta tubería abastecerá los depósitos de Etxaide (596 m), Leazkue (595 m), Etulain (552 m) y Egozkue (715).

Es necesario renovar los depósitos de Leazkue y de Etxaide de 120 m^3 y 100 m^3 de capacidad respectivamente.

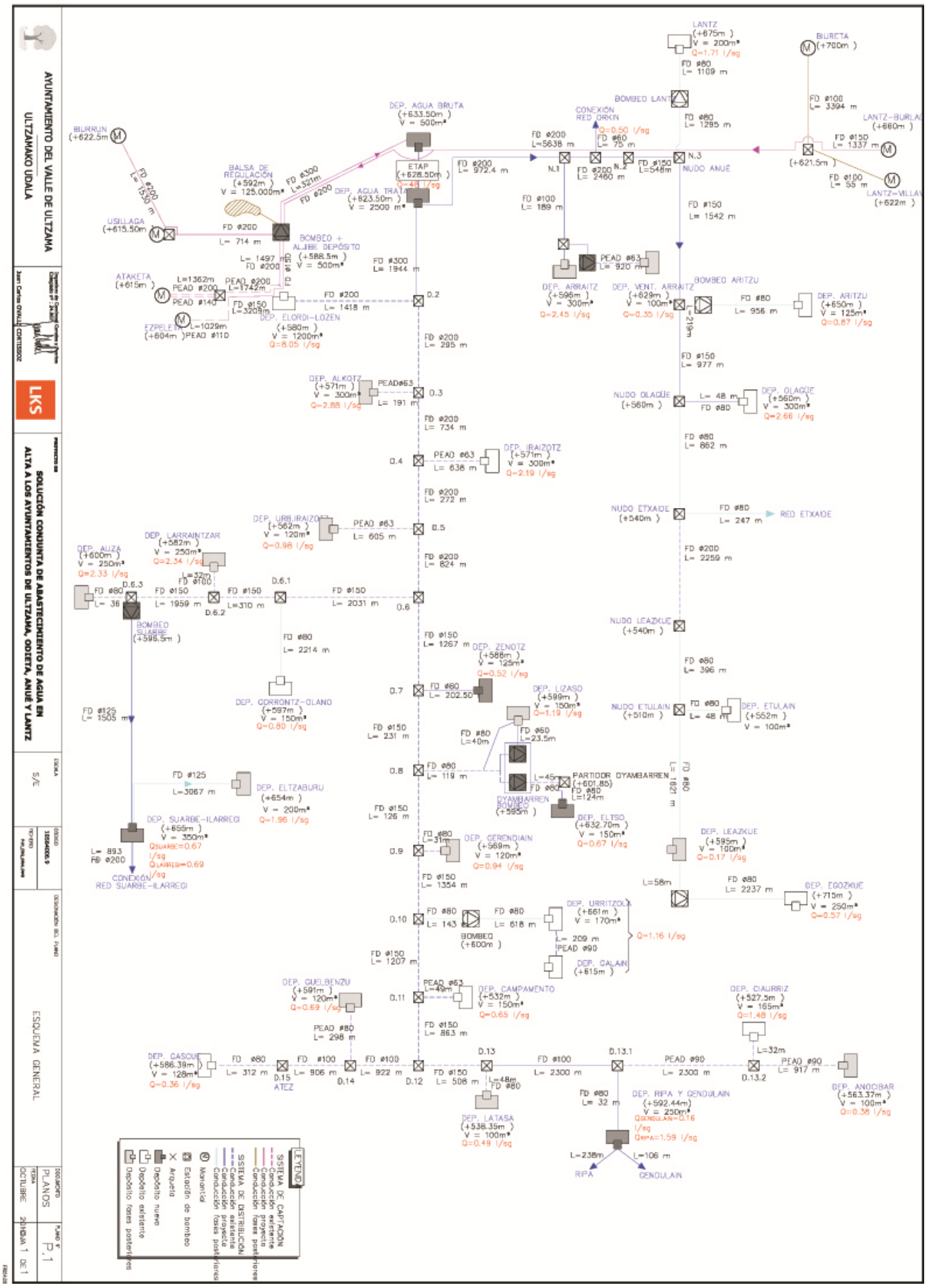
Además de los citados bombeos del nuevo Polígono de Anue y de Lantz, será necesario instalar bombeos para abastecer los depósitos reguladores de Aritzu y de Egozkue.

Los gastos de las obras necesarias para el abastecimiento del agua en alta al Valle de Anue, se repartirán de la siguiente manera:

A) Viviendas existentes 50% del presupuesto

b) Viviendas nuevas 50% del presupuesto
- 10% Nuevas viviendas en Suelo Urbano Consolidado
- 30% Nuevas viviendas en Suelo Urbano No Consolidado
- 60% Nuevas viviendas en Suelo Urbanizable

Estas cantidades y porcentajes son orientativos y serán revisadas en su momento por la mancomunidad responsable y que vaya a llevar a cabo las obras.


AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ULTZAMA
ULTZAMAKO UDALA
LKS
SOLUCIÓN CONJUNTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN ALTA A LOS AYUNTAMIENTOS DE ULTZAMA, ODIETA, ANUÉ Y LANTZ
ESQUEMA GENERAL
PLANOS
P.1
LANTZ (+675m) V = 200m³ Q=1.71 l/sg
BURETA (+700m)
BIURRUN (+622.5m)
DEP. AGUA BRUTA (+633.50m) V = 500m³
BALSA DE REGULACIÓN (+592m) V = 125.000m³
ETAP (+628.50m) Q=48 l/sg
DEP. AGUA TRAT. (+623.50m) V = 2500 m³
USILLAGA (+615.50m)
BOMBEO + ALIBE DEPÓSITO (+588.5m) V = 500m³
ATAKETA (+615m)
EZPELETA (+604m)
DEP. ELORDI-LOZEN (+580m) V = 1200m³ Q=8.05 l/sg
BOMBEO LANTZ
CONEXIÓN RED ORKIN Q=0.50 l/sg
NUDO ANUÉ
LANTZ-BURLATA (+660m)
LANTZ-VILLAVA (+622m)
DEP. ARRAITZ (+596m) V = 300m³ Q=2.45 l/sg
DEP. VENT. ARRAITZ (+629m) V = 100m³ Q=0.35 l/sg
BOMBEO ARITZU
DEP. ARITZU (+650m) V = 125m³ Q=0.87 l/sg
DEP. ALKOTZ (+571m) V = 300m³ Q=2.88 l/sg
NUDO OLAGÜE (+560m)
DEP. OLAGÜE (+560m) V = 300m³ Q=2.66 l/sg
DEP. IRAIZOTZ (+571m) V = 300m³ Q=2.19 l/sg
NUDO ETXAIDE (+540m)
RED ETXAIDE
DEP. URBIRAIZOTZ (+562m) V = 120m³ Q=0.98 l/sg
DEP. LARRAINTZAR (+582m) V = 250m³ Q=2.34 l/sg
DEP. AUZA (+600m) V = 250m³ Q=2.33 l/sg
BOMBEO SUARBE (+598.5m)
NUDO LEAZKUE (+540m)
DEP. ZENOTZ (+588m) V = 125m³ Q=0.52 l/sg
DEP. CORRONTZ-OLANO (+597m) V = 150m³ Q=0.80 l/sg
DEP. LIZASO (+599m) V = 150m³ Q=1.19 l/sg
NUDO ETULAIN (+510m)
DEP. ETULAIN (+552m) V = 100m³
PARTIDOR OYAMBARREN (+601.85)
OYAMBARREN BOMBEO (+595m)
DEP. ELTSO (+632.70m) V = 150m³ Q=0.67 l/sg
DEP. ELTZABURU (+654m) V = 200m³ Q=1.96 l/sg
DEP. SUARBE-ILARREGI (+655m) V = 350m³ QSUARBE=0.67 l/sg QILARREGI=0.69 l/sg
CONEXIÓN RED SUARBE-ILARREGI
DEP. GERENDIAIN (+569m) V = 120m³ Q=0.94 l/sg
DEP. LEAZKUE (+595m) V = 100m³ Q=0.17 l/sg
DEP. EGOZKUE (+715m) V = 250m³ Q=0.57 l/sg
BOMBEO (+600m)
DEP. URRITZOLA (+661m) V = 170m³
DEP. GALAIN (+615m)
Q=1.16 l/sg
DEP. GUELBENZU (+591m) V = 120m³ Q=0.69 l/sg
DEP. CAMPAMENTO (+532m) V = 150m³ Q=0.65 l/sg
DEP. CIAURRIZ (+527.5m) V = 165m³ Q=1.48 l/sg
DEP. GASCUE (+586.39m) V = 128m³ Q=0.36 l/sg
ATEZ
DEP. LATASA (+538.35m) V = 100m³ Q=0.49 l/sg
DEP. RIPA Y GENDULAIN (+592.44m) V = 250m³ QGENDULAIN=0.16 l/sg QRIPA=1.59 l/sg
RIPA
GENDULAIN
DEP. ANOCIBAR (+563.37m) V = 100m³ Q=0.38 l/sg
LEYENDA
Depósito fases posteriores
Depósito existente
Depósito nuevo
Arqueta
Estación de bombeo
Manantial
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN
Conducción existente
Conducción proyecto
Conducción fases posteriores
SISTEMA DE CAPTACIÓN
Conducción existente
Conducción proyecto
Conducción fases posteriores

BIURRUN
CONDUCCIÓN BIURRUN
DEPÓSITO EXISTENTE ELORDI
ESTACIÓN DE BOMBEO
SISTEMA DE CABECERA
- DEPÓSITO DE AGUA BRUTA
- DEPÓSITO DE AGUA TRATADA
- EXPLANADA E.T.A.P.
VENTAS DE ARRAITZ
ARRAITZ
LOZEN
LANTZ
ORKIN
MANANTIAL LANTZ-BURLADA
N
CONDUCCIÓN MANANTIALES LANTZ - BURLADA - NUDO ANUE
ARITZU
CONDUCCIÓN NUDO ANUE - DEPÓSITO OLAGÜE
URRITZOLA
GALAIN
OLAGÜE
EGOZKUE
ETXAIDE
LATASA
LEAZKUE
CONDUCCIÓN RIPA-GENDULAIN
DEPÓSITO RIPA-GENDULAIN
ETULAIN
RIPA
GUENDULAIN
ETSAIN
BURUTAIN
PARTIDOR ANOTZIBAR-ZIAURRITZ
ZIAURRITZ
ANOTZIBAR

SANEAMIENTO.

Respecto al estado de los sistemas de depuración, la empresa gestora de los mismos Nilsa, no prevé, actuaciones en los sistemas de depuración existentes considerando éstos suficientes para dar servicio a los nuevos crecimientos contemplados en el Plan.

Salvo en el núcleo de Esain en el que actualmente se están tramitando la posibilidad de optar a ayudas para instalar un sistema general de depuración.

4 Justificación del modelo territorial propuesto y de las determinaciones pormenorizadas.

4.1 Coexistencia entre medios productivos y residenciales.

4.1.1 Relación entre las actividades productivas del sector primario y la actividad residencial. Generalmente el impacto del olor suele ser causa de malestar entre los vecinos próximos a los núcleos residenciales. También consecuencia de la suciedad orgánica en las calles.

Esta relación se ha tendido a regular con distancias entre el medio residencial y las granjas.

Sin embargo a veces se incluyen granjas en el suelo urbano no consolidado.

Muchas veces en estas inclusiones de las granjas no se prevén las adecuadas condiciones de indemnización del traslado de las instalaciones y de la actividad.

En el presente Plan se ha optado por desconsolidar las granjas que se encuentran en suelo urbano e incluirlas dentro de una unidad de ejecución dándoles así el aprovechamiento que les corresponda en uso residencial, de manera que las granjas quedan **fuera de ordenación** como uso pero solo en algunos casos como edificación.

4.1.2 Relación de las actividades industriales y talleres con la actividad residencial. En el valle de ANUE no existe actualmente ninguna zona destinada a uso industrial. Existe la previsión de que se realice un polígono industrial junto al cruce a Lantz que no presenta ningún tipo de incompatibilidad con el medio residencial. Este suelo se clasificará como Suelo No Urbanizable de Preservación de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.

4.1.3 Relación entre actividades turísticas y la actividad residencial. En estos casos es la afección al número de aparcamientos disponibles, en cada pueblo, la que levanta la alarma. En el presente Plan se han tomado medidas para que las actividades turísticas y de ocio resuelvan sus propias necesidades de aparcamiento.

4.1.4 Relación entre el trafico interurbano con los núcleos y con los asentamientos urbanos.

En ANUE hay dos núcleos que son atravesados por carreteras después de que Olague cuente con una variante. Estos núcleos son Burutain que es atravesado por la NA- 2510 de muy poco trafico ya que solo conduce a Esain,y Esain propiamente que es también atravesado por la NA-2510.

En todos los casos se ha optado por potenciar el crecimiento del núcleo por solo uno de sus lados, el de mayor tamaño, de modo que no se incremente el riesgo sobre la carretera por un trafico transversal a ellas.

El Estudio de Impacto Ambiental trata las afecciones producidas por el ruido de los vehículos.

5 Justificación de la propuesta en materia de vivienda.

ANUE cuando era una sociedad viva en el siglo XIX disponía de 1.160 habitantes y se mantuvo por encima de los 1.000 hasta los años 30. Ese puede ser un umbral al que aspirar, pero al que hay que evolucionar lentamente para que no se den procesos de desintegración en la población.

No sería aconsejable un crecimiento superior al 50% de la población en 10 años. Esto supone que si en la actualidad la población es de 390 habitantes el incremento deseable para dentro de 10 años es de 195 habitantes. Para una media de 2,4 habitantes/ vivienda, esto supone la necesidad de **80 viviendas cada 10 años**.

A la hora de desarrollar el Plan municipal, se pretende establecer plazos que satisfagan tanto las previsiones de crecimiento como la voluntad manifiesta de muchos propietarios de mantener el suelo para futuras actuaciones destinadas principalmente a familiares.

La materialización de 80 viviendas en nuevos edificios precisa más del doble de viviendas propuestas en la primera década, ya que algunas parcelas se destinarán en un plazo superior a la autopromoción de viviendas (vinculadas generalmente con los familiares) y a dar, en buena lógica de mercado, una oferta superior a la demanda, por lo que el plan municipal propondrá la ordenación de aproximadamente **185 viviendas**.

Núcleo	En suelo consolidado	En suelo no consolidado	Nº viviendas total
Aritzu	4	25	29
Burutain	2	41	43
Egozkue	3	11	14
Etsain	7	23	30
Etulain	2	8	10
Leazkue	0	11	11
Olagüe	10	38	48
	28	157	185

En cualquier caso el objetivo del Ayuntamiento de ANUE no es tanto el de limitar el número de viviendas como el de evitar que su medio rural se transforme en un medio suburbano de viviendas unifamiliares. Por lo tanto la limitación tienen mas que ver con calidad que con la cantidad del medio urbano

En cuanto al número de viviendas en cada pueblo se han tenido en cuenta sobre todo dos factores: el reparto equitativo en función de la población actual y el reparto en función de parámetros como la situación, la disponibilidad de suelo, la topografía, las comunicaciones.

La cuantificación y la ordenación, así como el modelo urbano y las tipologías de ordenación han sido decididas por el Ayuntamiento después de un intenso proceso de asambleas con los Concejos en las que se han evaluado distintas alternativas para cada pueblo.

5.1 La demanda de vivienda

dado la transformación y el encarecimiento de los terrenos en la última década va dirigida fundamentalmente a un tipo de vivienda unifamiliar de parcelas de 300m2 accesible a la mayoría de la población.

No obstante se pueden unir varias parcelas y realizar viviendas en parcelas de gran tamaño.

El número de viviendas previstas esta en función de la demanda de cada núcleo que guarda a su vez relación con el tamaño actual de cada pueblo.

Dentro del número de viviendas de nueva creación se han promovido también viviendas de protección oficial.

5.2 La oferta de suelo para la construcción de viviendas.

El objetivo del Ayuntamiento de ANUE 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 a corto plazo.

A tal objeto el Ayuntamiento a previsto actuaciones de pequeña entidad facilitando la gestión por encima de óptimos urbanísticos. En aquellos ámbitos donde la urbanización debe ser repercutida a varias unidades se han previsto proyectos de distribución de costes, donde la iniciativa queda en manos de la administración municipal.

5.3 La justificación del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 es la siguiente.

El cumplimiento del **Artículo 52** se realizará de forma reducida de acuerdo a la exención obtenida por el Ayuntamiento de acuerdo al procedimiento dispuesto en la Ley Foral 35/2002.

Cumpliendo el procedimiento dispuesto se recogió mediante consulta pública la demanda de vivienda protegida existente. Derivado de este resultado el Ayuntamiento acordó el número de viviendas protegidas que debería contemplar el Plan para dar respuesta a la demanda existente.

Las VPO planteadas se reducen a tres unidades:

Localidad	Unidad ejecución	V.P.O.
Olague	Parcela 506 (ANT. OL-2)	6
Olagüe	OLG-11	2
Etsain	ETS-12	2

5.4 Tipología edificatoria.

La representación gráfica muestra generalmente una tipología de edificios unifamiliares, pero esto es solo orientativo ya que se pueden acumular varias de estas viviendas en un edificio colectivo de mayor volumetría.

Esta opción es mucho más recomendable para el paisaje del núcleo pero no es la opción mas seguida, razón por la que se ha representado en forma de viviendas unifamiliares.

En vivienda de protección oficial para lograr el máximo de viviendas previsto se hace necesaria la construcción de aparcamientos subterráneos y la construcción de viviendas en planta baja una tipología que se aleja del modelo de bloque suburbano y se acerca a la relación con el espacio público que aporta el medio rural.

5.5 Densidad de la vivienda.

La densidad por hectárea de las viviendas ha quedado establecida en 20 viv / ha.

5.6 Medidas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

Los propietarios de los edificios antiguos argumentan que la rehabilitación de los edificios antiguos tiene un sobre-coste y por ello hay que facilitar que se les pueda sacar el máximo rendimiento, generalmente con el máximo número de viviendas y mínima protección.

Para ello se propone la máxima tolerancia en la ampliación de la altura de la planta bajo cubierta e incluso otro tipo de ampliaciones en planta, así como libertad para la apertura de huecos en las fachadas.

La realidad es muy distinta, en el caso que nos ocupa el patrimonio protegido edificado tiene por lo general una edificabilidad superior a la que el Plan da al conjunto del Municipio, la diferencia puede llegar a ser ocho veces superior y además no tiene costes de urbanización.

Esto provoca un mercado del suelo muy especulativo en torno a los antiguos edificios que es lo que provoca la presión edificatoria sobre los mismos que se traduce en la presión contra su mantenimiento y conservación.

La solución debe ir justamente en sentido contrario condicionando el mantenimiento del aprovechamiento consolidado, superior al del suelo urbanizable, dirigido a que se invierta en poner en valor el patrimonio arquitectónico y urbanístico de los Cascos Históricos.

Es precisamente en estos casos donde la consolidación del aprovechamiento solo se justifica por unos aprovechamientos históricos que son superiores al resto y que deben quedar para siempre ligados a todas las connotaciones con el pasado que tiene ese edificio como son sus valores históricos y arquitectónicos.

Perdidos los valores histórico-arquitectónicos no tiene justificación que se siga manteniendo su aprovechamiento superior al resto.

Por esta razón la ruina de los edificios protegidos situados en estos casos se debe sancionar con la reconstrucción del edificio con los mismos sistemas contractivos que como era anteriormente.

5.6.1 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 mas 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.
- Normativa para el Camino de Santiago.
- Una Normativa General de protección.

5.6.2 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.

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

El objeto de estas medias 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.

5.6.4 Medidas en materia de estética.

Las medidas en materia de estética como se ha visto en el punto anterior tienen por objeto el generar una armonización con el entorno de los Casco 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 salvo que se defina mediante un Estudio de Detalle nuevas ordenanzas estéticas especialmente establecidas para las tipologías y modelo urbano de cada lugar que tenga unas características propias por topografía, localización en el núcleo u otra razón.

Las dotaciones y edificios de uso público podrán diseñarse de forma distinta a las viviendas.

También las nuevas áreas urbanizables podrán mediante Estudios de Detalle adoptar normas estéticas diferentes.

6 Espacios para actividades económicas.

En cuanto a las actividades económicas señalar que actualmente se ha propuesto por parte del Gobierno de Navarra el desarrollo del polígono industrial, que compartirían los valles de Anue-Ultzama y Lantz, para recoger la demanda que exista para este tipo de actividad.

7 Espacios para dotaciones y servicios.

Conforme al art.53 de la LFOTyU el instrumento de planeamiento correspondiente definirá, con carácter general y de mínimos, los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.

7.1. Parque y zona verde

Están constituidos por las áreas públicas existentes y previstas siguientes, dentro de las mismas se diferencian las que tienen carácter de sistema general y aquellas otras correspondientes a suelos de propiedad de los concejos que históricamente se destinan a uso público:

<u>Aritzu</u>
Plaza-Frontón 157 m², comunal
Ampliación plaza 207 m²
Zona verde UE-ARI-5 300 m²

<u>Burutain</u>
Plaza-Frontón 275 m², comunal
Zona verde UE-BUR-8 2018 m²
Zona verde UE-BUR-9 1.105 m²
Zona verde UE-BUR-4 168 m²

<u>Egozkue</u>
Plaza-Frontón 323 m², comunal

<u>Etsain</u>
Plaza-Frontón 1.347m², comunal

<u>Etulain</u>
Plaza-Frontón 508 m², comunal
Zona verde entorno frontón 858 m²

Leazkue
Plaza frente Iglesia 395 m²

Olagüe
Plaza 1.751 m²
Zona verde, C/Ezkati 876 m²
Zona verde, parcela 202 843 m²

TOTAL URBANO 11.124m²

Cumplimiento del artículo 53 de la Ley Foral 32/2002

a) Espacios libres públicos con carácter de sistema general

La ley foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, modificada por la LF6/09 establece en su artículo 53.4.a): el módulo mínimo destinado a espacios libres públicos con carácter de sistema general de una superficie conjunta útil no inferior a 5 m²/hab o 15m² por cada 100m² construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferior a 500 habitantes, incluida la población derivada del crecimiento previsto.

En el caso de los núcleos de Anué, todos ellos tienen una población inferior a 500 habitantes y por tanto se solicita la citada excepción. Esta se justifica en las características de los núcleos de pequeño tamaño y localizados en un entorno rural y considerando que existen suelos tanto de titularidad municipal, como de titularidad concejil de uso público de manera que computando los mismo el módulo mínimo se cumple en todos y cada uno de los núcleos.

Hay que tener en cuenta también que en el improbable caso de que se desarrolle el 100% del planeamiento existe disponibilidad de espacios públicos actualmente utilizados como calles que tienen capacidad de configurarse como espacios de plaza.

La población prevista en el periodo de vigencia del Plan se calcula suponiendo 2,7 vecinos por vivienda prevista más los habitantes actuales.
(185 viv. Previstas x 2,7)+ 464 hab.actuales= 964 habitantes
964 hab. x 5m²/hab = 4.820 m² de parques y zonas verdes

Núcleo	Habitantes censo 2015	Habitantes ampliación PUM	Total Habitantes	reserva mínima espacios públicos	reserva prevista espacios públicos
Aritzu	46	78	124	622	657
Burutain	92	116	208	1.041	3.566
Egozkue	26	38	64	319	323
Etsain	37	81	118	590	1.347
Etulain	31	27	58	290	1.366
Leazkue	15	30	45	224	395
Olague	215	130	345	1.723	3.470
					11.124

Con la aclaración realizada en el párrafo anterior relativa a la consideración de los suelos de titularidad concejil, considerando la superficie prevista en este Plan para parques públicos y zonas verdes tanto existentes como previstos y la población prevista en el periodo de vigencia del Plan, se superan ampliamente los mínimos marcados por la ley Foral de Ordenación de Territorio y Urbanismo.

11.124 m² parques y zonas verdes > 4.882 m²

b) Reservas en suelo urbano no consolidado para zonas verdes y espacios libres

La ley foral 06/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, establece las reservas de terrenos para dotaciones públicas, zonas verdes y espacios libres, pudiendo reducirse motivadamente en los núcleos de población inferior a 500 habitantes.

La cesión para dotaciones locales de las unidades del plan municipal de Yerri son las grafiadas en la documentación gráfica.

A la hora de establecer las mismas se ha hecho una diferenciación en función de la dimensión de la unidad. Así en las unidades con superficie mayor de 4.000 m² las reservas se reducen conforme a lo dispuesto en la LFOTU ajustándolas a un mínimo del 10% de la superficie de la unidad, mientras que en las unidades con superficie inferior se solicita la exención.

Dicha reducción y exención se motiva en base al pequeño tamaño de los núcleos (entre 15 y 100 habitantes, a excepción de Olagüe que cuenta con 215 habitantes), su carácter rural, la pequeña entidad de las unidades y la existencia de dotaciones suficientes en cada localidad.

Se ha optado por ordenar las cesiones de las nuevas unidades atendiendo a su integración con la trama urbana existente, propiciando la ampliación de los viales necesarios en su caso, sin considerar las reservas para dotaciones dificiles de integrar por su pequeña superficie y en cualquier caso imposibles de computar por su geometría conforme al reglamento vigente.

También hay que tener en cuenta que los terrenos clasificados como urbano no consolidado ya lo están en el plan vigente, respecto del cuál se han aumentado las cesiones previstas.

7.2 Aparcamientos

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbano no consolidado de uso residencial será como mínimo de dos plazas por cada 100 m² de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,7 plazas por cada vivienda.

En suelo urbano consolidado se establece la obligatoriedad de prever 1 plaza de aparcamiento por vivienda, excepcionalmente se podrá obviar esta condición cuando se justifique en base a condicionantes técnicos, económicos o culturales.

En planos se grafía las plazas de aparcamiento a reservar en cada unidad.

8 Modelo Urbano y Transporte. Sistemas Locales.

8.1 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- Evitar no ocupar suelos situados al otro lado de una travesía periférica al núcleo

i- Disponibilidad de pendiente hacia la depuradora.

La delimitación del suelo urbano no consolidado y del urbanizable una vez que se han localizado sus emplazamientos 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.

En estas estrategias 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.
e- Mantener las actividades agropecuarias como ocio.

8.2 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.

8.3 La ordenación de cada núcleo.

8.3.1 Aritzu.

Espacios de desarrollo. Por el tipo de crecimiento se plantea, muy dividido sobre la traza de los caminos y calles existentes. No se consigue un espacio de desarrollo nuevo.

El resto de unidades contribuyen con sus cesiones a ensanchar las calles existentes.

Ordenación. La ordenación de las distintas unidades se apoya en las calles existentes del pueblo.
En la unidad a-5 se propone la tramitación de un Plan Parcial que dentro de su ordenación debe resolver la apertura de un nuevo vial que conecte con el espacio central y que de acceso por vía pública a las viviendas de la parcela.

8.3.2 Burutain

Espacios de desarrollo. Se proyecta alguna pequeña unidad en la zona del Casco Urbano tradicional, en parcelas libres de edificación. Hacia el norte aprovechando las trazas de los caminos se prevén pequeñas ampliaciones.

Ordenación. Aunque se mantienen en buena parte las unidades propuestas respecto al plan anterior, la ordenación se ha modificado completamente para conseguir, sobre todo con la unidad b-8, los espacios públicos que se describen en la documentación gráfica.

En la Zona de ventas: se condicionan los desarrollos a las afecciones por la inundabilidad del río Mediano y afecciones acústicas de la N-121-a.

8.3.3 Egozkue.

Espacios de desarrollo. En principio se completará la trama de la calle existente. Las nuevas actuaciones ceden el espacio necesario para ampliar las secciones de calle. Por lo tanto no se prevé la creación de un nuevo espacio central sino reforzar la calle y el espacio central existente junto al frontón.

Ordenación. La ordenación propuesta favorece la configuración de la calle existente y la configuración del espacio central del pueblo.

8.3.4 Esain.

Espacios de desarrollo. Se apuesta por mantener la actual estructura de 3 enclaves urbanos más el cuarto enclave central de uso público.

El resto de actuaciones se limitan a configurar y completar la trama urbana por lo que serían suelo urbano no consolidado igual que en plan anterior.

Ordenación. Las ampliaciones se organizan en torno a los caminos existentes. Tiene especial interés la actuación en tono a la carretera que une el enclave central con el enclave principal.

8.3.5 Etulain.

Espacios de desarrollo. Se proyecta el crecimiento de forma dispersa rellenando la trama actual.
Se mantienen los dos enclaves urbanos existentes.

Ordenación. La ordenación solo subraya la trama existente. Dado que todas las actuaciones son dispersas y que no existe ninguna de gran tamaño no se han concentrado las dotaciones, porque se entiende que Etulain cuenta con un espacio alrededor del frontón y otro pequeño espacio cerca de la sociedad.

8.3.6 Leazkue.

Espacios de desarrollo. Se proyecta el crecimiento de forma dispersa rellenando la trama actual.

En la parcela frente a la Iglesia se plantea un crecimiento en el suelo urbano consolidado de 2 viviendas que a su vez ceden espacio en su frente para ensanchar la plaza de la Iglesia que se entiende como el punto de desarrollo del pueblo.

Ordenación. Con la nueva unidad le-4, se consigue crear el comienzo de una calle, que articulará el posible y futuro crecimiento del pueblo hacia el Oeste. Las nuevas unidades al Sur consiguen rematar la trama urbana en este punto y dar un final a la calle principal.

8.3.7 Olague.

Espacios de desarrollo. Los nuevos espacios de desarrollo que se plantean para Olague se concentran básicamente al norte de la localidad, siguiendo en líneas generales el esquema del planeamiento vigente. Al sur se encuentra la unidad OL-2 recien urbanizada y donde se localiza el nuevo edificio dotacional y parcela con destino a 6 vivienda protegidas.

Con el resto del crecimiento que se propone se completa la trama urbana reforzando los espacios de desarrollo que existen en el pueblo tradicionalmente.

Ordenación. La ordenación sólo subraya la trama existente. Sin embargo las actuaciones grandes ya prevén nuevas calles hacia el Este del pueblo para favorecer el futuro crecimiento.

9 Accesibilidad para personas con minusvalías.

El diseño de la nueva ordenación parte por regla general de la idea de generar nuevas calles horizontales que permiten el acceso universal de cualquier persona a los edificios.

Sin embargo el acceso a las calles que se crean se hace generalmente desde las calles existentes en las cuales no se puede intervenir desde este planeamiento.

Por todo ello se puede decir que si bien lo planificado garantiza la accesibilidad esto no quiere decir por las preexistencias que todo el medio urbano sea accesible sin barreras arquitectónicas.

10 Valoración del impacto ambiental y territorial

Al objeto de evitar el impacto ambiental se han adoptado las siguientes medidas:

a. Diseñar el espacio urbano de las nuevas actuaciones como si de un parque se tratase con una calzada de coexistencia con dos bandas verdes ajardinadas a los lados.

b. La adaptación de las tipologías de edificación y la morfología urbana a la topografía del terreno.

c. Orientación solar adecuada de las urbanizaciones y de los edificios.

d. Orientación en relación con los vientos predominantes del lugar.

e. Evitar movimientos de tierras y su desplazamiento de un lugar a otro.

f. Reutilización de los escombros.

g. Forestación de los espacios públicos y privados.

h. Aprovechamiento de los recursos naturales como acuíferos, ríos y el paisaje.

i. Evitar catástrofes, inundaciones, consecuencias de los seísmos, desprendimientos de tierras.

En el Estudio de Impacto Ambiental se recogen las afecciones producidas y las medidas compensatorias.

Anue, Enero de 2019

David Gómez Urrutia
Arquitecto

Rafael Calderón Alonso
Arquitecto