

PLAN GENERAL MUNICIPAL VILLAVA / ATARRABIA



PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL APROBACIÓN PROVISIONAL

Memoria Justificativa

OCTUBRE-2016

VILLAVA / ATARRABIA

PLAN GENERAL MUNICIPAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

0.- EQUIPO

1.- INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL. EMOT. ANTECEDENTES.

IDEAS GENERALES. PROCESO DE TRABAJO

1.1. Introducción marco legal

1.2. EMOT

1.3. Antecedentes

1.4. Ideas generales

1.5. Proceso de trabajo

2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Núcleo urbano

2.1.1. Vivienda

2.2. Sistemas generales existentes

2.2.1. Sistemas generales. Espacios libres

2.2.2. Sistema general viario

2.2.3. Servicios públicos

2.2.4. Áreas de riesgos naturales.

2.3. Suelo no urbanizable

2.3.1. Estudio del medio físico evaluación ambiental

2.3.2. Tratamiento del ruido

3.- OBJETIVOS

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA PROPUESTA Y DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- 4.1. Modelo y propuesta urbana
- 4.2. Justificación de las determinaciones estructurantes
- 4.3. Determinaciones pormenorizadas
- 4.4. Suelo no urbanizable
- 4.5. Infraestructuras
 - 4.5.1. Abastecimiento Agua potable
 - 4.5.2. Saneamiento
 - 4.5.3. Suministro Energía Eléctrica
 - 4.5.4. Alumbrado Público
 - 4.5.5. Infraestructuras de Telecomunicaciones
 - 4.5.5. Residuos urbanos

5.- ESTUDIO DE NECESIDADES

- 5.1. Vivienda
- 5.2. Actividades económicas
- 5.3. Equipamiento
- 5.4. Transporte
- 5.5. Accesibilidad urbana
- 5.6. Evaluación ambiental

6.- PUM Y CONVENIO DE COLABORACIÓN.

7.- COHERENCIA DEL PGM CON EL POT-3- ÁREA CENTRAL

8.- NORMATIVAS SECTORIALES

- 8.1. Servidumbres aeronáuticas
- 8.2. Confederación Hidrográfica del Ebro.

9.- PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

ANEXO 1.- ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

ANEXO 2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (redactado por los servicios técnicos municipales).

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLOVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- EQUIPO

El equipo redactor del presente Plan Municipal está integrado por los siguientes profesionales:

- Fernando Abad Vicente, arquitecto y coordinador general.
- Félix Pagola Lorente, arquitecto (hasta 2011).
- J. Luis Fernandino Nosti, arquitecto colaborador (hasta abril 2016).
- Rodolfo Jareño Zuazo, abogado.
- Camino Jaso & Asociados.
- Jesús Arbizu Churio, ingeniero industrial (hasta 2013)

1.- INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL EMOT. ANTECEDENTES. IDEAS GENERALES. PROCESO DE TRABAJO

1.1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL.

El Plan municipal de Villava fue encargado a este equipo en fecha 29 de noviembre de 2004, como resultado del Concurso convocado al efecto.

El presente Plan Municipal se elabora respetando el contenido de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio al amparo de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Foral 10/2994, de 4 de julio en lo que le sea aplicable, de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda y del resto de normativa de aplicación.

El Plan Municipal tampoco puede sustraerse a la Estrategia Territorial de Navarra (que la sitúa en el área central en la zona de influencia de Pamplona), al Plan de Ordenación Territorial 3, del Área Central, y a la vinculación de la legislación sectorial y de los instrumentos de ordenación supramunicipales a los que se hará referencia en el apartado 1.4.

1.2. EMOT

Inicialmente se redactó el documento de Estrategia y modelo de ocupación del territorio que se aprobó en 4 de julio de 2005, por el Ayuntamiento, con posterior concertación con el Gobierno de Navarra (ver 1.5.), y a cuya aprobación se añadían algunas consideraciones de los Departamentos de Educación, del Gobierno de Navarra, y otros organismos.

El documento de Estrategia, contiene como elementos principales los relativos a su propia naturaleza:

- a) Análisis y diagnóstico territorial. En este apartado se señalaba la pequeñez del término municipal, “que se puede considerar agotado, y que deja sólo lugar a intervenciones de cirugía interna”.

Este aspecto se señalaba como elemento clave condicionante municipal del Plan. En este mismo punto 1 de esta Memoria se desglosa esta cuestión (igualmente en los 2 y 3, siguientes) y en el punto 4 se justifica la propuesta que es una respuesta a esta situación de partida.

En el mismo apartado de la EMOT se analizaban los elementos estructurantes territoriales: sistema viario, instrumento de planeamiento territorial vinculantes para Villava (NUC monte Ezcaba y PSIS fluvial de los ríos Arga y Ulzama, equipamientos de carácter o influencia territorial o comarcal, forma de desplazamiento de la población intercomarcally, existencia anterior y actual de establecimientos fabriles en la localidad de gran influencia en el futuro, necesidad de viviendas, infraestructuras de alcance comarcal que discurren por el municipio (saneamiento, gas, etc.).

El diagnóstico consecuente fue que Villava tiene accesos y equipamientos suficientes para tener una buena relación con el territorio, y con un notorio afán de la población por permanecer en su lugar de origen.

b) Evaluación del planeamiento vigente y su grado de cumplimiento.

Se concluyó que se ha desarrollado en elevado grado, sobre todo en sus partes fundamentales: eje viario claro desde el acceso en la N121 hasta la salida hacia Huarte, como “vial urbano”, además del logro de las áreas verdes y de equipamiento producidas en la zona (SUO3); traslado de industrias importantes, lo que ha contribuido a producir espacios libres y de equipamiento, pero, sobre todo, a la liberación del río y conexión del núcleo urbano con él; el casco urbano antiguo se ha ido desarrollando pieza a pieza, pero sin pausa.

Quedan por desarrollar los traslados de algunas instalaciones industriales. En este Plan municipal se insiste, naturalmente, en este aspecto.

Esta actividad constructora sitúa Villava con una población de 10.211 habitantes.

c) Estrategias y criterios de ordenación territorial.

Alternativas.

Se señalaba que no cabe pensar en alternativas, al menos en aspectos generales, por las razones anteriores de espacios disponibles.

d) Modelo municipal de ocupación del territorio.

Dentro de las posibilidades generales de la EMOT se define una forma de ocupación en la que el viario principal se mantiene, pero se refuerzan los accesos interiores desde el norte sobre la N121A, (antigua carretera variante), que, tras la construcción de los túneles de Ezcaba, tiene menor aforo real, mejorando su sección para un uso urbano.

Se planteaba el Camino de Santiago como lugar de convivencia, mejorando su diseño y uso; el Ayuntamiento ha efectuado obras pertinentes al respecto, de modo simultáneo a esta propuesta.

Se proponía mejorar los enlaces con Burlada (zona del cementerio e Ikastola).

Se estudió una posible red ciclista, que en este Plan pasa a propuesta más detallada.

Por último, la idea de conservación y mejora del monte y del río, sujetos a Normas de más alto rango, pero que el presente Plan impulsa con el diseño de las unidades aledañas.

e) Esquema de ordenación estructurante. Clasificación y calificación del suelo.

Se anticipaba la clasificación en suelo urbano y no urbanizable. Se indicaban las áreas susceptibles de ser suelo urbano, con la diferencia, entre ellas, de no tener ocupación actual o de albergar industrias.

Se planteaban, como ahora, como suelo urbano no consolidado.

Por último se incidía en la necesidad de vivienda, proponiendo con la aproximación propia del documento 450 – 550 nuevas viviendas.

En la EMOT se incluía la documentación gráfica que define sus análisis y propuestas y que se complementó con la parte escrita.

Tanto la EMOT, como el propio Plan se han desarrollado con el conocimiento de la Comisión de Seguimiento designada por el Departamento de ordenación del territorio y urbanismo, y en el transcurso de su redacción se han pedido varias aclaraciones a los servicios del citado Departamento (tanto en sus servicios jurídicos, como de medio ambiente).

1.3. ANTECEDENTES

Como idea general, ya conocida a través del documento de Estrategia, es sabido que Villava es un municipio de pequeñísima extensión (en torno a 1 km²) y con una ocupación alta de su territorio. El número de habitantes censados es de 10.211.

Históricamente, ha sido un núcleo urbano, apoyado en el Camino de Santiago, y con un buen equilibrio entre sus actividades residencial- industrial – comercial, de modo que siempre reunía en su tejido urbano los elementos necesarios de complejidad urbana.

Entre 1960 y 1980 fue víctima, como muchas ciudades, del efecto constructor especulativo, con escasa aplicación de las leyes del momento, y de la tolerancia que en esta época existía hacia esa actividad, a consecuencia de lo cual se construyeron algunas edificaciones excesivas en su dimensión, pero sobre todo perniciosos por la carencia de equipamientos y espacios libres correspondientes, por el cierre de la edificación ante el río, y por la segregación de dos partes internas construidas sin conexión entre sí, así como por el incremento del tráfico de paso en general, y sobre todo en el cruce de la Cadena.

El plan de 1982 y su revisión de 1996 resolvieron gran parte de estos problemas, como queda expuesto en el documento de EMOT.

Actualmente, Villava tiene poco espacio de desarrollo; más bien dispone de espacios internos o intersticiales, algunos ocupados por establecimientos industriales en plena actividad que, convenientemente transformados pueden mejorar el tejido urbano, facilitando nuevas conexiones (a la zona escolar, a la zona del río en parte sur), mayor liberación del río (ya iniciada, en gran medida, con los anteriores planes), logro de nuevos equipamientos, y, por supuesto una buena posibilidad de construcción de viviendas de protección pública.

1.4.- IDEAS GENERALES

Este Plan propone las actuaciones correspondientes a esta idea; en el caso de las sociedades fabriles (Industrias San Andrés, Gasolinera) lo hace como alternativa para el caso en que ellas mismas decidan su traslado de Villava a otros lugares, ya que ni es posible facilitar lugares en el término municipal, ni es posible su inclusión con las restantes áreas (de muy pequeña extensión) para encajar su salida en términos razonables de indemnización.

Caso aparte es Ion Graf sujeto a peligro de inundaciones, según estudios posteriores a la EMOT, que no puede tener solución alternativa, sino que se incluye en un área de reparto, (AR-2), y Destilería Esparza, que se considera debe proseguir con su actividad, y a la que por decisión municipal, no se da programa alternativo.

Más adelante se entra en la descripción y justificación urbanística de las actuaciones propuestas, con más detalle, pero conviene antes indicar algunas cuestiones respecto del tráfico, y medio ambiente.

TRÁFICO

Ya en la EMOT se describía el sistema viario de Villava, considerando un eje principal de acceso exterior desde las áreas de mayor densidad (Pamplona – Burlada), otro secundario de distribución a lo largo de la antigua variante (N-121a), otro terciario que atraviesa el núcleo urbano y lleva a Huarte, y

un último local de distribución interior, desarrollado a partir del Plan de 1996, como variante de carácter muy urbano, en sustitución de la vía anterior por el cruce de La Cadena.

Posteriormente en el POT-3, se recoge la nueva realidad producida por la entrada en funcionamiento de los túneles de Ezcaba, por lo que el núcleo de Villava queda tangencial a las vías de conexión regional, a las que se conecta y conforma una trama interior en el que se han señalado viales de primer y segundo orden.

Además, fuera del tráfico rodado, se analizaban y proponían recorridos peatonales y ciclistas, apuntando a una red que cubriese estos desplazamientos y que culminasen en la línea del río.

Se ha profundizado más en este asunto y se expresa en el punto 5

MEDIOAMBIENTE

(Ver también el Estudio De Incidencia Ambiental, en el ANEXO 1)

Este Plan de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, incorpora un Estudio de Incidencia Ambiental, para la consecución de la Declaración de Incidencia Ambiental por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio ambiente.

En este apartado se realiza una breve descripción de las reflexiones e intenciones recogidas en el Plan con incidencia medioambiental.

Villava, como se ha dicho, es un núcleo muy edificado, en cuanto que su término municipal es muy pequeño; a la vez, está comprendido entre los ríos Ulzama y Arga, y el monte Ezcaba.

Desde la visión medioambiental, además, tiene insertos varios establecimientos fabriles, que en su día cumplieron con la visión citada más arriba, pero que hoy no ofrecen la situación ideal, ni para su funcionamiento (entorno, acceso, vertidos, etc.) ni para la población. Por lo cual, las propuestas alternativas para estos lugares, pensadas para el caso de su traslado, sanean, evidentemente, la situación ambiental, no sólo por aportación de espacios libres y conexiones entre áreas, sino porque se evitarán los riesgos de contaminación, accesos de vehículos pesados, ruidos, etc.

Por otra parte, Villava está vinculada por el POT 3, en el que se definen como áreas de especial protección y conectividad el Monte Ezcaba (SNUPrtA:CT), el Parque Fluvial (SNUPrtA:ZF), y el Camino de Santiago que atraviesa la localidad. Además de lo anterior queda vinculado por el Plan director de carreteras y por el PSIS que afecta al río Ulzama – Arga, “en el cual Villava no sólo ha participado activamente, sino que ha anticipado las acciones necesarias para disponer del terreno necesario y adaptarlo, por lo cual se puede hablar de un parque fluvial existente y relacionado con el curso comarcal del río” (texto de la EMOT).

De hecho, el municipio forma parte del Consorcio para la gestión del Parque Fluvial de la Comarca, creado por Acuerdo de Gobierno de Navarra de 18 de octubre de 1999 (BOLETIN OFICIAL de Navarra nº 142/1999).

El Plan propone completar esta actuación, precisamente con la liberación del tramo hoy ocupado por dos de las industrias citadas reiteradamente, de modo que se dará continuidad al recorrido existente, unidades UOA-1 “San Andrés” y SGV-2 “Ióngraf”, y además habrá una buena ampliación por la eliminación de otra nave al otro lado del río, ribera izquierda del Ulzama, SGV-1, antes dedicada a fabricación de productos plásticos cuyo aprovechamiento se incluye en el área de reparto AR-1 junto con la unidad UO-1 “Dominicas”.

En el caso del monte también se propone una mejora ambiental en el lugar que ocupa la gasolinera (UOA-2), cuya salida se corrige con una propuesta alternativa que restituye el borde junto a la carretera.

Abundando en la idea, Villava ha completado su estructura edificada en el primer lustro del siglo, como consecuencia de los Planes correspondientes, incluyendo buenas reservas de espacios libres, no sólo en el aspecto cuantitativo, sino también cualitativo, sobre todo en el actual parque Ribed, en el que se conservaron especies vegetales de interés aportados anteriormente con vocación ilustrada.

1.5.- PROCESO DE TRABAJO

Se inicia con la redacción del documento de EMOT, sobre el que se ha hecho ya una referencia en el anterior punto 1.2.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento (4 de julio de 2005) y sometido a información pública se sometió a Concertación previa con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y vivienda, aportándose los informes sectoriales emitidos por los distintos Departamentos del Gobierno de Navarra y otros organismos: el de Obras públicas hace unas indicaciones sobre distancias de carreteras a edificación y cierres de finca, según la Ley 11/86; el de Bienestar social, dice no estar en disposición de emitir un informe hasta tanto tenga elaborado su Plan estratégico; el de Ordenación del territorio, en su sección de Conservación no encuentra incompatibilidad con sus premisas sobre masa forestales; el Servicio de vivienda hace referencia al número de viviendas protegidas; la sección de Planeamiento urbanístico municipal dice que no se hace referencia a los hábitats lineales de los ríos, y que se pueden consignar en la información del PUM, citando su inclusión en el PSIS fluvial, (cita informes de Restauración ambiental) y también las indicaciones de Servicios hídricos sobre inundaciones en zonas fabriles (a desaparecer); el Departamento de salud señala que no es necesaria la previsión de mayor atención, ya que se puede realizar en el mismo Centro de salud en horario de tarde; el de Agricultura no ve afecciones a sus planeamientos; el de Presidencia hace también alusión al problema de las inundaciones; el de Industria no ve problema para la aprobación de la EMOT; el de Educación prevé la necesidad de una reserva para un Centro de educación infantil de 0 a 3 años, de 8 unidades.

Dentro del proceso de trabajo se realizaron las consultas aclaratorias que se consideraron necesarias ante estos Departamentos, de lo que se obtuvieron conclusiones para la subsiguiente continuación del trabajo de Planeamiento de Villava:

- El Departamento de Educación respondió por escrito, tras la oportuna reunión con el Ayuntamiento, con fecha 14 de febrero de 2007, que el emplazamiento que se le propone es bueno, y que es suficiente una superficie de 2000 m², aunque advierte que para una ampliación a 10 ud., el solar sería ajustado pero admisible. La razón de la consulta, era evidentemente, la escasez de terreno en el municipio. (Posteriormente estos criterios cambiaron, como se verá con posterioridad).

- En Medio Ambiente se aclaró, en consulta verbal, que es importante el estudio de impacto ambiental, pero dada la situación del reglamento que determina sus condiciones, es difícil exigir un planeamiento concreto.

Por otra parte se conviene en que Villava esta muy colmatada y es difícil intervenir fuera de monte y río, y que las mejoras que se van a proponer de traslados fabriles afectarán muy positivamente y en gran medida, a la mejora ambiental, como principal medida en el ámbito urbano.

En cuanto a inundaciones se indicó que el punto de mayor problema es el ocupado actualmente, por la fábrica Ion Graf, en cuya solución alternativa, se contemplaba que a la solicitud de licencia edificatoria se acompañará un estudio para la prevención de problemas en plantas bajas y sótanos. Hay otro punto inundable claramente (antigua fábrica de plásticos Zozaya en la ribera izquierda del Ulzama), pero se libera de esta edificación.

(En la reanudación de los trabajos del Plan en 2014, y de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, se incorporan estos aspectos medio ambientales a los documentos integrantes del trabajo el Estudio de Incidencia Ambiental.)

A partir de aquí, continuó el desarrollo de los trabajos del Plan, según la coordinación que ha sido posible entre Comisión de seguimiento, Ayuntamiento y redactores del mismo para llegar al planteamiento propuesto finalmente.

En los últimos meses de redacción de este trabajo se tuvieron sucesivas reuniones entre las partes interesadas, la corporación municipal y el equipo redactor del Plan, en las cuales tuvieron especial protagonismo, naturalmente, las unidades de nueva ordenación por sus problemas importantes y específicos, y otros de menor dificultad (PP. Dominicos, MM. Dominicas, gasolinera sobre antigua varian-

te), con la idea de dar cabida a una participación previa al período de exposición pública, en el que se comprendieran las propuestas gradualmente, y se asimilaran por todas partes los problemas mutuos y las posibles soluciones.

Concluido el Plan Urbano Municipal en mayo de 2007, no se realizó la aprobación del Pleno Municipal, quedando sobre la mesa “hasta después de las elecciones municipales”.

En fechas posteriores, a instancias del Departamento de Educación se decidió implantar un Instituto de educación secundaria, por lo que se realizó una modificación del plan en lo referente a las unidades ED-5 “Dominicos”, y UO-4, aprobada en junio de 2008.

Además de lo anterior, en el tiempo transcurrido a partir de esa fecha, se han realizado algunas otras modificaciones, recogidas en los planos de información, como la referente a la UCC2 de la calle Mayor o las de la UC6, en la calle Las Eras.

Finalmente en el año 2013, el Ayuntamiento encarga a la empresa Konparte la realización de un Diagnóstico Participativo Urbanístico de la localidad, con vistas a la reanudación de los trabajos del Plan Municipal. El documento del proceso fue terminado en marzo de 2014.

Cabe indicar que en junio de 2013 se produjo una fuerte avenida fluvial en la Comarca de Pamplona en general, y en Villava en particular, correspondiente al considerado Periodo de Retorno de 100 años, que incrementó de forma muy importante la sensibilidad de las instituciones y ciudadanía ante los riesgos procedentes de las riadas. Desde esa fecha se han vuelto a producir varias crecidas relevantes, aunque, por el momento, afortunadamente, no de la misma intensidad.

Una vez terminado dicho proceso participativo, el Ayuntamiento decidió en septiembre de 2014 la reanudación de los trabajos del Plan General Municipal por el equipo redactor, estableciendo las siguientes directrices a través de la Comisión de Urbanismo, que a continuación se exponen de manera somera:

1- Ordenación y desarrollo del suelo teniendo en cuenta los problemas de inundabilidad, la salida de las industrias del centro urbano y el crecimiento equilibrado del pueblo.

En este último sentido se concreta en un número máximo de viviendas de 450.

2- Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter y solucionando problemas puntuales existentes.

3- Aspectos de movilidad urbana.

Se indica que se debía profundizar en los aspectos que ya recogía el borrador del PUM del año 2006/2007

Una vez hecha esta exposición general se entra en la descripción más detallada de aspectos más concretos, incluso de aspecto legal, económico, de ordenanza, etc.

2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. NÚCLEO URBANO

Los planos de información (I), numerados de 1 a 13 explican, claramente, la situación de Villava, de modo que esta parte escrita se debe seguir con la ayuda de la parte gráfica

La cualidad más característica de Villava es la escasez de la superficie de su término municipal y la colmatación del mismo, que no deja ya resquicios a actuaciones de extensión; sin embargo, caben propuestas de mucho interés ya que, a pesar de lo reducido de su ámbito pueden aportar soluciones de interés cualitativo.

La generalidad del núcleo urbano tiene una forma definida e inamovible, salvo pequeñas correcciones de alineaciones o usos.

Por otra parte, gran parte de estas áreas, responden a actuaciones determinadas por los anteriores planes, como ya se expresó en el documento de la EMOT, por lo que Villava ya ha tenido mejoras en su urbanismo en estas áreas.

Pero ahora se aportan nuevas propuestas en las unidades susceptibles de planeamiento “ex novo”, de modo que, a pesar, de su dimensión y dispersión entre sí en algún caso, pueden mejorar cualitativamente el conjunto.

Las tres unidades fabriles (UOA-1, UCI-2, SGV-2) próximas entre sí actúan, en el momento presente, como elementos de fuerte ocupación y, sobre todo, de cierre de conexiones, vistas, dificultad de incorporación del río, aspecto inapropiado en el centro urbano, etc. La UCI-2 (Esparza) es la mejor emplazada, como una manzana completa y con espacio interior que permite los movimientos de abastecimiento. Por su parte la SGV-2 (Ión Graf), situada en suelo de Alto Riesgo de inundación, se encuentra hoy en día se encuentra, desde hace varios años, sin actividad.

La gasolinera sobre la antigua variante (UOA-2) tiene un emplazamiento periférico y de menos interés si bien se propone una actuación de remate del borde urbano residencial en un lado y de puerta de acceso del monte Ezcaba en el otro, como solución alternativa a su traslado.

Las MM. Dominicas (unidad UO-2) tienen un suelo, adyacente al de Industrias San Andrés (unidad UOA-1) que permite un diseño en continuidad con el que se plantea en la alternativa a la unidad UOA-1, para enlazar con el Centro, mejorando la actual conexión.

Por otra parte, el casco histórico de Villava está atravesado por el Camino de Santiago, lo que ha generado una cierta riqueza arquitectónica y urbanística que debe ser preservada. Así la división en lotes góticos, propia del urbanismo medieval que ha pervivido en buena medida hasta nuestros días, hace necesario limitar las actuaciones de intervención en las edificaciones existentes, de modo que se impida la actuación simultánea en dos parcelas contiguas, salvo que la longitud de fachada sea menor de seis metros. Con esta medida se puede hacer pervivir, aunque sea parcialmente, la forma de producción de la Ciudad que es parte de la historia de Villava. Además de lo anterior, la dimensión más habitual del “lote villavés”, alrededor de los 8 ó 9 metros, permite que las viviendas puedan cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigibles hoy en día.

Esto no impide que se puedan contemplar actuaciones de mejora, que, como en el caso del Camino de las Traseras, permitirían la apertura y ampliación de nuevos espacios peatonales.

2.1.1. VIVIENDA

En la actualidad Villava cuenta con 4.000 viviendas aproximadamente, de las cuales 280 son unifamiliares y el resto comunitarias. Del parque residencial existente, solo el 13 por ciento tiene una antigüedad mayor de 50 años, y el 48% tiene menos de 30 años.

Según datos de la Oficina de Rehabilitación (ORVE), en el término municipal se habían rehabilitado con ayudas un total de 1.457 viviendas en el periodo comprendido entre 1991 y 2012.

2.2. SISTEMAS GENERALES EXISTENTES

Villava cuenta con una red de sistemas generales adecuado para su población.

El principal sistema general lo constituye el Parque Fluvial de la Comarca, que atraviesa el municipio. Está sujeto en su mayor parte al PSIS fluvial (ver planos) de ámbito comarcal. A partir de la ejecución de los anteriores Planes generales, su situación ha mejorado considerablemente, gracias a la liberación de antiguas, pero importantes edificaciones fabriles que invadían la ribera derecha. Se pretende completar esta actuación (se señala también en los objetivos) por medio de acciones análogas (UOA-1, SGV-1, SGV-2).

2.2.1. SISTEMA GENERAL. ESPACIOS LIBRES

En el plano nº I-4 de información se han dibujado los espacios libres actualmente disponibles en Villava.

La población del municipio, censada en 2015, es de 10.265 habitantes, por lo que se necesitan, (a razón de 5 m²/habitante) 51.325 m² de sistema general, libre para cumplir con dicho requisito. Por otro lado, Villava cuenta con un número aproximado de 4.000 viviendas, por lo que si consideramos que cada vivienda tiene 100 m²c de promedio, a razón de 15 m² por vivienda obtenemos una necesidad de 60.000 m² para integrar el Sistema General de Áreas Libres con el objetivo de cumplir con las determinaciones establecidas en el Art. 53 de la LF 6/2009.

Si a la superficie actualmente edificada añadimos la de las unidades del planeamiento vigente en proceso de desarrollo (UCC-2b; UC-14b; UO-1; UO-4), con su 14.652 m²c de capacidad residencial, obtenemos que necesitamos otros 2.197,8 m² en el Sistema General de Áreas Libres para cumplir con los estándares establecidos en la ley.

En la actualidad, como se puede ver en el cuadro inferior, considerando las superficies de Sistema General existentes en las áreas libres de la unidad ED-1 y en las unidades ED-2, ED-8, ED-9, ED-10 y ED-11, obtenemos una superficie total existente de 65.343, superior a la establecida.

SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES		
SITUACIÓN	SUP. m ²	Referencia
ED-1	9.852,00	Parque Ribed
	4.965,00	Plaza Consist+Jub
ED-2	9.874,00	PF-Martiket
ED-8	9.874,00	PF-Batán-Onena
ED-9	19.787,00	PF-Área Recreativa
ED-10	8.927,00	PF-Molino S Andrés
ED-11	2.064,00	Bretón
TOTAL	65.343,00	

Además de las anteriores superficies incluidas en el Sistema General de Áreas Libres, Villava/Atarrabia dispone de una red de espacios libres de carácter local, formado por plazas y áreas verdes distribuidas por toda el área consolidada, con otros 39.022 m² tal y como se especifican en el cuadro siguiente.

SISTEMA LOCAL ÁREAS LIBRES PÚBLICAS		
SITUACIÓN	SUP. m ²	Referencia
UC-1	442,00	Plaza Col. S Francisco
UC-2	1.535,00	Plaza Aldapa
UC-4	3.085,00	Plaza Constitución
	1.485,00	
	381,00	
	1.861,00	
UC-7	1.861,00	Plaza M Indurain
	1.159,00	Plaza Iturrondo
	4.633,00	Plaza Sancho VI
	2.181,00	Plaza del Fuero
UC-11	1.386,00	Plaza de Sto Domingo
UC-13	1.358,00	Plaza Landazábal
UC-17	594,00	Chimenea
UC-20	5.292,00	Plaza Cortes de Navarra
	756,00	
	914,00	
UC-24	3.832,00	Instituto
	352,00	
UCI-1	1.305,00	Plaza junto Hotel
	6.471,00	Área verde límite oeste
TOTAL	39.022,00	

(La denominación de las unidades en los cuadros superiores, se corresponde con la establecida en éste Plan Municipal).

Al suelo libre anterior hay que añadir el correspondiente a las unidades con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución, como la UC-14b con 1.000 m², y la UO-4 con un mínimo de 360 m². Es decir otros 1.364 m² en espacios libres locales, que sumarían un total de 40.386 m² de Sistema Local de áreas libres.

2.2.2. SISTEMA GENERAL VIARIO

Ya en la EMOT se explicaba gráficamente (plano 3d) y en el punto d, de su memoria, la jerarquización viaria, en vías de primer a tercer orden, locales y de convivencia.

Como se ha indicado anteriormente, el término de Villava queda tangente a las vías de comunicación inter-regional definida en los POT, por lo que en el presente Plan se respeta en términos generales esa jerarquización, perdiendo interés la avda. Pamplona, antigua variante, y se señala la malla fundamental de vías de primer y segundo nivel, se asume la peatonalización de la calle Mayor, construida por el Ayuntamiento en el transcurso de la redacción del Plan, y se propone insertar una red de tráfico ciclista para mejorar la movilidad en el núcleo urbano y aledaños.

Se explicita en el plano I-5, y en los puntos 1.4. y 5 de esta misma Memoria.

2.2.3. SERVICIOS PÚBLICOS

También en la EMOT se señalaban gráficamente (plano 1a) y en la Memoria (a) las dotaciones que influyen en un ámbito más amplio que el municipal (comarcal o intermunicipal).

Son la antigua Escuela de peritos agrícolas (hoy ITG), Colegio Lorenzo Goikoa, Colegio Atargi, Ikastola Paz de Ciganda, Centro de Salud, piscina cubierta. A esos equipamientos se ha añadido el Instituto de Educación Secundaria Obligatoria Pedro de Atarrabia, construido posteriormente a la EMOT.

Los restantes equipamientos, junto con los anteriores se pueden ver en el plano (I-4) de información, y entre ellos cabe destacar la nueva Casa de Cultura.

Al suelo libre anterior habrá que añadir como equipamiento polivalente el correspondiente a la unidad con planeamiento aprobado y en proceso de ejecución, como la UCC-2b con 500 m².

Además existe otro plano de propuesta (P-4) en el que se añaden los correspondientes a las nuevas unidades.

En ambos se incluyen los espacios libres.

Los servicios públicos, a partir de las propuestas de planes anteriores forman un todo relacionado, de manera que se trata de una red recorrible.

2.2.4. ÁREAS DE RIESGOS NATURALES.

En el plano I-13 se han reflejado las áreas de riesgos procedentes de la inundación según los últimos planos elaborados al respecto. Las áreas de riesgo están clasificadas como de Riesgo Alto, Riesgo Medio y Riesgo Bajo.

Las últimas inundaciones producidas y su frecuencia cada vez mayor nos indican la fuerte repercusión que han tenido sobre los caudales las intervenciones antrópicas realizadas en los cursos de los ríos y la necesidad de su consideración para adoptar las medidas necesarias para su minimización sobre el patrimonio ya construido.

2.3. SUELO NO URBANIZABLE

2.3.1. ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO. EVALUACIÓN AMBIENTAL

(Ver el Estudio De Incidencia Ambiental, en el ANEXO 1)

2.3.2. TRATAMIENTO DEL RUIDO

Según el Mapas de Ruido Global, en las hojas 14116 y 11586, hay varias calles del Municipio que alcanzan niveles sonoros críticos, entre 70-75 dBA; Calle Andreszar, Calle Arga, Calle Mayor, Calle Bidaburura, Calle Fermín Tirapu y Av. Pamplona.

Si atendemos a los Planes de Acción contra el Ruido en Navarra 2011-2015 en el municipio de Villava, Mapa ZPAE N° 20, las zonas de protección acústica especial coinciden principalmente con áreas Dotacionales, la margen derecha del río Arga antes de la confluencia con el Ultzama en la zona de Martiket, y algunos espacios aislados dentro del municipio, entre la zona dotacional educativa y la Calle Mayor.

El citado plan identifica al mismo tiempo una zona de Servidumbre acústica en relación al monte Ezkaba.

Dado que no se dan nuevos crecimientos fuera del casco urbano actual y existe el mapa de ruido detallado, no se considera necesario la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental acústico específico. Si bien, se tendrá en cuenta a la hora de planificar, la áreas ZPAE, y medidas que permitan la disminución del volumen de ruido en las arterias principales del municipio.

En cualquier caso dado que las actuaciones propuestas en el desarrollo del plan están orientadas a que si las industrias abandonan la actividad, se implanten usos residenciales, además de las propuestas de fomento de la movilidad alternativa, ciclista y peatonal, ya implicaría en ese sentido una sensible mejora de la situación actual.

A partir de estos datos, es posible definir los objetivos que se propone alcanzar el presente Plan.

3.- OBJETIVOS (Art. 56.5.a)

En lo ya dicho en los puntos anteriores quedan implícitos los objetivos perseguidos en este trabajo.

Además de cumplir, como es natural, las determinaciones de la ley vigente, se trata de lograr otras cuestiones específicas y que entran de lleno en lo que podemos llamar “urbanismo”.

Enumeramos los siguientes objetivos

- Completar el tejido urbano, en los pocos espacios que quedan libres u ocupados por edificaciones inadecuadas. Se trata no sólo de “rellenar” sino de producir espacio público libre o de equipamientos y obtener conexiones y vistas entre áreas todavía separadas en cierto grado. En algunos casos es necesario el traslado de los asentamientos industriales que los ocupan. En el objetivo entra la idea de que se produzca este traslado, no forzado por el Plan o el Ayuntamiento, sino por conveniencia del empresario, entendiéndose, sin embargo, que en alguno de los casos será conveniente para aquél hacerlo en un tiempo relativamente breve para mejorar su situación, ya que en estos lugares los accesos, servidumbres, vertidos, emisión de gases, posibles nuevas ordenanzas o normas medioambientales, escasez de espacio, etc. condicionan, probablemente, de manera negativa su actividad

- En cuanto a las conexiones propiamente dichas se trata de acabar de unir los barrios de Ultzama y SUO3 (redenominado UC-20) con el área central (Calle Mayor, Plaza Consistorial, Casa de cultura, Parque Ribed).

- Próxima al área escolar, a la que se ha unido el instituto, se pretende completar la plaza circular de acceso a Villava con una edificación (unidad UO-3) que se ha diseñado de forma que sus fachadas tengan una volumetría coherente con las construcciones situadas en el frente opuesto de la rotonda. En ella se han establecido los aprovechamientos que el Ayuntamiento ha decidido conceder a la unidad SGV-2 (Ióngraf), ubicada en zona de Alto Riesgo de Inundación. Con la actuación proyectada se considera que se acabará de “marcar” arquitectónicamente este importante acceso. A continuación se incluye una imagen virtual para dar una idea más completa de la solución propuesta para la AR-2 formada por las anteriores.



Imagen virtual de la UO-3

- Completar actuaciones comenzadas en anteriores planes (de 1982 y 1996). Las riberas del río Ulzama son hoy recorribles en gran medida por los paseantes; sobre todo ha sido muy importante la liberación de la derecha (borde de núcleo edificado), ya que se ha efectuado, precisamente, por el traslado de naves fabriles, y logrado, en ocasiones gran amplitud de espacio. Pero resta por acometer los tramos finales hoy ocupados (o con poco espacio de tránsito) por dos empresas (San Andrés e Ion Graf). Este deseo municipal se relaciona con el del anterior párrafo, es decir, el traslado industrial y saneamiento de la ribera.

- También se pretende ensanchar el espacio en la otra ribera, SGV-1 (Industrias Zozaya) hoy sin uso, y que se incorpora a la unidad UO-2, configurando el área de reparto AR-1.

- Reconsideración global del tráfico. Ya se ha hablado de ello en el punto 1, y se hablará en el 5. Se trata de hacer más suave la presencia del automóvil privado, en beneficio de los movimientos ciclistas y peatonales. Se pretende conseguir una red, no sólo de paseo, sino de acceso a los lugares de interés de Villava, de modo que se pueda desarrollar la actividad cotidiana, facilitando esa clase de desplazamiento, proponiendo una actuación que inicialmente pueda consistir en una sencilla señalización de suelo y vertical, para experimentar sus aciertos o errores, y después redactar un proyecto de adecuación progresivo, invirtiendo los fondos precisos con las mejores posibilidades de acierto.

- Finalmente se propone una nueva sección de la carretera N-121, antes “variante” entre la edificación residencial (al Norte) y polígono industrial, para conseguir una menor velocidad, (y menor atractivo como paso comarcal en consecuencia), lo que facilitará la distribución desde esa vía hacia las áreas residenciales, por las diferentes penetraciones existentes, y el fácil acceso a los comercios de influencia comarcal que existen a ambos lados de la vía.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO URBANO DE LA PROPUESTA Y DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (56.5.a)

4.1. MODELO Y PROPUESTA URBANA (Ver planos de propuesta)

Es difícil plantear alternativas realmente distintas en un territorio como el de Villava, en el que, prácticamente, no hay espacio para el desarrollo. Excepto como fragmentos interiores.

Podría decirse que no se trata de un “modelo” urbano ya que es necesario aplicar una forma expresamente singular, no repetible.

Sin embargo, a la vista de la documentación gráfica, se percibe una cierta unidad formal entre las nuevas unidades, no ya sólo en cuanto a los criterios expuestos anteriormente, sino en la forma de la edificación, en general, a base bloques lineales, buscando en todos ellos la doble orientación (concepto

bioclimático fundamental). La altura, en general, también es uniforme, entre cuatro y cinco alturas, con o sin ático. Existe una excepción en el área de reparto AR-2, en donde, al juntar los aprovechamientos de las unidades UO-3 y SGV-2, se ha diseñado un edificio especial, de cinco alturas, enfrentado al Polígono F.

En todos estos casos se añade a esas alturas, una planta baja para uso comercial, entendiéndose que, aunque su ocupación se efectúe a largo plazo en algunas ocasiones, es necesaria la convivencia residencia-comercio para enriquecer y diversificar la vida de la ciudad.

Bajo rasante se plantean sótanos de aparcamiento de vehículos.

Además de estas ideas, se aplican otras, en la medida de lo posible.

En términos generales, además de permitir mejores conexiones dentro del tejido urbano se valoran los recorridos y los puntos de vista.

Así, en la unidad UO-3 (Barcos), se acaba de configurar la plaza circular de acceso (rotonda circular que da acceso a la Avda. Bidaburua) enfrentando un nuevo edificio a los existentes al otro lado de la plaza, y relacionándolo a su vez con el antiguo polígono F y en su otra fachada con los colegios y el nuevo instituto.

El acceso a Villava, desde Huarte, por el puente, ya se remarca con un edificio de importancia, producto del anterior plan. Ahora se le hace el contrapunto con el otro más bajo, pero con alineación curva que relaciona ambos. La calle San Andrés obtendría un aspecto más de bulevar, con un tráfico más restringido, con lo que este acceso gozaría de una mejora considerable, en el caso de realizarse la propuesta alternativa UOA-1.

En la unidad UOA-1 (San Andrés) cercana al río es donde se produce, por otra parte, la liberación de su ribera para enlazar, entre sí, las dos partes ya practicables, conexión análoga a las que se mencionan en otros lugares. Además se abre una línea de perspectiva a través de la unidad que atraviesa el patio de juegos de las MM. Dominicas, lo que abrirá el espacio visualmente. Se forma, apoyándose en esto, un nuevo recorrido que arranca de la calle San Andrés para pasar por el actual espacio de las MM. Dominicas (unidad UO-2), que se edifica, hasta llegar a la Plaza Consistorial a través de un pequeño paseo y la plaza de los Jubilados, de escala muy doméstica, previa a la municipal.

En prolongación de esta unidad, nos encontramos con la SGV-2 (Ión Graf), hoy en día sin actividad y en suelo de Alto Riesgo de Inundación, por lo que el aprovechamiento que el Ayuntamiento ha decidido otorgarle, para su liberación como espacio libre, se ha trasladado a la UO-3 (Barcos), configurando entre ambas la AR-2, como ya se ha explicado.

Casco Viejo.

Además de lo expuesto sobre las unidades citadas en el Plan, es necesario incidir sobre las determinaciones establecidas para el Casco Viejo.

Como se ha señalado en el punto 1.5 de la presente Memoria, entre las indicaciones dadas por la corporación municipal al equipo redactor, estaba la que decía que “Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter y solucionando problemas puntuales existentes”.

Esta indicación del Ayuntamiento es coherente con las conclusiones y determinaciones establecidas en el PERI del Casco Antiguo e incorporadas en su esencia en el PGOU-96, que ha permitido que aún habiendo sido sustituidas o rehabilitadas las edificaciones, a lo largo de los siglos, ha podido conservar ese valor ambiental característico. En algún caso, y para resolver un problema concreto, en la UCC-2b (antigua Casa de Cultura), el Ayuntamiento ha procedido a la aprobación de una modificación en otro sentido, no tan acorde con dicho planteamiento.

Cabe señalar que el “lote gótico villavés”, pervivencia del urbanismo medieval, tiene una anchura comprendida en general entre los 8 y 9 metros, suficiente para resolver las viviendas con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigibles hoy en día.

Así pues, aunque el PERI del Casco Viejo de 1994 haya dejado de estar en vigor, la esencia de sus determinaciones fueron asumidas en el PGOU-96, y con las pertinentes adaptaciones y ajustes motivadas tras más de 20 años en la experiencia acumulada en su aplicación, en el presente PGM. Es por estas razones que aunque se considera oportuno mantener en términos generales parte de las determinaciones establecidas en el planeamiento anterior, aunque flexibilizando, por ejemplo, la posibilidad de incrementar la profundidad de edificación en aquellos casos que sea preciso para resolver los problemas de accesibilidad, exclusivamente en los casos de rehabilitación del edificio.

Las unidades que se consideran incluidas en el Casco Antiguo son las siguientes: UCC-1, UCC-2a, UCC-2b, UCC-2c, UCC-3, UCC-4, UCC-5, UC-22, UC-23, UO-1 y ED-1.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES.

De acuerdo con lo establecido en el Art 50 de la LF 35/2002 se divide el ámbito territorial en tres sectores, a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. La delimitación de los sectores se ha basado en la existencia en el territorio de unas claras barreras físicas (río Ulzama y avda. Pamplona) que a su vez establecen una distinta ocupación del suelo. El casco urbano, comprendido entre ambos límites, constituye el que hemos denominado SECTOR-II, con uso predominante residencial y dotacional. Los terrenos situados entre el río Ulzama y el término de Huarte, en el que se encuentran las instalaciones deportivas, una urbanización de viviendas unifamiliares y una parte significativa del Parque Fluvial, formará el SECTOR-III, o Entre Ríos, y el último lo forma el territorio situado entre la avenida de Pamplona (antigua variante) y los límites de los municipios de Burlada, Pamplona y Ezcabarte. En este SECTOR-I- se encuentra el polígono industrial de Villava/Atarrabia.

Las unidades de actuación definidas en el plan constituirían los subsectores en los que se concretan y verifican las determinaciones sobre vivienda, espacios dotacionales y de servicios.

Dada la configuración y ocupación del término municipal de Villava, ya descrita, no es posible la clasificación correspondiente a suelo urbanizable. Solamente es posible la existencia de suelos urbano, consolidado o no, y no urbanizable. (En este punto se justifica la propuesta sobre el primero, y en el 4.4. la propuesta sobre el segundo)

Por otra parte, las unidades de ejecución UO-1, UOA-1 y UOA-2 son independientes entre sí, al ser unidades afectadas por albergar actividades industriales en plena actividad, con lo que es imposible que las indemnizaciones, caso de incluir en ellas otras unidades, sean asumidas por éstas últimas; esto haría imposible la viabilidad económica del Plan. Además, los tiempos de ejecución, aún en el caso de ser posibles, serían muy difíciles de controlar, ya que la capacidad decisoria de las empresas arrastraría a los demás propietarios o promotores.

Por el contrario, se ha procedido a agrupar las unidades UO-2 con la SGV-1 y la UO-3 con la SGV-2, formando las áreas de reparto AR-1 y AR-2 respectivamente, ya que tanto la SGV-1 como SGV-2 se encuentran en áreas de Alto Riesgo de Inundación y por lo tanto no podrían desarrollarse en ellas los aprovechamientos que el Ayuntamiento ha considerado otorgarles.

En este sentido, en primer lugar se definen dos unidades del Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En estas unidades, se contempla un cambio de uso y un incremento de edificabilidad para obtener un bulevar y una plaza pública. Son las siguientes:

- Unidad UO-1 (esquina c/ Mayor y c/San Andrés). Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Su uso característico es el residencial. Es una Unidad existente en el PGOU-96 no ejecutada durante la vigencia del plan. Su desarrollo pretende dignificar el acceso a la calle Mayor y la formación de un bulevar público en la calle San Andrés. Se considera importante propiciar su ejecución aun cuando la industria San Andrés continúe su actividad. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad UO-4 (c/ Errondo). Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se correspon-

de con la UCA-7 del PGOU-96, no ejecutada durante la vigencia del plan, a pesar de haber iniciado su desarrollo. Su uso característico es el residencial. Su realización pretende facilitar la permeabilidad urbana hacia el río y parque fluvial, liberando espacio y formalizando una nueva plaza pública.

Las Unidades de Suelo Urbano No Consolidado en las que se prevé actuar son las siguientes:

- Unidad UO-2 (MM. Dominicicas).

Suelo Urbano No Consolidado. Forma el área de reparto AR-1 con la pequeña unidad SGV-1 (Plásticas Zozaya) para liberar esta zona en la ribera del río, al ser territorio calificado como inundable. Uso característico residencial. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad UO-3 (Barcos).

Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, con uso característico residencial. Configura con la SGV-2 (Ión Graf), el área de reparto AR-2. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad UOA-1 (Industrias San Andrés).

Es un establecimiento industrial en actividad. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial, puesto que en este caso la ordenación que propone este Plan es sustancialmente distinta a la existente en la actualidad. El Plan Municipal asume el uso y actividad actual. Puede considerarse que estamos ante un “Suelo con Ordenación Alternativa” donde los tiempos vendrán determinados por la conveniencia de los propietarios, que, en tanto no desarrollen las previsiones del Plan, podrán utilizar las instalaciones como si se tratara de un suelo urbano consolidado. Se establece un plazo de ejecución de 3 años desde el cese de la actividad para el aprovechamiento y ordenación definido.

- Unidad UOA-2 (Gasolinera a ambos lados de la carretera N-121A).

También tiene una actividad de servicio en uso, por lo que también en este caso la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado no obsta al mantenimiento de la actividad. En este caso, la nueva ordenación define una Unidad de Ejecución discontinua en la que se puede edificar una manzana residencial en el lado del núcleo de viviendas, (como las vecinas de la antigua y construida unidad UR) y se deja el otro lado libre, incluyendo la idea de restituir la ladera del monte Ezcaba en la zona que le corresponde y posibilitando la realización de algún equipamiento público al servicio de la conexión con el monte y su accesibilidad. Se establece un plazo de ejecución de 3 años desde el cese de la actividad para el aprovechamiento y ordenación definido.

- Unidad SGV-1 (Plásticas Zozaya).

Ocupada por una nave de producción industrial, actualmente sin actividad y una parcela desgajada de la urbanización de Martiket, por encontrarse en zona de Flujo Preferente. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, Sistema General. La idea es incorporar el terreno al Parque Fluvial. Se trasladan sus aprovechamientos a la UO-2 configurando entre ambas la AR-1. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

- Unidad SGV-2 (Ion Graf).

También ocupada por una nave de producción industrial, actualmente sin actividad y en zona de Alto Riesgo de Inundación. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, Sistema General. La intención es prolongar el Parque Fluvial y “devolver terreno al río”. Se trasladan sus aprovechamientos a la UO-3 configurando entre ambas la AR-2. Se establece un plazo de ejecución de 6 años.

Además en este Plan se incorporan las modificaciones producidas en otras unidades del Plan vigente durante el periodo de su redacción, por diferentes razones:

- Unidad UPC. Plan de Conjunto Villava-Burlada.

Se ha redactado y firmado un Convenio urbanístico, entre ambos Ayuntamientos para la redacción de un plan de conjunto para completar un área que tras la construcción de la Ronda Norte y túneles de Ezcaba, ha quedado como un borde indefinido. El convenio está aprobado definitivamente por el

Ayuntamiento de Villava el 31-III-2008, (publicado en el BON nº71, el 9-VI-2008) y por el Ayuntamiento de Burlada el 26-VI-2008, (publicado en el BON nº 100, el 5-VIII-2008).

- UC-14b como Área de Planeamiento Remitido. Las determinaciones de esta unidad son las derivadas del Convenio Urbanístico firmado y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de abril de 2007, y de la Modificación Pormenorizada de la unidad UC14, del PGOU-96, aprobada definitivamente en sesión plenaria celebrada el 30-X-2007. Esta unidad procede de la segregación de la UC-14, que configuraron las unidades UC-14a y UC-14b. Las determinaciones de la modificación se expresan en la modificación citada. Esta modificación se ha realizado, durante el proceso de redacción de este Plan, con participación municipal de este equipo y de los promotores, hasta llegar a los informes finales del equipo y aprobación municipal.

- UD-5 “Dominicos” y UO-4, modificación del Plan vigente realizada para la implantación del instituto de secundaria obligatoria, aprobado definitivamente en la OF 63/2009 de 23 de abril. De la unidad matriz se segregó la que en este Plan se denomina UC-24. Está actualmente en ejecución, casi terminada. La modificación fue desarrollada por este equipo redactor, promovida por el Ayuntamiento.

- UCC-2b. Procedente de la agrupación y posterior segregación de las unidades UCC-2 y SV-1 del PGOU-96, aprobada definitivamente el 22 de febrero del 2011. En la unidad UCC-2b se ha realizado el proceso de reparcelación por lo que pasa a ser Suelo Urbano Consolidado.

El equipo redactor del presente Plan considera que las determinaciones volumétricas y formales establecidas en la modificación aprobada contradicen el espíritu y las disposiciones establecidas para el resto de las unidades de la calle Mayor, además de contrariar la segunda de las directrices dictadas por la Comisión de Urbanismo: “Las actuaciones en la calle Mayor se realizarán buscando mantener su carácter”.

ÁREAS DE RESERVA:

En todas estas unidades se proponen áreas de reserva, para áreas verdes, equipamientos y aparcamiento en superficie teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 53.8 LFOTU, de manera que se ha procurado aproximar esas reservas lo máximo posible a lo exigido por la Ley con carácter general, aunque teniendo en cuenta la flexibilidad que la misma ley permite según el Art. 53.8 de la Ley Foral, al tratarse de Suelos urbanos no consolidados.

En el cuadro que se incluye a continuación se expresa la dimensión requerida a estas reservas y la proyectada para observar su aproximación a la exigencia general.

UNIDAD	Sistema Gral. Necesario	Sistema Gral. Proyectado	Sistema Local Necesario	Sistema Local Proyectado	Area Libre Local Necesaria	Area Libre Local Proyectada	Aparc.Superf Necesaria	Aparc.Superf Proyectados
	15% SUPc Resd		SUPc Resd/115*50		20% SUPc Resd		0.7 plz/viv+1pl/100m2Loc	
UOA-1 (San Andrés)	2.065,50	0,00	5.986,96	7.215,00	2.754,00	4.320,00	123	123
UOA-2 (Gasolinera)	708,00	0,00	2.052,17	3.846,00	944,00	2.636,00	52	20
AR-1 (Atarrabia)	587,40	2.722,52	1.702,61	1.555,00	783,20	1.555,00	31	25
AR-2 (Rotonda)	884,88	7.475,00	2.564,87	1.274,00	1.179,84	1.274,00	48	87
TOTAL	4.245,78	10.197,52	12.306,61	13.890,00	5.661,04	9.785,00	254,08	255,00
		(240%)		(112%)		(172%)		(100%)

Como se puede ver, mientras que el sistema general de áreas verdes proyectado es casi dos veces y media del requerido, se cubren sobradamente las necesidades de sistema local, y las previsiones de aparcamiento en superficie se cubren al 100%, aunque en todos los casos hay que adoptar una visión global dado el carácter singular de las unidades y el contexto en el que se desarrollan.

Por otra parte, sumados los 10.197 m² de sistema general propuesto en el presente Plan a los 65.343 m² existentes, obtenemos un total de 75.540 m², lo que permitiría cumplir con las exigencias normativas para una población de 15.108 habitantes, cifra muy superior a los 11.000 que podrían alcanzarse en el caso de que se desarrollaran todas las viviendas previstas, con una ocupación media de tres habitantes por vivienda.

Es preciso tener en cuenta en el presente caso, que a pesar del requerimiento principal de liberar los espacios inundables junto al río Ulzama, con el gran esfuerzo urbanístico que ello representa para la localidad, y la imposibilidad de destinar áreas de reserva en esas zonas con destino a equipamientos, se cumple con los requisitos establecidos en la ley en lo que a reservas de suelo para sistemas locales se refiere (columnas 3, 4, 5 y 6) además de la gran superficie destinada a Sistema General Áreas Verdes (columnas 1 y 2).

Por lo que respecta a la reserva de suelo para equipamiento, como hemos visto en los documentos de Información y en las consultas realizadas a los Departamentos del Gobierno, e incluso en el Proceso Participativo, podemos considerar que Villava/Atarrabia tiene razonablemente cubiertas sus necesidades de equipamiento, y en cualquier caso, cabe señalar que además de las parcelas dotacionales generadas en los nuevos desarrollos, todavía están disponibles las parcelas para equipamientos originadas en su día por el Plan Parcial UR (UC-4 en este Plan) con 8.809m², la parcela de la unidad UC-17 (antigua Onena) con 715m², más los 500 m² del desarrollo de la UCC-2b, todas ellas con capacidad para recibir cualquier equipamiento necesario en el futuro.

Por otra parte en lo que respecta a los aprovechamientos urbanísticos de cada unidad, se ha procurado equilibrar al máximo el mismo en cada una de las unidades propuestas, como se puede comprobar con el “aprovechamiento medio” como sistema comparativo.

Se definen a continuación los coeficientes de homogeneización, según el art. 102.2. Para ello se parte de dos valores objetivables que son los correspondientes a viviendas de protección pública (VPO, VPT), asignándoles el valor 1 y 1,15.

Hay que tener en cuenta la dificultad existente hoy en día para establecer los coeficientes a partir de los valores de mercado dado la atonía del mismo. No obstante lo anterior con los datos recabados para Villava/Atarrabia y por comparación con otros municipios de la Comarca se han obtenido los resultados que se exponen a continuación. La fijación de los coeficientes se hace, por lo tanto, con cierta prudencia, de modo que en una valoración tan sujeta a variaciones se tienda a una definición conservadora, aun con las esperanzas de haber ya tocado fondo en lo que al mercado inmobiliario se refiere.

Se aplican los siguientes coeficientes:

Residencial VPO	1,00
Residencial VPT	1,15
Residencial libre	1,30
Residencial unifamiliar	1,80
Terciario comercial	1,15
Espacio libre privado	0,22
Garaje subterráneo en viv. protegidas	0,20
Garaje subterráneo en vivienda libre	0,35

Al aplicar los coeficientes a las superficies correspondientes, se obtiene el aprovechamiento máximo en UAS, y el aprovechamiento medio, al dividir éste por la superficie de la unidad (suelo que genera aprovechamiento). Todos los usos lucrativos, incluso los ubicados en sótanos, consumen aprovechamiento.

Los datos obtenidos son los siguientes:

	Aprovechamiento Máximo UAS	Aprovechamiento medio	Relación entre aprovechamientos
UOA-1 (San Andrés)	21.249,36	1,33	0,95
UOA-2 (Gasolinera)	8.480,57	1,36	0,97

AR-1 (Atarrabia)	5.434,45	1,35	0,96
AR-2 (Rotonda)	8.485,14	1,40	1,00

Puede verse, además, en el anterior resumen, en su tercera columna, el valor comparativo entre las unidades, en el que se aprecia que la diferencia entre el mayor aprovechamiento y los demás, es muy inferior al 15% que permite la ley (art. 103.2). Se toma como base la unidad, en el caso del mayor.

A continuación se expone un cuadro en el que se recogen las viviendas estimadas en cada una de las unidades propuestas y áreas de reparto. El número de viviendas se determina, al igual que en el PGOU-96, estimando una superficie construida de 110 m²/vivienda, que viene a representar lo que se considera habitualmente una vivienda tipo de 85/90 m² útiles y tres dormitorios.

En el cuadro se reflejan los diversos tipos de vivienda, VPO, VPT o Libre, que se obtendrían según la legislación vigente en cada una de las unidades.

UNIDAD	VIV. TOT	VPO	%	VPT	%	V. LIBRES	%
UOA-1 (San Andrés)	125	61	49%	26	21%	38	30%
UOA-2 (Gasolinera)	43	21	49%	9	21%	13	30%
AR-1 (Atarrabia)	36	18	49%	8	21%	11	30%
AR-2 (Rotonda)	54	26	49%	11	21%	16	30%
TOTAL	258	126		54		77	

Con todo lo anteriormente expuesto y los planos correspondientes, quedan explicadas y justificadas, a nuestro entender, las determinaciones estructurantes aplicables a nuestro caso, según el art. 4.9.2. LOFTU

En resumen: clases y categorías de suelo -criterios y condiciones básicas de ordenación- definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos -espacios libres públicos- equipamientos públicos al servicio de toda la población (ver planos P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5).

4.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

En cuanto a este asunto, se aplica lo que determina el artículo 49.3.

Se definen las tramas urbanas gráficamente, mediante alineaciones de las edificaciones y rasantes del viario.

En la Normativa urbanística general y particular, y en las ordenanzas se definen las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas: parcela mínima, tramitación, reparcelación, etc.

En la misma normativa, y gráficamente, se regulan las obras admisibles y sus condiciones, así como, naturalmente, morfología general y tipología.

También en la normativa particular se regulan los usos característicos de cada unidad, la tolerancia de otros (así, residencial en plantas altas y comercial en bajas, por ejemplo), y la prohibición de algunos.

Definición de sistemas locales. La ordenación que se propone en planta y sección vertical, viario, espacios libres y de equipamiento, y aparcamientos. La ordenación se define gráficamente y la normativa urbanística particular, unidad por unidad.

Delimitación de las unidades de ejecución y sistemas de actuación.

Por los medios anteriores (gráfico y normas escritas) quedan definidas las unidades.

Los sistemas de actuación serán de compensación en las unidades con asentamientos industriales o de servicio (UOA-1; UOA-2), en las que se propone una ordenación alternativa para el caso de su traslado, ya que la actuación depende de las necesidades empresariales previas a cualquier iniciativa puramente urbanística, y en las que sólo los empresarios pueden incidir.

En la unidad UO-1, en el comienzo de la calle Mayor se ha adoptado el sistema de cooperación, al igual que en el área de reparto AR-2 formada por la UO-3 y la SGV-2, con el objetivo en el primero de los casos de que el Ayuntamiento pueda llevar la iniciativa en lo que se refiere a la mejora de la imagen del inicio de la calle Mayor, y en el segundo, pueda promover la obtención del sistema general en el caso de que lo considere pertinente.

Por lo que se refiere al área de reparto AR-1 formada por la UO-2 y la SGV-1 se adopta el sistema de compensación en cuanto que, aún siendo más central, no se considera prioritario su desarrollo mientras no se desarrolle la unidad en la que se ubica las Industrias San Andrés.

-Accesibilidad.

Son de aplicación las normativas existentes al respecto en los aspectos que no hayan sido derogados en la legislación posterior, entre los que destacamos:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Código Técnico de la Edificación. Documento Básico. Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE: DB-SUA).

- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

- Decreto foral 154/1989, de 29 de junio, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

No parece necesario redundar en ella, sino exigir su cumplimiento en cada caso.

Por otra parte, en el Proceso Participativo llevado a cabo previamente a la realización de este trabajo, se analizaron con los ciudadanos los puntos de la localidad que presentaban alguna disfuncionalidad, para promover la actuación municipal en la subsanación de dichos puntos más sensibles.

En cualquier caso, dado el carácter topográfico de Villava, en general llano, sin grandes diferencias de cota, tampoco parece necesario hacer una llamada a algún caso concreto, en cuanto a su forma de solución, sino que parece razonable pensar que todo se resolverá con los proyectos de urbanización y vivienda.

- Movilidad.

Como se ha indicado, Villava/Atarrabia queda tangente a las grandes vías de comunicación interregional, por lo que la red viaria existente en el municipio es exclusivamente de carácter local, y en ella se han diferenciado viales de primer y segundo orden.

Además de lo anterior se ha estudiado la posibilidad de ejecución de una red de carriles bicis que conecten los principales establecimientos de la localidad, así como el eje de la Avda. Pamplona con la calle Mayor y el Parque Fluvial, que vertebra toda la comarca. En el resto de la malla vial se considera que deben de poder coexistir los vehículos motorizados con las bicicletas, al ser viales de velocidad reducida, menor a 30 km/h.

En el plano P-6.- Propuesta de Movilidad, se recogen las propuestas emanadas del Proceso Participativo, completadas por las consideradas pertinentes por el Equipo Redactor del Plan General. Las propuestas concretas de adecuación de los recorridos peatonales a la normativa vigente, anteriormente

citada, en los casos en los que se ha detectado alguna deficiencia, forman parte de los objetivos expresados por el Ayuntamiento en la Agenda 21, siendo su implementación paulatina en función de los recursos disponibles..

Cabe resaltar que la principal barrera de conexión peatonal y ciclista de Villava con el norte de Burlada y la Chantrea de Pamplona lo constituye el conjunto de rotondas que sobre la variante conducen a los túneles de Ezcaba.

Villava constituye un importante nodo en el transporte público comarcal. En el plano P-6.- Propuesta de Movilidad se reflejan los recorridos actuales.

4.4. SUELO NO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (Ver plano P-1 y P-3)

Conforme a lo dispuesto en el Artº 94.3 de la Ley Foral 35/2002, el Plan Municipal distingue en el suelo urbanizable, sea éste de protección o de preservación, las siguientes subcategorías:

- Suelo de protección de valor ambiental.
- Suelo de preservación de valor ambiental.

- Suelo de protección de valor ambiental:

Conectividad territorial. Incluye las estribaciones del monte Ezcaba en término de Villava, tanto el "terreno forestal arbolado" como el "terreno forestal no arbolado" y una zona de cultivo de viña (viñas de Ezcaba). Anteriormente en las Normas Urbanísticas Comarcales (NUC) estaba considerado como espacio natural, destinado a parque comarcal.

- Suelo de preservación de valor ambiental.

Se incluye la margen izquierda del río Ulzama tras al salto de agua de la Trinidad.

- Suelo de preservación de prevención de riesgos naturales.

Se incluye la Zona de huertas traseras calle Mayor, al norte del municipio, bajo la curva de la carretera N-121a. Estos terrenos además constituyen un paraje con interés ambiental en el municipio.

- Suelo de preservación destinado a Infraestructuras

Está constituido por la carretera N-121a en su recorrido exterior al Suelo Urbano y el tramo de la carretera que conduce a Huarte, desde el puente de San Andrés, incluido.

De acuerdo a el avance de los trabajos del PSIS del monte Ezcaba, se considera oportuno incluir el depósito de agua situado en la ladera del monte Ezcaba, de cara a su conservación para un hipotético uso futuro.

4.5. INFRAESTRUCTURAS (Ver planos P-8 a P-11)

Nos encontramos en una situación urbana consolidada, donde las nuevas actuaciones, con un incremento mínimo de viviendas frente al parque de viviendas existentes, se realizan sobre suelos urbanos actualmente ocupados, en la mayoría de los casos, por instalaciones con un gran consumo de agua, e importantes vertidos en la red de saneamiento, por lo que la situación resultante de las determinaciones emanadas del presente plan sería claramente favorable sobre la actual.

Más concretamente, de acuerdo con la AAI Orden Foral 429/07 del Gobierno de Navarra, Ióngraf tiene una autorización de vertido por parte de la MCP de 30.000 m³/año y 130 m³/día, lo que se correspondería con 274 hab. equivalentes, considerando un consumo de agua de 300 l/ día y habitante.

Por su parte Industrias San Andrés, de acuerdo a la AAI vigente, según resolución 256/2014 del Director General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, tiene una autorización de vertido a

colector de la MCP de 500.000 m³/año y 1.400 m³/día, lo cual correspondería a 4.566 hab. equivalentes.

En lo que se refiere a abastecimiento, el consumo de agua de red de Ióngraf es de 9.891 m³/año, dotación anual equivalente a 507 habitantes, mientras que el consumo de Industrias San Andrés es de 100.000 m³/año dotación anual equivalente a 913 habitantes.

Hay que considerar que el incremento del número de habitantes derivado de las determinaciones de este Plan sería de aproximadamente 800 personas.

De los datos anteriores se infiere que las redes actuales cubren las necesidades actuales y futuras, si bien se requiere alguna pequeña modificación para desvío de infraestructuras con motivo de liberar suelo para eliminar servidumbres. Las redes se desarrollarán en zona pública en las nuevas actuaciones.

4.5.1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

4.5.1.1. Distribución en alta

Villava pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, quien suministra cantidad y calidad de agua suficiente para la situación actual y futura.

Todos los recursos, depósitos reguladores y demás sirven para el suministro conjunto de toda la comarca de Pamplona

4.5.1.2. Distribución en baja

Las redes de distribución de agua son ramificadas, cerrándose anillos en algunos lugares.

Las redes se encuentran en estado aceptable, siendo competencia de la Mancomunidad, quien realiza labores de mantenimiento y renovación .

La presión de la red es suficiente para el suministro por gravedad.

La red dispone de hidrantes de incendios.

4.5.1.3. Consumos

En situación normal, los consumos actuales y futuros están resueltos perfectamente con las instalaciones existentes, como se ha explicado en la introducción del capítulo.

4.5.1.4. Propuesta

El desarrollo del Plan Municipal contempla redes malladas, completando la trama existente.

La capacidad de los depósitos reguladores es suficiente para la ampliación del suministro, de acuerdo al nuevo planeamiento.

La red garantizará el suministro por gravedad.

La red se realizará de acuerdo a lo indicado en el Plan Municipal y Ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Se diseñará preferentemente bajo las aceras.

4.5.2.-SANEAMIENTO

De modo similar al agua, Villava pertenece a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, teniendo delegadas sus competencias en materia de saneamiento.

Como se ha explicado en la introducción, las actuaciones propuestas, se ejecutan sobre suelo urbano consolidado, y vienen a sustituir suelos ocupados actualmente por las siguientes instalaciones:

- Ióngraf, destinada al anodizado y lacado de aluminio, con una superficie de nave edificada, según catastro, de 6.085 m²

- Newark/Industrias San Andrés, destinada a la transformación de cartón, con una superficie de naves construidas, según catastro, de 15.840 m²
- Estación de servicio- Gasolinera, con túneles de lavado en ambas márgenes de la Avda. Pamplona.

La sustitución de dichas instalaciones implica una importante reducción, tanto en la cantidad como en la calidad de los vertidos al colector general, máxime si tenemos en cuenta los graves problemas ocasionados por los “fenoles” de Industrias San Andrés.

El reducido número de viviendas proyectado en el desarrollo del Plan, estimado el incremento total en 268, la ejecución de red separativa de pluviales en las unidades proyectadas, descargando la red unitaria existente, y la importante sustitución de suelo pavimentado y techado por áreas libres, nos lleva a considerar que el desarrollo actual y futuro del Plan Municipal, conlleva una importante mejora en el funcionamiento de la red existente, y una significativa descarga del colector comarcal que discurre por la localidad.

4.5.2.1. Estado actual

La red es de tipo mixto, existiendo zonas con red separativa para fecales y pluviales y otras zonas con colector unitario.

Se aprovechan las obras de reposición de pavimento para renovar redes y hacerlas separativas. La red de pluviales vierte a los ríos Ulzama y Arga.

El estado de la red es regular, dándose actualmente problemas puntuales de saturación del colector general comarcal. Como se ha razonado anteriormente, la ejecución del presente Plan conllevaría una sensible mejora en el funcionamiento de dicho colector.

4.5.2.2. Propuesta

El desarrollo del Plan Municipal contempla fundamentalmente la ampliación de la red de pluviales, garantizando la evacuación de las nuevas unidades, manteniéndose la red unitaria para la recogida de fecales.

4.5.3.-SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

4.5.3.1. Red de suministro

Existe una línea eléctrica en alta tensión de 66 kv fuera del término urbano, que discurre por el monte Ezcaba.

Existen, además, diversas líneas de A.T. de Iberdrola, de 13,2 kv que dan servicio a toda la población a través de transformadores, fundamentalmente en trazado subterráneo. Independientemente, existen líneas particulares de alta tensión. Todo el núcleo de la localidad dispone de suministro domiciliario en baja tensión.

La red actual de distribución cubre las necesidades actuales y futuras del desarrollo del Plan Municipal"

4.5.3.2. Propuesta

Con el desarrollo urbano previsto, las redes se mantienen, pasando parte de las redes aéreas a subterráneas, y ampliándose la distribución para conseguir un enlace entre los centros de transformación con el fin de garantizar en todo momento el suministro. Se ha previsto reserva de suelo para un nuevo centro de transformación. Se considera necesario enterrar todas las líneas aéreas de A.T. por la empresa suministradora, para la recuperación del monte Ezcaba como zona de protección.

4.5.3.3. Cálculo de cargas

La carga prevista por vivienda será de 5.750 w. correspondiente al grado de electrificación básica. La carga prevista para locales comerciales será de 100 w/m²

Las cargas irán minoradas por los coeficientes de simultaneidad establecidos por el Ministerio de Industria.

4.5.3.4. Condiciones

El tendido de las nuevas redes, tanto las de alta como las de baja tensión, se realizará de forma subterránea. Se trazará por lugares públicos, preferentemente aceras. Las canalizaciones se ajustarán a lo establecido por la compañía suministradora.

4.5.4.- ALUMBRADO PUBLICO

4.5.4.1. Red de distribución

Se dispone de alumbrado público prácticamente en toda la zona urbana.

4.5.4.2. Propuesta

El desarrollo urbano previsto, contempla el mantenimiento de la red actual y su ampliación conforme a las nuevas actuaciones urbanísticas.

4.5.4.3. Condiciones

Los niveles de iluminación y uniformidad, así como las características de los materiales (luminarias, soportes y equipos de encendido), serán los establecidos por el Ayuntamiento.

Todas las conducciones serán subterráneas e irán colocadas preferentemente bajo las aceras. Siempre deberá colocarse doble canalización, y a una profundidad mínima de 40 cm. en aceras y 80 cm. en calzadas.

4.5.5.-INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIÓN

4.5.5.1. Red de distribución

El suministro de las redes de infraestructura de telecomunicación está garantizado por las redes de los diversos operadores que cumplan con las condiciones indicadas en la LGTel, y se realiza desde la distribución actual comarcal existente que enlaza con Burlada, Huarte y Arre, y cubren las necesidades actuales y futuras del Plan Municipal.

4.5.5.2. Propuesta

Se propone el mantenimiento de la red actual, realizándose la pertinente previsión de suelo para el desarrollo en las nuevas actuaciones urbanísticas.

4.5.5.3. Previsiones

Deberá preverse, como mínimo, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

4.5.5.4. Condiciones

Todas las conducciones, en las nuevas actuaciones, serán subterráneas, preferentemente bajo las aceras, pudiendo ir en zanja común para el resto de servicios pero manteniendo una distancia mínima de 20 cm. respecto de las canalizaciones eléctricas.

Se ejecutarán por parte de la promoción de la unidad de actuación, y pasarán a ser propiedad del ayuntamiento, que las pondrá a disposición de todos los operadores que cumplan con las condiciones indicadas en la LGTel y deseen utilizarlas, tanto de forma individual como conjunta.

En zona urbana consolidada, las redes serán preferentemente subterráneas, debiéndose justificar explícitamente los casos concretos en que ello no fuera posible, por razones técnicas o económicas.

4.5.6.- RESIDUOS URBANOS.-

La recogida de residuos sólidos urbanos es llevada a cabo por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Los proyectos de urbanización de las nuevas actuaciones deberán reservar puntos de recogida de los residuos urbanos de acuerdo con las determinaciones de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, u órgano competente

5.- ESTUDIO DE NECESIDADES

En el artículo 56.5 a) de la Ley Foral del suelo se pide la inclusión de un estudio de necesidades referido a vivienda – actividades económicas, equipamientos, transporte – accesibilidad en el caso de minusvalías y valoraciones de impacto ambiental.

Algunas de estas cuestiones han sido analizadas en apartados anteriores de esta Memoria justificativa, y se irá citando, a continuación, su referencia correspondiente.

Es conveniente recordar, inicialmente, que Villava no posee territorio por el cual extenderse y que, únicamente dispone de espacios intersticiales que, teniendo importancia cualitativa, como ya se ha visto, para resolver problemas de conexión, accesibilidad, ampliación de reservas, etc., no poseen, sin embargo, capacidad cuantitativa para atacar problemas que requieran una expansión del casco urbano. Por lo tanto, nos encontramos ante posibilidades limitadas, más que ante necesidades que se puedan resolver como en la generalidad de los casos.

5.1. VIVIENDA

En el apartado de vivienda ya se citaba en el documento de EMOT (punto e) final) que el Ayuntamiento había detectado en aquel momento una necesidad de viviendas, a través de encuestas realizadas anteriormente, sobre todo para el caso de personas jóvenes y viviendas de protección pública, y se aportaba también un número de solicitudes para la unidad UO-3 cifrada en 500 viviendas que quedaron, en su mayor parte, sin satisfacción. La EMOT propuso una estimación inicial entre 450 y 550 viviendas como necesidad de este momento (y total, puesto no son posibles mayores ampliaciones).

La posterior crisis económica desatada en el año 2008 y que perdura en la actualidad, ha modificado sustancialmente la posibilidad de acceso a la vivienda, no tanto como la necesidad de la misma, tal y como se reflejó en el Diagnóstico Participativo Urbanístico de Villava, realizado por la empresa Konparte, y terminado en marzo de 2014, lo que ha ocasionado que las escasas promociones desarrolladas desde esa fecha en la localidad, apenas hayan dado salida a la vivienda de VPO.

De acuerdo con los datos recabados en dicho estudio, el Censo de demandantes de vivienda de VINSAs (actual Nasuvinsa), en agosto de 2014 había 908 personas que manifestaban su preferencia de obtener vivienda en la localidad, de las cuales 223 lo expresaban como primera o segunda opción entre las cinco posibles, y 85 de ellas eran residentes en ese momento en Villava.

Así mismo en ese estudio se reflejan las predilecciones en cuanto a la composición y superficie de la vivienda demandada, obteniéndose, en términos generales, que el 48% desean una vivienda de 3 dormitorios, el 39% de dos, y el 6% de uno y cuatro dormitorios. Estas preferencias en cuanto a habitaciones se reflejan de forma similar en cuanto a superficie se refiere.

En cualquier caso se considera preciso adoptar los datos expuestos con la debida cautela debido a la fuerte crisis económica existente en el momento de recabar los datos, lo cual inhibe las expectativas de los ciudadanos a su emancipación o a trasladarse de vivienda.

En el momento de reanudar los trabajos el Ayuntamiento cifró en 450 el número máximo de viviendas a proponer por el presente plan, aunque el desarrollo posterior de los trabajos redujo sensiblemente dicha cantidad.

En el trabajo desarrollado se ha procurado buscar el máximo equilibrio entre todas las unidades trabajadas con el objetivo de lograr ese número máximo de viviendas establecido.

En cualquier caso hay que resaltar que del total de las 258 viviendas propuestas finalmente, un buen número lo están en unidades de desarrollo a muy largo plazo al existir actualmente sobre ellas actividades industriales o de servicios, no pudiéndose pronosticar el plazo temporal de su consecución. En todo caso cabe señalar que en el momento actual, la escasa demanda de vivienda existente se orienta a la VPO, estando prácticamente equiparados los precios de vivienda libre con los de la vivienda protegida.

Todas las viviendas nuevas propuestas son en edificación colectiva, y de acuerdo con el artículo 52 de la LFOTU 35/2002, se establece que el 70% de la nueva capacidad residencial se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, de las cuales el 49% deberán ser de protección oficial.

5.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En el caso de actividades económicas ocurre algo parecido, o quizá más complejo

Si se parte de la conveniencia de desalojar algunos establecimientos industriales, sin capacidad de recolocarlos en el término municipal, ni dar cabida a otros diferentes es imposible activar localmente estas producciones, puestos de trabajo industriales, etc. Más bien hay que pensar en un reacomodo comarcal para el trabajo en general.

Sin embargo, se reservan las plantas bajas de las edificaciones para albergar espacios comerciales o de servicios que, aunque lentamente, produzcan una actividad considerable y además netamente incluida en la complejidad urbana.

5.3. EQUIPAMIENTO

Equipamiento. Son los que corresponden a las nuevas actuaciones, con la justificación del punto 4.2 (áreas de reserva). 2.2.1. (Sistema general. Espacios libres)

5.4. TRANSPORTE

Transporte. Tras el análisis general del punto 1.4. se amplía este asunto:

El núcleo urbano tiene una dependencia del resto de la Comarca que se resuelve desde el viario primario y secundario, con transporte público que tiene un servicio de buena frecuencia, o privado, fundamentalmente (algunos desplazamientos son de peatón o bicicleta). En el plano P-6 se ha reflejado el nodo de comunicaciones de transporte colectivo estudiado por la MCP.

A este respecto es importante señalar el Convenio de colaboración recientemente establecido entre el Gobierno de la Comunidad Foral y la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona para la elaboración de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible en la Comarca.

Cabe resaltar que aunque las distancias son cortas se depende excesivamente del vehículo privado, en los desplazamientos interiores.

Entendemos que hay que potenciar los desplazamientos interiores ciclistas y, sobre todo, peatonales. Una vez acometido esto, no será difícil enlazar con las rutas propuestas en los estudios comarcales, fundamentalmente el Parque Fluvial, para enlazar con el exterior.

Entretanto parece importante crear una red de distribución interior que enlace entre sí los lugares de interés; no se trata de facilitar los paseos (también) sino de que se puedan hacer las operaciones cotidianas por este sistema.

En el plano nº P-6 se expresa el posible trazado de esta red básica. En él se indican los puntos de interés para la actividad diaria (zonas escolares – centro de salud – casa Consistorial – río – piscinas – áreas deportivas – casa de cultura, etc.) y las rutas para conectarlas. En principio se ha elegido un trazado fácil de adecuar, en vías con posibilidad de incorporar un carril bici, con muy poco gasto inicial (sin entrar en obras definitivas, sino señalizaciones baratas) para experimentarlo, corregirlo y con ideas más estudiadas y seguras redactar un proyecto a ejecutar posteriormente en su pavimentación y señalización. Además, se expresa en este plano la propuesta de red general para todo el transporte, incluida la modificación de la sección de la vía N121-A, entre el núcleo urbano y el polígono industrial.

Por lo que al tráfico rodado se refiere, se han detectado problemas ocasionados por el tráfico de paso, atravesando la población, desde las rotondas exteriores dirección Huarte. Sería conveniente la realización de un estudio específico para disminuir dicho problema evitando su traslado a otra vía de circulación.

5.5. ACCESIBILIDAD URBANA

- Accesibilidad para el caso de discapacidades. Se ha justificado en el punto 4.3. final.

Como en dicho apartado se señala, en el Proceso Participativo llevado a cabo previamente a la realización de este trabajo, se analizaron con los ciudadanos los puntos de la localidad que presentaban alguna disfuncionalidad, para promover la actuación municipal en la subsanación de dichas deficiencias, proceso realizado paulatinamente.

5.6. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El presente Plan, de acuerdo con la Ley 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental, incorpora un Estudio de Incidencia Ambiental, para la consecución de la Declaración de Incidencia Ambiental por el Departamento de Desarrollo Rural y Medio ambiente.

6.- PUM Y CONVENIO DE COLABORACIÓN.

Objetivos Interés Foral.

6.1.- *Tratamiento urbanístico del río Ulzama dentro de lo dispuesto por el PSIS fluvial de la Comarca.*

Es evidente el gran interés que ha manifestado Villava/Atarrabia en la promoción del Parque Fluvial de la Comarca desde la aprobación del PSIS en octubre de 1999, rubricado por su incorporación al Consorcio para su gestión.

Este Plan General Municipal ratifica dicha intención de seguir enriqueciendo el Parque Fluvial (ya sea con la incorporación de los suelos, o no, al PSIS), liberando los espacios ribereños y dando por lo tanto continuidad a los espacios libres existentes.

6.2.- *En el ámbito del Centro Histórico de Villava, regulación urbanística pormenorizada a nivel de Plan Especial de Protección y Reforma Interior.*

Como se ha especificado en los apartados 2.1 y 4.1 de la presente Memoria, las determinaciones emanadas del PERI del Casco Antiguo de Villava, aprobado definitivamente en 1994, fueron recogidas en su generalidad en el PGOU-96, y con las pertinentes adaptaciones y ajustes motivadas en la experiencia acumulada en su aplicación, en el presente PGM. Así pues el PERI-94 dejó de estar en vigor

Las unidades que se consideran incluidas en el Casco Antiguo son las siguientes: UCC-1, UCC-2a, UCC-2b, UCC-2c, UCC-3, UCC-4, UCC-5, UC-22, UC-23, UO-1 y ED-1.

Objetivos Municipales.

6.3.- *Realizar una nueva reordenación del núcleo urbano al haber agotado el anterior plan vigente sus previsiones, atendiendo con especial atención la coordinación con los planes municipales de los municipios limítrofes.*

El PUM de Villava ha tenido en cuenta todas las comunicaciones con los municipios limítrofes, especialmente con el de Burlada, incluso ampliando la sección de las vías de conexión.

El POT-3, en el plano de Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano, dibuja un vial rodado de conexión entre las rondas este y oeste de Pamplona. Aunque en el propio POT ya se indica que el trazado de dicho vial es un “Esquema viario indicativo. No compromete a trazado ni características de diseño”, el trazado de dicho vial es en la actualidad totalmente imposible en lo que al término de Villava/Atarrabia se refiere dada la trama urbana de la localidad. Por su parte el trazado insinuado en el planeamiento de Burlada, excesivamente tortuoso para evitar la afección a los patios traseros de unas viviendas unifamiliares, tendría como consecuencia el derribo del Colegio Público e Villava y de sus patios escolares. Estos patios ya fueron afectados en su día cuando el Gobierno de Navarra vendió parte de los terrenos para la construcción de las viviendas unifamiliares que impiden el trazado del vial propuesto en las POT, y cuya conservación prioriza el ayuntamiento vecino sobre el Colegio Público de Villava. En cualquier caso el entronque, según el trazado propuesto, del presunto vial con la calle Fermín Tirapu de Villava, y la rotonda necesaria para su resolución, implicaría el derribo del colegio público citado, varias viviendas unifamiliares del Grupo Landazábal, otra serie de viviendas unifamiliares y parte de las naves industriales existentes en Burlada.

Por otra parte, se ha incorporado el Plan de Conjunto Villava-Burlada, de acuerdo al convenio urbanístico suscrito por ambos ayuntamientos con los propietarios de la unidad y aprobado por acuerdo plenario de los ayuntamientos de Burlada y Villava.

6.4.- Incorporación a las previsiones del Plan General los proyectos del Plan de Acción Local de la Agenda 21 y redacción de nuevas normativas de construcción que tengan en cuenta los criterios de sostenibilidad.

En el presente Plan se han tenido en cuenta los objetivos establecidos en la Revisión de 2015 del Plan de Acción Local y más expresamente en los que son competencia del Plan y están establecidos en la Línea Estratégica 1, el primero de los cuales es la Aprobación Inicial del PUM tras los procesos participativos realizados previamente..

Así mismo se han recogido las determinaciones establecidas para el desarrollo de las denominadas unidades problemáticas de acuerdo con los convenios suscritos con los promotores de dichas unidades.

De igual forma se estudia en el Plan la previsión de uso del suelo actualmente ocupado por industrias en el caso de abandono de la actividad.

El Plan incluye un estudio de ciclabilidad para el fomento de la movilidad sostenible. Además de estas propuestas del plan, hay que considerar el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de próxima redacción.

Por lo que respecta a las normativas de construcción y criterios de sostenibilidad, ya en el PGOU-96 se recogía la ordenanza de obligatoriedad de que toda vivienda deba tener ventilación cruzada, aspecto que nuevamente se recoge en este plan al considerarlo la principal medida que se debe adoptar en cuestión de diseño arquitectónico sostenible. La aprobación del CTE, con las medidas obligatorias a adoptar para una mayor eficiencia energética en las construcciones, hace innecesario el establecer nuevas medidas, que en muchos casos serían redundantes.

7.- COHERENCIA DEL PGM CON EL POT-3- ÁREA CENTRAL

El Gobierno de Navarra aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Territorial del Área Central (POT-3) mediante del Decreto Foral 45/2001, 16 de mayo de 2011, publicado en el BON nº 145 de 21.07.2011, entrando en vigor el día siguiente: 22 de julio de 2011.

El Área Central, ámbito de aplicación del POT 3 se divide en varias sub áreas, entre ellas la 10.4 -Área Metropolitana de Pamplona- en la que está incluido el municipio de Villava/Atarrabia.

A continuación se explicita el cumplimiento de los diversos apartados, ya recogidos en los apartados correspondientes de ésta Memoria, siguiendo los capítulos del documento:

7.1.2.- **MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL.** Este Plan General se redacta de forma coherente con el Modelo de Desarrollo Territorial que establece el POT 3, tal y como debe ser en virtud del Título VI artículo 80 del POT.

7.1.3.-**ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL**

7.1.3.1.-**ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y SUS RECURSO NATURALES**

- Patrimonio Natural. Áreas de Especial Protección:- Suelo por su Valor Ambiental
- Conectividad Territorial SNUPrtA:CT: Coincide con el Monte Ezcaba, que el PGM de Villava/Atarrabia recoge con las mismas determinaciones.
- Patrimonio Natural. Suelo de protección por riesgos naturales.
- Zonas inundables SNUPrtR:ZI: El PGM incorpora los terrenos inundables a la ordenación urbana en forma de parques y jardines.
- Suelo de valor Cultural.

- Camino de Santiago. SNUPrtCu:Cs. El trazado representado y el régimen de protección se ajustan al POT. Todo el trazado del Camino de Santiago en Villava/Atarrabia transcurre por suelo urbano, no correspondiéndole la clasificación de suelo no urbanizable.

- Vías Verdes: SNUPrtCu:VV. La traza representada, PSIS Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, coincide con la del PSIS en su trazado en Villava/Atarrabia, aun que hay otros terrenos en el PGM con la determinación de Parque Fluvial que no están incluidos en el PSIS.

Los terrenos del PSIS en Villava/Atarrabia se han grafiado en los planos pertinentes, de acuerdo con la documentación del Convenio y datos facilitados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. No se realiza una relación de las parcelas afectadas dado el cambio en su denominación tras las agregaciones y segregaciones realizadas.

7.1.3.2.-PATRIMONIO CULTURAL, ARQUITECTÓNICO Y URBANO.

- Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbano. Paisaje Urbano.

. - Itinerario de interés: Camino de Santiago. Declarado Bien de Interés Cultural (BIC)

. - Patrimonio Arquitectónico: Rollo de Villava/Atarrabia (BIC B-34). Recogido en el Catálogo del PGM.

. - Rutas Culturales: Rutas de Interés arquitectónico: Ruta del Románico y del Gótico del Camino de Santiago. No se recogen como tal en el PGM al coincidir en su trazado con el Camino de Santiago.

7.1.4.-ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA URBANO

- Vertebración del sistema urbano: El POT incluye a Villava/Atarrabia en el sub área, 10.4, Área Metropolitana de Pamplona, como núcleo o espacio vertebrador a escala suprarregional, cuyo análisis de coordinación del planeamiento ya se ha considerado.

Cabe hacer la consideración de que El POT-3, en el plano de Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano, dibuja un vial rodado de conexión entre las rondas este y oeste de Pamplona. Aunque en el propio POT ya se indica que el trazado de dicho vial es un “Esquema viario indicativo. No compromete a trazado ni características de diseño”, el trazado de dicho vial es en la actualidad totalmente inviable en lo que al término de Villava/Atarrabia se refiere dada la trama urbana de la localidad.

- Sistema de asentamientos y equipamiento. Sistema económico productivo: El POT no recoge ninguna acción para Villava/Atarrabia.

- Área Metropolitana de Pamplona: A nivel general, las determinaciones del PGM de Villava/Atarrabia son coherentes con la estrategia definida

7.1.5.-ESTRATEGIA PARA LA ORDENACIÓN DE LAS COMUNICACIONES, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

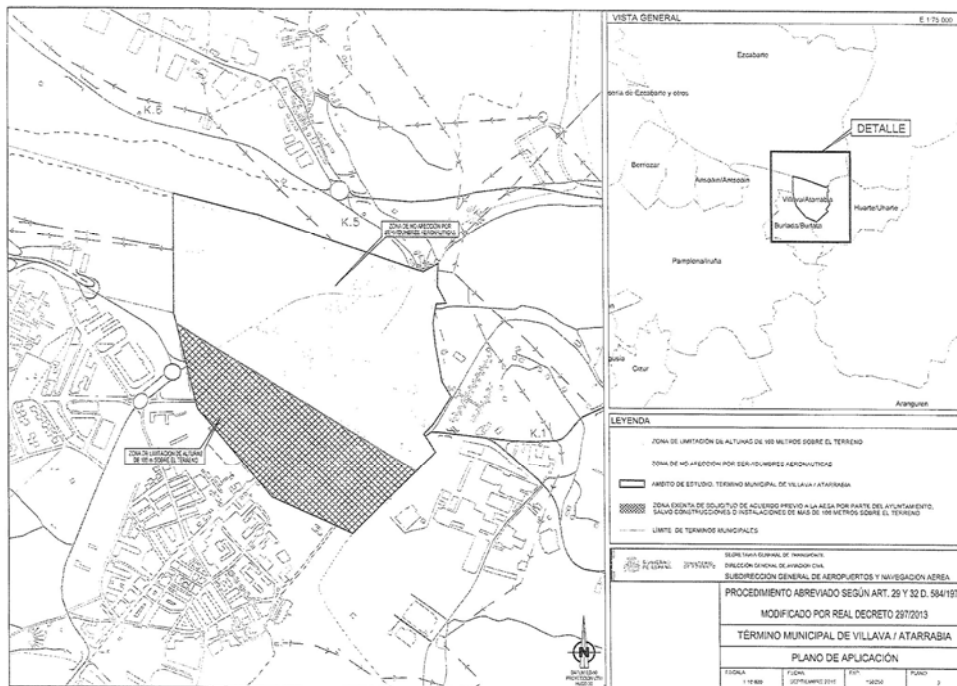
- Sistema de transportes y comunicaciones: El PGM de Villava/Atarrabia es coherente con la estrategia.

- Infraestructuras energéticas. Abastecimiento y saneamiento. Residuos: El PGM de Villava/Atarrabia es coherente con la estrategia

8.-NORMATIVAS SECTORIALES

8.1. Servidumbres Aeronáuticas

Una parte del término municipal de Villava/Atarrabia se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Pamplona. En el plano adjunto se representa el área afectada, en la que ninguna construcción deberá superar la altura indicada de 100 metros de altura, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aires acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc, al igual que las modificaciones del terreno u objeto fijo, como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.



Se realiza mención de la normativa sectorial aplicable:

- Ley 48/60, de 21 de julio (BOE 176 de 23 de Julio)
- Ley 21/2003, de 7 de julio (BOE 162 de 8 de julio)
- Art. 166 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre
- Decreto 584/72, de 24 d febrero (BOE 69 de 21 de marzo), modificado por RD 1189/2011 y por RD 297/2013 de 26 de abril.
- RD 2591/1998 de 4 de diciembre (BOE 292 de 7 de diciembre), modificado por RD 297/2013 de 26 de abril.
- Decreto 1875/1973 de 5 de julio (BOE 181 de 30 de julio)
- Orden FOM/2208/2010 de 30 de junio (BOE 194 de 11 de agosto).

8.2. Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el término municipal de Villava/Atarrabia se produce la confluencia de los cursos de los ríos Ulzama y Arga, estando afectado, por lo tanto, por la legislación correspondiente y sometido al informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica sobre los actos y planes cuando afecten al régi-

men y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 m de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico).

El Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, (RDPH), introduce el concepto de zonas de flujo preferente, en las cuales el Organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la vía.

En dichas zonas de flujo preferente, delimitadas en el Sistema Nacional De Cartografía de Zonas Inundables, no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación de volumen de las construcciones existente, sin embargo no se impide la realización de pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, tanto dentro como fuera de la zona de policía, y que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto por la legislación de Protección Civil.

Por otra parte, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

9.-PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

En el punto 4.3 de esta Memoria, se aludía a las diferencias entre unidades de ejecución desde el punto de vista de su futura promoción, entidad e importancia respecto a la totalidad del núcleo urbano, etc., aunque la reflexión se hacía para justificar el sistema de actuación.

El mismo razonamiento ayuda a determinar los plazos de desarrollo de estas unidades y del Plan.

Como ya se ha reiterado, anteriormente, se proponen dos unidades (UOA-1, UOA-2) que se clasifican como suelo urbano no consolidado, pero en las que se contempla la posibilidad del mantenimiento de su actividad, conservando su estado actual de uso y volumen, hasta que se realice su traslado y cese de la actividad. Por esta razón el plazo que se ha establecido para el desarrollo de la unidad es de tres años desde la conclusión de su actividad actual.

Las otras unidades (UO-2, UO-3, SGV-1 y SGV-2) que se clasifican como de suelo urbano no consolidado, se agrupan la UO-2 con la SGV-1 en el área de reparto AR-1, y la UO-3 con la SGV-2 en la AR-2. Se considera que no hay grandes dificultades en la promoción de ninguna de ellas. En la AR-1 se ha establecido el sistema de compensación, mientras que en la AR-2 se ha establecido el sistema de cooperación, de forma que el Ayuntamiento pueda encabezar el proceso, caso que por la singularidad de la actuación, se considerara necesario.

En concreto las áreas de reparto AR-1 y AR-2, tienen un alto interés para conseguir un objetivo muy significativo para Villava/Atarrabia (dejando aparte los que se obtendrían con las unidades de ordenación alternativa). Por todo ello, se propone para las mismas, el plazo de desarrollo de 6 años, ya que la actuación sobre ellas permite la resolución de importantes problemas, al posibilitar la liberación de los terrenos junto al río y poder actuar sobre ellos.

La unidad UC-14b, igualmente clasificada como suelo urbano no consolidado, es una unidad cuyas determinaciones urbanísticas fueron aprobadas durante la vigencia del plan del 96, aunque su desarrollo fue frustrado por el estallido de la burbuja inmobiliaria, y por lo tanto quedan por cumplir las obligaciones urbanísticas reconocidas en el convenio pertinente. Se le establece un plazo de 4 años.

Además de las anteriores, se definen dos unidades del Suelo Urbano Consolidado, Actuación de Dotación de acuerdo con lo establecido en el Art. 14.1b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de

junio. Estas unidades son la UO-1 y UO-4. En las mismas se contempla un cambio de uso y un incremento de edificabilidad para obtener un bulevar y una plaza pública.

La UO-1, destinada a mejorar el aspecto del comienzo de la calle Mayor, hoy en día con una presencia bastante degradada, y a ampliar la calle San Andrés, con la formación de un bulevar, se le da un plazo de 4 años y se establece el sistema de cooperación por si el ayuntamiento considerara pertinente impulsar su desarrollo.

Finalmente a la UO-4, cuyo desarrollo permite liberar una plaza que facilite la conexión con el parque fluvial se le asigna un periodo para su desarrollo de 4 años.

Atrarrabia/Villava, octubre de 2016

Los Arquitectos:

Fernando Abad Vicente

J. Luis Fernandino Nosti

El Letrado:

Equipo técnicos medioambiente

Rodolfo Jareño Zuazu

Camino Jaso & Asociados