



ORORBIA
(Navarra) (Nafarroa)

PARTAIDETZA-PROZESUA - PROCESO PARTICIPATIVO **DEIALDIA - CONVOCATORIA**

Moisés Garjón Villanueva (1 de 1)
Ayuntamiento de Cendea de Olza
Fecha: 26/10/2022
HASH: 91ca3328c85ecf707e4fbc438f69df1



Zendea Oltzako Udalak udalerriko Udal Plan Orokor berria egiteko espedienteari hasiera eman dio.

Aldez aurretik, partaidetza-prozesu bat garatu nahi da, herritarrek Udal Plan Orokorraren prestaketan, informazioa eskuratzeko eta benetan eraginkortasunez parte hartzeko dituzten eskubideak arautzeko.

Horretarako, herritar guztiei dei egiten zaie informazio eta diagnostiko bilera batera. Bilera, Udal Plan Orokorra idatzi duen taldeko arduraduna den Jose Ignacio Arribas Echeveste jaunak zuzenduko du.

Bilera datorren azaroaren 2an, asteazkenean, izango da, 18:30ean, Oltza Zendeako Udaletxeko osoko bilkuren aretoan.

Bertan parte hartzera animatzen zaituztegu.

Dokumentazio ikusi ahal izateko esteka:

<https://ayuntamientoolza.sedelectronica.es/transparencia/29f158c5-13e9-4d6f-9b22-a655e18ea01f/>

El Ayuntamiento de Cendea de Olza ha iniciado el expediente para la elaboración de un nuevo Plan General Municipal del municipio.

Previamente, se pretende desarrollar un proceso de participación por el que se pretende regular los derechos de acceso a la información y participación real y efectiva de la ciudadanía en la elaboración del Plan General Municipal.

Para ello se convoca a todos los ciudadanos y ciudadanas a una primera reunión de información y diagnóstico que estará dirigida por D. José Ignacio Arribas Echeveste, encargado del equipo redactor del Plan General Municipal.

La reunión se celebrará el próximo 2 de noviembre, miércoles, a las 18:30 horas en el salón de plenos del Ayuntamiento de Cendea de Olza.

Os animamos a participar en la misma.

Enlace donde consultar la documentación:

<https://ayuntamientoolza.sedelectronica.es/transparencia/29f158c5-13e9-4d6f-9b22-a655e18ea01f/>

Oltza Zendea, elektronikoki sinatutako datan /
En Cendea de Olza, a la fecha de la firma electrónica

Alkatea / El alcalde,
Moisés Garjón Villanueva



LA ESTRATEGIA Y EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

INDICE.

CUESTIÓN PRELIMINAR

A. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD URBANA

- A.1. Análisis de la realidad urbana
- A.2. Problemas urbanísticos existentes
- A.3. Diagnóstico de la realidad urbana

B. ANALISIS Y DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FISICO

- B.1. Análisis del medio físico
- B.2. Diagnóstico del medio físico

C. ESQUEMA DE ORDENACIÓN

- C.1. Objetivos generales y particulares
- C.2. Criterios de ordenación

CUESTIÓN PRELIMINAR

Se redacta este documento como elemento de soporte para la participación ciudadana en la elaboración del Plan General Municipal (PGM). Trata de recoger una serie de comentarios que desde la perspectiva del equipo redactor, pueden ayudar a centrar el debate sobre las cuestiones más relevantes de la estrategia y modelo de desarrollo del nuevo PGM que deberá concretarse por el Ayuntamiento con las aportaciones de la ciudadanía en el proceso de la participación.

Contiene una visión particular del equipo redactor, en consonancia con las propuestas del documento del concurso de licitación de la redacción del PGM que fue valorado positivamente, en líneas generales, por la Mesa de Contratación.

Su índice temático, debe entenderse como un intento de acotar los asuntos propios del planeamiento urbanístico, más allá de otras cuestiones que no le son propias. La necesaria coordinación del equipo en el debate de las jornadas de la participación, tratará de situar adecuadamente los temas a tratar, para evitar dispersiones innecesarias.

A. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD URBANA

A.1. Análisis la realidad urbana

La Cendea de Olza es un municipio de la Comarca de Pamplona que agrupa las localidades de Arazuri, Artazcoz, Asiaín, Ibero, Izcue, Izu, Lizasoain, Olza y Ororbia. Desde el punto de vista administrativo se trata de un Ayuntamiento compuesto, con nueve Concejos correspondientes, cada uno de ellos, a cada una de estas localidades. Está situado al oeste de Pamplona con quien es colindante en término concejil de Arazuri. Linda así mismo con los términos municipales de Barañain, Zizur Mayor, Cizur, Etxauri, Goñi, Valle de Ollo/Ollaran, Iza y Orkoien.

La actual Cendea de Olza es el resultado de la segregación de Orkoien para constituirse en municipio independiente en 1991. El modelo original respondía al del conjunto de los Ayuntamientos compuestos de la Comarca limítrofes con Pamplona. Una agrupación administrativa con reducidas competencias de varias localidades con identidad de Concejo. Los concejos hasta 1990 mantuvieron, además de los bienes comunales y patrimoniales, un buen número de competencias entre las que se encontraba la del planeamiento urbanístico.

Se trata en todos los casos de pequeñas localidades de carácter rural que hasta hace poco tiempo mantenían una cierta vinculación con los sistemas de producción agrícolas y ganaderos, en los que la vivienda tradicional mantiene esa estructura de residencia y de unidad de producción que ha ido evolucionando hasta nuestros días. El desarrollo de los años 60 va produciendo importantes modificaciones en las localidades en contacto con Pamplona y poco a poco, Arazuri y Ororbia, fundamentalmente, como otras localidades de la Comarca han ido perdiendo ese carácter rural vinculado a la producción agrícola tradicional, para convertirse en núcleos residenciales sin una vinculación clara con el entorno rural.

En las pequeñas localidades la falta de pujanza de los sistemas de producción tradicionales, han ido produciendo una transformación del modelo, en el que la vivienda ha ido ocupando las plantas bajas y las de bajo cubierta inicialmente destinadas a los fines agrícolas y ganaderos.

En definitiva; el trabajo vinculado a los sistemas de producción tradicionales se mantiene por una pequeñísima proporción de los habitantes de la Cendea y de este modo deja de producirse esa relación directa que históricamente ha existido entre la vivienda y el campo. De hecho, la mayor parte de la población desarrolla sus labores profesionales fuera de la Cendea y con ello los pueblos han pasado a ser propiamente zonas residenciales con un carácter especial vinculado a su pasado histórico y a su relación con el medio físico fuera de los núcleos urbanos complejos.

El carácter aislado de los núcleos, fuera de las zonas más urbanizadas y su relativa proximidad a estas, introduce la variable de la accesibilidad como un elemento clave de la problemática urbana de las localidades de la Cendea.

El nivel de dotación pública y la calidad de las infraestructuras y de los servicios en cada una de las localidades y en el conjunto de los pueblos de la Cendea es más que aceptable.

El desarrollo del suelo de uso industrial en colindancia con Pamplona y Orkoien, en término de Arazuri y las implantaciones aisladas de grandes industrias en Ororbía, introduce un elemento destacado en el esquema del sistema urbano de las localidades de la Cendea.

El planeamiento urbanístico vigente, de forma similar al de otros municipios compuestos del entorno geográfico, consolida los modelos de baja densidad a base de viviendas unifamiliares fundamentalmente, en el marco de una estructura urbana desagregada, en donde se imponen las condiciones topográficas del terreno y el régimen de propiedad original de la tierra.

Los sistemas de gestión del desarrollo urbanístico del plan vigente propician los mecanismos de actuación directa sobre las parcelas de propietario único, pero no evitan, en alguno de los casos, los sistemas complejos de las Unidades de Ejecución sobre ámbitos formados por varias parcelas de suelo urbano y en los desarrollos previstos como suelo urbanizable. En ambos casos, salvo en el de la adquisición del conjunto de las parcelas por parte de un promotor único, no alcanzan nunca su desarrollo por los sistemas de ejecución vinculados al entendimiento y la colaboración entre varios propietarios.

Los suelos clasificados para nuevos desarrollos urbanos y, por lo tanto, la previsión de nuevas viviendas en general y en alguna de las localidades de forma particular, excede con mucho las necesidades a corto y medio plazo del conjunto de la Cendea.

En todo caso, hay que tener en cuenta que la clasificación del suelo de nueva ordenación, no debe limitarse a atender las necesidades concretas vinculadas al proceso de crecimiento de la población actual, sino que debe suponer una oferta de suelo equilibrada y sostenible que permita un cierto nivel de aleatoriedad en cuanto al factor tiempo, en el inicio de los procesos de ocupación de los suelos. La oferta de suelo clasificado debe superar las necesidades vinculadas al crecimiento poblacional.

Se incluye, a continuación, un cuadro esquemático con la relación de las viviendas existentes y previstas por el planeamiento vigente.

			EXISTENTES		PREVISTAS
ARAZURI	SUC		173	A.P.I. A-2	3
				A.P.I. B-1	
			TOTAL		176
	SUBLE	S1			48
		S3			106
		S4			21
			TOTAL		175
TOTAL EXIST+PREV		351			
PENDIENTES DE EJECUCION					178
			EXISTENTES		PREVISTAS
ARTAZCOZ	SUC		25	UE-1	6
			TOTAL		31
	SUBLE	S1			21
		S2			10
		S3			9
		S4			9
			TOTAL		49
TOTAL EXIST+PREV		80			80

PENDIENTES DE EJECUCION					55
			EXISTENTES		PREVISTAS
ASIAIN	SUC		100	A.P.I. A-1	13
				UE1-4	
				UE2-4	
				UE3-4	
			TOTAL		113
	SUBLE	S1			73
		TOTAL			73
TOTAL EXIST+PREV			186		
PENDIENTES DE EJECUCION					86
			EXISTENTES		PREVISTAS
IBERO	SUC		138	A.P.I. A-1	28
				UE1-9	
				UE2-6	
				UE3-6	
				UE4-6	
			TOTAL		166
	SUBLE	S1+SG			106
		S2			17
			TOTAL		123
TOTAL EXIST+PREV			289		
PENDIENTES DE EJECUCION					151
			EXISTENTES		PREVISTAS
IZCUE	SUC		50	UE1-4	5
				UE2-1	
			TOTAL		55
	SUBLE	S1			26
		S2			26
		S3			13
			TOTAL		65
TOTAL EXIST+PREV			120		
PENDIENTES DE EJECUCION					70
			EXISTENTES		PREVISTAS
IZU	SUC		32	UE1-21	31
				UE2-4	
				UE3-3	
				UE4-3	
			TOTAL		63
	SUBLE	S1			11
			TOTAL		11
TOTAL EXIST+PREV			74		
PENDIENTES DE EJECUCION					42
			EXISTENTES		PREVISTAS
LIZASOAIN	SUC		78	A.P.I. A-1	16
				UE1-9	
				UE2-6	
			TOTAL		94
	SUBLE	S1			17
		S2			14
			TOTAL		31
TOTAL EXIST+PREV			125		
PENDIENTES DE EJECUCION					47

			EXISTENTES		PREVISTAS
OLZA	SUC		27	A.P.I. A-1	5
				UE1-4	
			TOTAL		32
	SUBLE	S1			16
			TOTAL		16
TOTAL EXIST+PREV			48		
PENDIENTES DE EJECUCION					21
			EXISTENTES		PREVISTAS
ORORBIA	SUC	TOTAL	405	UE1-4	9
				UE2-3	
				UE4-2	
			TOTAL		414
	SUBLE	S3			64
		S4			28
			TOTAL		92
TOTAL EXIST+PREV			506		
PENDIENTES DE EJECUCION					101
TOTAL MUNICIPAL EXISTENTES					996
TOTAL MUNICIPAL PREVISTAS SUC					116
TOTAL MUNICIPAL PREVISTAS SUBLE					635
TOTAL MUNICIPAL PREVISTAS					751
TOTAL MUNICIPAL EXIS+PREV					1.659

Arazuri

Situado entre la carretera NA-700 y el río Arga, tiene una población de 394 habitantes. Se trata de un núcleo de origen rural que ha ido incorporando en los últimos años ese carácter más urbano de las poblaciones de la Comarca cercanas a Pamplona. El Castillo por el este, la carretera por el norte y la ripa sobre el meandro del río Arga por el sur y el régimen de pendientes hacia el oeste, han venido limitando el desarrollo residencial. El modelo se nutre de viviendas unifamiliares, fundamentalmente, sobre parcela privada. Se trata de una trama esponjada de baja densidad con un callejero bien delimitado y con unas buenas condiciones de la urbanización.

Cuenta con 173 viviendas. Las previsiones del planeamiento vigente recogen un importante desarrollo residencial hacia el oeste del casco actual que incluye tres sectores de suelo urbanizable, con un total de 175 nuevas viviendas que junto a las 16 previstas en suelo urbano dan un total de 191 nuevas viviendas previstas.

El suelo de uso industrial se sitúa en colindancia con Pamplona y con Orkoien. Ocupa una superficie de más de dos millones de metros cuadrados, de los que destaca, fundamentalmente, la planta de fabricación de coches de Volkswagen, como elemento motriz del desarrollo industrial de la zona.

Un elemento fundamental de los suelos transformados de Arazuri es la estación depuradora de aguas residuales de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona que está situada a poco más de 600 metros de distancia del pueblo y que ocupa una superficie de 460.611 m², de los que aproximadamente 186.000 m² están ocupados por las instalaciones de tratamiento.

Artazcoz

Situado sobre la carretera NA-7004 en el alto de una ripa sobre un meandro del río Arakil, tiene una población de 35 habitantes. Se trata de un núcleo rural en el que los cambios vinculados a los nuevos sistemas productivos no han introducido cambios sustanciales sobre los elementos morfológicos de la trama urbana. Caserío con elementos notables de cierto interés y en buen estado con carácter general. Existen, así mismo, casas con interés desde el punto de vista del patrimonio en las que es necesario acometer obras de rehabilitación. La carretera atraviesa el núcleo con características de travesía urbana.

Cuenta con 25 viviendas. Las previsiones del planeamiento vigente recogen un importante desarrollo: cuatro sectores de suelo urbanizable para la construcción de 57 nuevas viviendas. En suelo urbano no existe una previsión concreta de nuevas viviendas.

Un elemento importante dentro de los suelos transformados es la zona de huertas de la Parraga. Con una superficie superior a los 60.000 metros cuadrados cuenta con 20 parcelas destinadas a la horticultura de ocio.

Asiain

Situado sobre la carretera NA-7010 en un amplio meandro del río Arakil, tiene una población de 155 habitantes. Se trata de una localidad de carácter inicialmente rural en la que se han ido construyendo nuevas viviendas, alterando ese carácter inicial e introduciendo los modelos urbanos de las nuevas urbanizaciones del entorno de la Comarca de Pamplona.

Cuenta con 100 viviendas. Las previsiones del planeamiento vigente incluyen 4 nuevas viviendas en suelo urbano y un sector de suelo urbanizable para la construcción de 73 nuevas viviendas.

Ibero

Situado en extremo suroccidental de la Cendea, sobre un meandro del río Arakil, en la confluencia de este con el río Arga, junto a la carretera NA-400 y a los pies de la sierra de Sarbil. Tiene una población de 222 habitantes. Se trata de un núcleo quizá algo más compacto que los del resto de la Cendea. De carácter eminentemente rural, ha ido incorporando en los últimos años nuevas construcciones con los mecanismos propios del suelo urbano, manteniendo básicamente la estructura original. Sin contradecir de forma sustancial esta afirmación, se ubica en el extremo norte, junto a la carretera, una nueva urbanización de viviendas unifamiliares.

Cuenta con 138 viviendas. Las previsiones del planeamiento incluyen 46 nuevas viviendas en suelo urbano, el Área de reparto AR-9 de suelo urbanizable formada por el Sector S1 y el SG IBERO para la construcción de 106 nuevas viviendas y el Área de reparto AR-10 para la construcción de 17 nuevas viviendas.

Un elemento destacable de la estructura urbana de Ibero es la instalación del Centro de Educación Especial de Isterría, como parte integrante del suelo urbano, con una superficie de 56.421m².

Izcue

Situado sobre la carretera NA-7004, tiene una población de 81 habitantes. Se trata de una estructura urbana en la que conviven, el núcleo rural primigenio, con unas cuantas nuevas viviendas de reciente construcción. La carretera atraviesa el núcleo con características de travesía urbana.

Cuenta con 50 viviendas. Las previsiones del planeamiento incluyen 5 nuevas viviendas en suelo urbano y 3 sectores de suelo urbanizable con un total de 65 nuevas viviendas.

Izu

Situado en un promontorio sobre un meandro del río Arakil, frente a Asiain, tiene una población de 56 habitantes. Estructura desagregada con un espacio central de frontón y plaza pública. La carretera atraviesa el núcleo con características de travesía urbana.

Cuenta con 32 viviendas. Las previsiones del planeamiento suponen 31 nuevas viviendas en suelo urbano y 11 en suelo urbanizable.

Lizasoain

Situado sobre la carretera NA-7061 tiene una población de 85 habitantes. Se trata de una estructura urbana desagregada en la que conviven, el núcleo rural primigenio, con unas cuantas nuevas viviendas de reciente construcción.

Están incluidos como suelo urbano los terrenos de la urbanización de viviendas unifamiliares del paraje de Rebesate.

Cuenta con un total de 78 viviendas. Las previsiones del planeamiento suponen 26 nuevas viviendas en suelo urbano y 31 en suelo urbanizable.

Olza

Situado al final de la carretera NA-7061 sobre una ladera con fuerte pendiente, tiene una población de 67 habitantes. Se trata de una estructura desagregada que incorpora la pendiente como un elemento constitutivo de su morfología urbana en la que conviven, el núcleo rural primigenio, con unas cuantas nuevas viviendas de reciente construcción.

Cuenta con un total de 27 viviendas. Las previsiones del planeamiento suponen 5 nuevas viviendas en suelo urbano y 16 en suelo urbanizable.

Están incluidos como suelo urbano los terrenos de la urbanización de viviendas unifamiliares del paraje de Labraño.

Como elementos singulares de la estructura urbana de Olza, una alusión a las dos instalaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable de las parcelas 68 y 176 del polígono 9 que se destinan a sendas residencias vinculadas a instituciones de carácter religioso que aun no estando integradas en la trama de Olza suponen por su uso y proximidad, un elemento a tener en cuenta en el análisis de la realidad residencial de esta localidad.

Ororbia

Situado sobre la carretera NA-700 con características de travesía urbana, tiene una población de 773 habitantes. Sobre el núcleo primigenio que se sitúa a ambos lados de la carretera, se ha ido desarrollando un fuerte crecimiento residencial basado en la presencia de dos grandes empresas; la antigua UNION CARBIDE al otro lado del río Arga y KYB junto al núcleo urbano, en continuidad con este.

Cuenta con un total de 405 viviendas. Las previsiones del planeamiento suponen 9 nuevas viviendas en suelo urbano y 92 en suelo urbanizable.

A.2. Problemas urbanísticos y cuestiones relevantes

- **El carácter desestructurado de las tramas urbanas**

La falta de una adecuada articulación del suelo de dominio público de sistema viario, genera en muchas de las localidades, problemas de organización del tráfico y del estacionamiento de los vehículos en la vía pública. Los proyectos de pavimentación, a veces, no abordaron adecuadamente esa cuestión del estacionamiento de los vehículos.

- **La proximidad al núcleo residencial de instalaciones fabriles**

Esta dificultad se concreta en el núcleo de Ororbia. La presencia de la factoría de KYB en continuidad con el núcleo urbano de Ororbia, por un lado y la de Graftech Ibérica, justo frente a este y al otro lado del río, suponen una cierta dificultad a la hora de armonizar los dos usos y sus realidades en cierto modo contradictorias.

- **El excesivo número de viviendas previstas en suelo urbanizable**

Las previsiones iniciales en cuanto al número de viviendas en suelo urbanizable del planeamiento vigente, se vieron ampliadas como consecuencia de la adaptación que supuso la modificación estructurante de 2009, llevando la cifra de nuevas viviendas en esta clase de suelo a las 643 previstas que supone una capacidad equivalente al 64% de las existentes.

- **Enorme dificultad para llevar a la práctica la gestión de las unidades de ejecución de varios propietarios**

El planeamiento urbanístico vigente contiene, además de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado, un buen número de unidades de ejecución en suelo urbano que afectan a varias propiedades. Los mecanismos de equidistribución vinculados a las reparcelaciones en el sistema, privado, de compensación, se han demostrado ineficaces en la práctica totalidad de los casos, con excepción de las promociones que compran la totalidad del suelo de los diferentes propietarios. Se trata de un problema común al conjunto de los planes urbanísticos de nuestro ámbito. A pesar de que los documentos técnicos para llevar a cabo el desarrollo previsto por los planes urbanísticos, se redactan por profesionales del urbanismo y ello no debe comportar mayor dificultad, es en el ámbito del acuerdo entre los particulares implicados en donde se producen los problemas. La solución más socorrida suele ser apelar al tamaño de las unidades: cuanto más pequeñas sean estas y menos sean los propietarios concernidos, más probabilidades de éxito. Lo cierto es que esto no necesariamente es así, pues basta con que haya más un propietario involucrado para que las dificultades sean aparentemente insalvables.

- **La falta de precisión del catastro municipal**

Del mismo modo que sucede en un buen número de localidades similares, el catastro digitalizado no se ajusta a la realidad de la propiedad del suelo. Como el planeamiento debe utilizar el catastro como soporte de la documentación gráfica, esta imprecisión se convierte en un problema urbanístico. El régimen de propiedad del suelo en las pequeñas localidades arrastra toda la histórica indefinición del dominio público en los núcleos rurales. La propiedad particular de la casa ha ido perfilándose como el negativo de lo público destinado a sistema viario. La falta de pavimentación hacía de este dibujo una realidad de límites poco definidos. El comunal afectado por su condición de suelo urbano pasa a ser patrimonial y en muchos casos los límites de lo privado y lo público son difíciles de precisar. Tanto en parcelas patrimoniales del Concejo, como en partes de la finca particular no pavimentada, se pueden producir conflictos en relación con el uso.

- **La rehabilitación de edificios residenciales existentes en suelo urbano incrementando el número de viviendas**

El plan vigente tiene regulado de forma adecuada este supuesto. También la posibilidad de transformación de edificaciones de actividad económica en residencial o en otros usos. La nueva redacción del artículo 90 LFOTU y las previsiones que en él se hacen sobre Actuaciones Edificatorias y Actuaciones de Dotación, en el marco de la tramitación y aprobación de los Planes Especiales de Actuación Urbana, otorga a estos unas posibilidades de modificación no sujetas a ningún parámetro legal. Sería conveniente que el Plan estableciese un marco normativo en el que inscribir ese tipo de actuaciones evitando la arbitrariedad que puede suponer una tramitación y aprobación individualizada de cada expediente.

- **La presencia de travesías urbanas en la práctica totalidad de los núcleos**

La carretera atravesando los núcleos residenciales siempre ha sido un problema, tanto desde el punto de vista de la movilidad de la propia vía, como del propio tejido urbano. La seguridad también es en este caso un problema a tener en cuenta.

- **La falta de una adecuada regulación territorial de las nuevas implantaciones de energías renovables**

La implantación sobre el territorio de las instalaciones de producción de energía, tanto solar, como eólica están sujetas a los mecanismos propios de los planes sectoriales de incidencia supramunicipal. Esto, de alguna forma, deja al Ayuntamiento fuera de la toma de decisiones. La inclusión dentro de la normativa del nuevo plan de una regulación específica para estas instalaciones, debe contar en todo caso con la aprobación por el Gobierno de Navarra.

- **Dificultad para el mantenimiento de la “cultura agraria” tradicional**

La sustitución de la actividad económica tradicional de los pueblos basada en los usos agrícolas ha ido dejando fuera de contexto esa relación entre la vivienda y el sistema de producción agrícola. Los usos agrícolas vinculados al huerto para el autoconsumo son una fórmula para tratar de asegurar esa relación entre residencia y medio natural que en estos momentos está en serio peligro.

- **Dificultad para alcanzar la aprobación del planeamiento en un tiempo acorde con las previsiones iniciales y el posible cambio en los escenarios sociales y económicos.**

Los tiempos en los que en la actualidad se está alcanzando la aprobación definitiva de los planes generales municipales están en el entorno de los 8 ó 10 años, en las condiciones más favorables. Esto supone que las previsiones iniciales puedan perfectamente haberse quedado obsoletas con el paso del tiempo, con los cambios en la composición de los ayuntamientos, los cambios de ciclo económico o social, cambios legislativos, etc.

- **La existencia de implantaciones de horticultura sin un tratamiento específico por el Plan vigente.**

Los planos de ordenación del suelo no urbanizable y la normativa del plan vigente en su artículo 148 recogen la existencia de dos emplazamientos de horticultura de ocio, los denominados HOE1: Huertas de Viticunca de Lizasoain y HOE2: La Parraga de Artazcoz. Las parcelas con este tipo de uso fuera del ámbito de estas dos instalaciones, no tendrían en principio, una cobertura legal para su implantación y las posibilidades de legalización o de reforma o ampliación pasarían por el cumplimiento del contenido del Anexo PN8 del POT3.

A.3. Diagnóstico de la realidad urbana

- Los núcleos rurales de las pequeñas localidades en la periferia del Area Metropolitana están transformando su morfología urbana. Sería deseable mantener sus características propias compatibles con un cierto desarrollo y transformación en espacios urbanos bien dotados y atractivos para ser habitados por personas ajenas a los sistemas de producción rural, como un valor para el propio municipio y para el conjunto del Area Metropolitana.
- Importante presencia de edificaciones de valor histórico-arquitectónico. La necesidad de favorecer el mantenimiento y la rehabilitación del parque edificado, hacen aconsejable propiciar los mecanismos de consolidación y mejora de los cascos actuales, frente a las operaciones de desarrollo y ampliación de los suelos urbanos de los núcleos tradicionales.
- El tamaño y la antigüedad un buen número de los edificios residenciales, hace que las operaciones de rehabilitación alcancen unos montos económicos fuera del alcance de la mayor parte de las familias que las habitan. Ello se traduce en un deterioro creciente del edificio que produce situaciones de dudosa habitabilidad y en muchos de los casos en la infrautilización o el abandono del edificio.
- La rehabilitación del patrimonio edificado, tanto del incluido en los catálogos, como el que no lo está, requiere sin duda de políticas públicas de financiación que sobrepasan las atribuciones del planeamiento urbanístico. Sin embargo, está en manos de éste, propiciar unas condiciones normativas que no dificulten, antes bien, que allanen las dificultades de rehabilitación de los edificios existentes. En ocasiones el planeamiento plantea condiciones normativas sin valorar adecuadamente la dificultad que introduce en la tramitación y obtención de las licencias de construcción.

- Los datos de la evolución de la población en períodos recientes y las expectativas de desarrollo económico a medio plazo, no hacen pensar en un desarrollo urbanístico significativo de las pequeñas localidades de la Cendea de Olza.
- La necesidad de fijar la población las pequeñas localidades de la Cendea, pasa por propiciar la mejora de sus condiciones de vida. Esto requiere imprescindiblemente de la mejora de la movilidad, de las infraestructuras y de las dotaciones al servicio de los ciudadanos, por una parte y por otra de favorecer el mantenimiento y la implantación de la actividad económica, tanto la tradicional, como la de innovación que garantice la sostenibilidad del fenómeno urbano.
- El carácter desestructurado de las tramas urbanas; la falta de una adecuada articulación del suelo de dominio público de sistema viario, genera muchas de las localidades, problemas de organización del tráfico y del estacionamiento de los vehículos en la vía pública. Los proyectos de pavimentación, a veces, no abordaron adecuadamente esa cuestión del estacionamiento de los vehículos.
- Como ya se señalaba en el punto de análisis precedente, el planeamiento urbanístico vigente contiene, además de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado, un buen número de unidades de ejecución (suelo urbano no consolidado en el actual ordenamiento TRLFOTU) que afectan a varias propiedades. Los mecanismos de equidistribución vinculados a las reparcelaciones en el sistema, privado, de compensación, se han demostrado ineficaces en la práctica totalidad de los casos, con excepción de las promociones que compran la totalidad del suelo de los diferentes propietarios. En alguno de los casos podría analizarse la conveniencia de implementar mecanismos de gestión pública de cara a eliminar esas dificultades que muchas veces están en la base del problema, para el entendimiento entre particulares.
- Así mismo sucede que parcelas de propietario único de cierta dimensión se incluyen como suelo urbano o urbanizable con la previsión de un cierto número de viviendas sobre ellas. A pesar de tratarse de propietario único, resulta en muchos de los casos difícil y costoso urbanizar todo el suelo de la parcela, para poder vender las parcelas resultantes a propietarios individuales, puesto que si se procede de forma inversa; segregarse, vender y luego urbanizar, se obliga a la equidistribución y urbanización a los nuevos propietarios, con lo que nos encontramos en la dificultad anterior.

DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades)

Debilidades

- En las localidades pertenecientes al Área Metropolitana, excesiva atracción por parte del centro de Pamplona.
- Dificultad para superar el concepto de ciudad dormitorio.
- En los núcleos rurales, población en regresión, masculinizada y atomizada.
- Deficiencias en la movilidad.
- Disminución de las explotaciones agropecuarias. Falta de relevo generacional.

Amenazas

- Alta exigencia en las prácticas agrícolas.

- Desestructuración del tejido social en los pueblos por las segundas residencias no involucradas con la dinámica social.
- Abandono de las prácticas agrícolas, ganaderas y forestales en los suelos menos productivos
- Fuerte atracción de los suelos agrícolas para las instalaciones de producción de energía fotovoltaica
- Implantación de factorías en las inmediaciones del suelo residencial del núcleo de Ororbia
- Exceso de suelo clasificado para desarrollo residencial

Fortalezas

- Gran riqueza natural y cultural. Paisaje fluvial de gran belleza y referente comarcal.
- Conocimiento en el manejo de las explotaciones agrícolas.
- Importancia del patrimonio natural.
- Alta calidad arquitectónica y urbana
- Importante dotación de actividad económica en suelos especializados bien urbanizados

Oportunidades

- Fomento de la rehabilitación propiciando unas condiciones normativas que no dificulten, antes bien, allanen las dificultades de rehabilitación de los edificios existentes.
- Desarrollo de planes especiales en suelo urbano y de áreas de regeneración urbana para mejora del casco histórico de los pueblos.
- La mejora de las infraestructuras y dotaciones y la implantación de actividad económica, tanto tradicional como de innovación, que facilite la fijación de la población de la Cendea.
- Presencia del espacio fluvial del Arga y el Arakil y de la sierra de Sarbil.
- Proximidad a importantes centros comerciales y de actividad económica.
- El mosaico de vegetación y cultivos de secano

B. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO

B.1. Análisis del medio físico

El término municipal de la Cendea de Olza tiene una superficie de 40,6 Km², en el centro de Navarra, dentro de la Cuenca de Pamplona. El término municipal linda por el norte Iza, al este con Orkoien y Pamplona, al sur con Etxauri y Zizur mayor, y al oeste con Goñi, Etxauri y Olo.

La zona oeste con Sarbil, y la zona norte con la Sierra de Zabalgaña, son las zonas más montañosas, hacia el centro del término municipal va descendiendo en altitud hasta el entorno del río Arga.

Situada climáticamente en una zona de transición entre la Montaña Navarra y la Navarra Media. En esta zona de Navarra se mezclan los caracteres de los climas suboceánicos y submediterráneos. La temperatura media anual es de 12-14 grados y la precipitación media anual es de 600-800 mm.

En cuanto a los usos del suelo, en las zonas montañosas, situadas al norte y al oeste del municipio, dominan los robles y matorral, junto con plantaciones forestales y algún haya en altura. Hacia el fondo del valle, el matorral y pastizal da lugar a cultivos herbáceos principalmente de secano hasta llegar a la ribera de los ríos Arakil y Arga.

La Cendea de Olza destaca por un paisaje de cereal de secano, salpicado por pequeños asentamientos urbanos-rurales y actividades industriales al sureste con las laderas forestales de Sarbil y Zabalgaña como marco.

Pese a no existir Espacios de interés ambiental de protección legal establecidos por legislación específica de rango supramunicipal, se han identificado varios espacios de interés comarcal, como son las faldas del monte Sarbil y el Mortxe al oeste y la sierra de Zabalgaña al norte. Así mismo, el POT-3 identifica estos espacios como áreas de interés para la conectividad territorial. A nivel local encontramos pequeños rodales de vegetación natural entre el cultivo de secano que conforman un paisaje agrícola más diverso, además de aumentar la diversidad. Estos espacios, como el Alto de las Viñas o el Biskert se encuentran en el centro del término municipal. También cabe destacar la red fluvial, muy potente y conformadora del paisaje municipal, destacando los ríos Arga, Arakil y Juslapeña y las regatas que drenan el municipio en estos ríos de mayor envergadura.

Además de estos Espacios de interés ambiental y paisajístico comarcal y municipal, encontramos que cruza el municipio de este a oeste la Pasada-22 y la Traviesa-8. Ambas conectan peatonalmente el centro del término municipal, con el área metropolitana de Pamplona, siendo una oportunidad para conectar peatonalmente con Pamplona. Cabe destacar además como patrimonio cultural y etnográfico ambas vías pecuarias todavía en uso.

B.2. Diagnóstico del medio físico

Las características del término municipal vinculan de un modo estrecho los objetivos relacionados con el territorio de aquellos que se refieren al medio urbano. En consecuencia, el primer objetivo que ha de

considerarse se refiere a la mejora y puesto en valor del paisaje urbano y rural del término municipal desde el prisma del desarrollo sostenible.

En el territorio, la zona norte y oeste del municipio de un carácter más forestal junto con el fondo de valle cerealista de la Comarca de Pamplona conforman un paisaje que hace que nos encontremos ante un municipio de una gran calidad ambiental y paisajística, muy relevante, tanto a nivel municipal como comarcal, por lo que su conservación y dinamización infiere una oportunidad para la Cendea de Olza.

La red fluvial que recorre de norte a sur y de oeste a este el municipio supone un gran activo y un complemento indispensable como conector de la red de espacios de interés ambiental.

La red de senderos y de vías ciclables existentes en el municipio, así como las vías pecuarias conforman una red que debe ser potenciada.

Compaginar las actividades agrícolas, forestales, industriales y urbanas con una conservación del paisaje del municipio son el gran reto del municipio.

Garantizar la conservación y puesta en valor del territorio del término municipal de la Cendea de Olza, tanto los distintos paisajes como los espacios naturales locales presentes en Olza generan un valor y una oportunidad a conservar y desarrollar en el Plan compatibles con el desarrollo sostenible del municipio. No obstante, esta oportunidad de integrar el territorio dentro del Plan Municipal debe realizarse ajustando el régimen de protección a la realidad actual vigente en el municipio mediante un estudio detallado de los usos y la vocación esos suelos.

DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades)

Debilidades y amenazas

- Polígonos industriales y afecciones paisajísticas

Los polígonos industriales existentes en el término municipal, por sus dimensiones y diseño urbano suponen un elemento que genera un impacto paisajístico general en el territorio, que desvirtúa la calidad intrínseca de este.

- Infraestructuras viarias de transporte de alta capacidad como fragmentadores del territorio

La cantidad de carreteras de alta capacidad existentes en el municipio suponen una barrera territorial importante que además genera una división de los espacios habitados haciéndolos menos atractivos de lo que deberían ser. Además, se prevén nuevas infraestructuras que fragmenten el territorio todavía más, como el Tren de altas prestaciones o la comunicación viaria suprarregional.

- Infraestructuras eléctricas de alta tensión

La presencia de infraestructuras de alta tensión en el municipio devalúa la calidad paisajística del territorio, con multitud de cables y torres que desdibujan paisajes agrícolas tradicionales de la comarca y visuales de núcleos urbanos tradicionales.

- **Inundabilidad**

Tanto el río Arakil como el río Arga a su paso por el término municipal presentan fenómenos de Inundabilidad que afectan incluso a núcleos urbanos consolidados, por lo que los nuevos potenciales desarrollos deberán tener en cuenta esta variable.

- **Mala conexión peatonal intramunicipio**

Las conexiones peatonales entre los distintos núcleos urbanos son prácticamente inexistentes y poco utilizadas, pese a existir una red viaria de conexión intramunicipal bien estructurada. Esto sin embargo no ocurre con Arazuri, donde la urbanización, aunque industrial, ha resuelto las conexiones peatonales con el área metropolitana de Pamplona.

En los últimos años el Ayuntamiento viene acondicionando paulatinamente los caminos comunales entre las localidades de la Cendea de Olza para recuperar una red peatonal y ciclable en el municipio.

FORTALEZAS

- **Conexión viaria**

La accesibilidad rodada de todos los núcleos urbanos y zonas industriales es muy buena lo que lo hace especialmente atractivo para la instalación de nuevas actividades económicas.

- **Usos diversificados**

Si bien la actividad económica principal es la industria y los servicios, se ha mantenido la actividad agrícola en el municipio de manera razonablemente significativa para las presiones urbanísticas que ha sufrido el municipio en los últimos años.

- **La zona forestal consolidada**

Las zonas forestales del norte y del oeste se encuentran muy consolidadas dando un marco en el límite de la zona cerealística tradicional y compatibilizando ambos usos y paisajes.

OPORTUNIDADES

- **Espacios de interés ambiental de gran relevancia ambiental**

La zona sur de la sierra de Zabalgaña al norte con las cimas del Arrobia, el Bizkar, Artatzea y el Garbaleku, dan límite al norte del municipio, mientras que las faldas de Sarbil y Mortxe conforman el límite oeste del municipio. Estos montes son de gran interés ambiental y paisajístico, considerándose hitos de la Comarca de Pamplona por su visibilidad desde una gran variedad de puntos.

Pequeñas manchas de vegetación forestal entre la zona tradicional de cultivo cerealístico, como Biskert y el Alto de las Viñas, suponen un refugio de gran valor ambiental para garantizar la conservación de la biodiversidad de la zona agrícola.

- **La red fluvial como elemento de conectividad territorial**

La red fluvial que recorre de norte a sur y del centro al este la Cendea de Olza supone un gran complemento como conector de la red de espacios de interés ambiental, además de vertebrar el territorio.

- **Conexiones e itinerarios peatonales y ciclistas**

Las carreteras locales son muy empleadas por los ciclistas. Además, existen multitud de senderos peatonales señalizados por el municipio, dada su cercanía a Pamplona. La existencia de varias vías pecuarias por el municipio, conectadas a su vez con los municipios

vecinos supondría completar una red peatonal dentro del municipio que mejoraría la movilidad sostenible.

C. ESQUEMA DE ORDENACION CON ALTERNATIVAS

C.1. Objetivos generales y particulares

Como punto de partida se tratará de dar cumplimiento a los objetivos municipales y forales contenidos en el Convenio de colaboración para la redacción del PGM de La Cendea de Olza.

Podrían enumerarse los siguientes **objetivos generales** que bien podrían proponerse tanto para la Cendea de Olza, como para cualquier otro municipio de similares características. La tramitación y redacción de la EMOT es el espacio para la concreción por el Ayuntamiento de forma participada y concertada para fijar los objetivos de planeamiento.

- Introducir la variable **sostenibilidad** en todo el proceso de la formación del Plan y en la toma de decisiones, en sus vertientes ambiental, social y económica.
- Prever un **desarrollo razonable** de las localidades pertenecientes al Area Metropolitana, proyectando los suelos de nueva ordenación con un carácter de baja densidad con una cierta desagregación de los modelos urbanos del espacio público y de la edificación, con una referencia más clara a las tipologías tradicionales de los núcleos rurales.
- Protección de los suelos más valiosos, asociados en general a las llanuras aluviales.
- Conservación de la vegetación y freno de la erosión.
- **Restauración** de **cauces** y corredores fluviales y recuperación de la dinámica de los ríos.
- **Defensa** de los riesgos derivados de **inundaciones**.
- Protección de los recursos hídricos.
- **Recuperación** de la **continuidad territorial** y permeabilización de barreras, apoyada en la recuperación de corredores fluviales, humedales, cañadas y caminos.
- **Protección** de las **vías históricas** y concretamente las vías pecuarias existentes.
- Recuperación de cañadas y caminos rurales, como **red de recorridos peatonales y ciclistas** al objeto de facilitar la movilidad, la interconexión entre los pueblos y poner en valor el territorio.
- **Promoción** de **energías renovables** y un desarrollo urbano basado en la reforma y acabado de los núcleos, y apoyado en criterios de compacidad, bioclimatismo y eficiencia energética.
- Protección general de los valores ambientales y paisajísticos de enclaves naturales o culturales relevantes y restauración de impactos que los hayan desvirtuado.
- **Protección** y puesta en valor del **patrimonio arquitectónico** apoyada en el fomento de la rehabilitación al servicio de políticas de equipamientos y vivienda.
- **Recuperación** urbana y ambiental del **centro histórico** de los núcleos rurales.

Como **objetivos particulares**, buena parte de ellos entresacados del contenido del Convenio de colaboración con el Gobierno de Navarra para la elaboración del PGM, enumerar los siguientes:

- **Fijación** de la **población** de los núcleos rurales mediante la adopción de las estrategias urbanas que faciliten el mantenimiento y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes.

- Flexibilizar y **agilizar la ejecución del planeamiento**, con el fin de minimizar trámites administrativos. Introducción de las novedades normativas de la L.F. 35/2002 modificada en 2015, relativas al concepto del suelo urbano consolidado y sus posibilidades de actuación.
- Concretar los crecimientos junto a los núcleos, limitando su extensión.
- Establecimiento de una **ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado** que posibilite una tramitación ágil de las actuaciones.
- Potenciar la **rehabilitación del parque edificado**, regulando adecuadamente la división de las viviendas que tengan condiciones para ello.
- **Limitar al mínimo** imprescindible **las unidades de ejecución** en suelo urbano no consolidado, llevando hasta donde ello sea legalmente posible el estatuto del suelo urbano consolidado.
- Limitar el tamaño de las actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado de modo que resulten de escala adecuada y de fácil ejecución.
- Resolver las necesidades de suelo residencial, analizando las necesidades de vivienda protegida.
- Incorporación de recorridos, senderos o caminos peatonales por suelo rústico de interés naturalístico y/o susceptibles de conformar una red municipal de accesibilidad.
- Adaptar el PGM a la nueva situación del mercado inmobiliario.
- Establecimiento de nuevas áreas de actividades económicas.
- Mantenimiento y potenciación de la cultura agraria orientada hacia la sostenibilidad, conservando los huertos familiares, en especial en las márgenes de los ríos.
- Preservación y mejora del medio natural, entendido como espacio de convivencia e importante recurso para el futuro de la Cendea.

C.2. Criterios de ordenación

C.2.1. Criterios de ordenación en los núcleos rurales

En el objetivo fundamental de mantener y potenciar la imagen y el carácter de los núcleos tradicionales, las nuevas edificaciones y los nuevos elementos de urbanización tratarán de adaptarse al ambiente urbano en el que se sitúan.

Las soluciones formales adoptarán los modelos tradicionales, incorporando las mejoras técnicas tendentes a lograr la máxima eficiencia energética respetando en lo posible, la preexistencia urbana. Se analizarán las soluciones formales para la ordenanza de edificación compatibles los condicionantes de diseño de los edificios de máxima eficiencia energética.

C.2.2. Criterios de ordenación en los nuevos desarrollos

En los términos de los apartados precedentes, en el desarrollo de las pequeñas nuevas áreas residenciales, las nuevas edificaciones harán un esfuerzo de contextualización al lugar en que se sitúan.

La urbanización tratará de adoptar la imagen de pueblo tradicional. Sobre la base, un sistema viario interior de carácter tradicional en el que el espacio de la calle con un carácter eminentemente peatonal, estará delimitado por las fachadas de los edificios recayentes al margen de que pueda existir suelo privado entre ambos.

Las calles en el interior de estos pequeños nuevos desarrollos, adoptarán trazados irregulares adaptándose a las condiciones del terreno, con anchos variables, formando plazoletas y pequeños sobrecanchos para aparcamiento, en la idea de la formación de un pueblo tradicional. Pavimentos a nivel y matización entre ámbitos peatonales y rodados con tipos de pavimento, texturas, colores, etc. Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas necesarias tendentes a favorecer las condiciones de accesibilidad dentro de su ámbito. A tal efecto se proyectarán soluciones de pavimento a nivel en todos los tramos del sistema viario. Igualmente se proyectarán espacios libres públicos exentos de barreras arquitectónicas.

Las soluciones técnicas del alumbrado público tendrán en cuenta las recomendaciones del IDAE sobre eficiencia energética y seguridad de las personas.

En relación con el suelo de actividad económica de nueva ordenación, se estudiarán las necesidades reales y la viabilidad de las posibles nuevas propuestas. En este sentido se podrían estudiar las posibilidades de los terrenos situados en la margen izquierda del río Arga en términos concejiles de Arazuri y Ororbica, entre las instalaciones de le EDAR y las instalaciones de GRAFTECH, la Cooperativa y el sector S-5.