

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Valle de Aranguren, en el paraje denominado Belanbutzu del término del Concejo de Tajoriar, al borde de la carretera de Pamplona.

Se plantea la delimitación de un único sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, cuya situación se refleja en el plano nº 1 que se acompaña, y todo ello al amparo de lo preceptuado en el Art. 71 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Valle de Aranguren están vigentes desde la publicación en el B.O.N. nº 126, de 11 de Octubre de 1995, de la Resolución 22/95, de 13 de Septiembre, del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del Acuerdo de aprobación definitiva de las mismas.

En el Planeamiento General vigente los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Modificación están clasificados como Suelo No Urbanizable de mediana productividad agrícola o ganadera, sin ninguna protección especial, y todo ello sin perjuicio de la banda de protección que se deriva del curso fluvial del río Sadar, que define el límite Norte de la actuación.

Además hay que tener en cuenta que en el ámbito se incluyen dos instalaciones industriales consolidadas, Prefabricados Lizaur, S.L. y E.D.S., la primera de ellas con un derecho consolidado a la ampliación de sus instalaciones que se deriva de sentencia firme y la segunda con la correspondiente autorización de construcción en suelo no urbanizable.

En las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona, aprobadas definitivamente por Decreto Foral 80/1999, de 22 de Marzo, aunque se trata de planeamiento de referencia que no clasifica suelo, los terrenos que definen el ámbito de la presente Modificación están incluidos en la Categoría de Suelo No Urbanizable de Mediana Productividad Agrícola o Ganadera, sin ninguna protección especial, y sin perjuicio de la derivada del curso fluvial que limita por el Norte la actuación.

3.- PLANEAMIENTO QUE SE PROPONE. JUSTIFICACIÓN Y FINALIDAD

La modificación propuesta pretende intervenir en suelos no urbanizables pertenecientes al Municipio de Aranguren, término del Concejo de Tajonar, limítrofes al Sector Ciudad Deportiva C.A. Osasuna de Tajonar, tal y como se pone de manifiesto en el plano nº 3 que se acompaña, para clasificarlos como suelo urbanizable sectorizado al amparo de lo dispuesto en el Art. 95.2.a) de la Ley Foral 35/2002 y ordenado, al amparo de lo dispuesto en el Art. 55, delimitando un único sector, una única área de reparto y una única unidad de ejecución, y conteniendo una ordenación a nivel de Plan Parcial, según lo dispuesto en el Art. 60 de la misma Ley.

El entorno de la presente Modificación es un área caracterizada por la implantación histórica de actividades industriales aisladas, o de primera transformación agraria, atendiendo a la accesibilidad de la ubicación, con acceso inmediato a Pamplona a través de la carretera del Valle de Aranguren.

Precisamente como consecuencia de las características de la ubicación y la idoneidad de la misma se produjo la implantación de Prefabricados Lizaur y en virtud de sentencia firme de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Navarra hay que entender que se consolidan las instalaciones actuales y se debe permitir su ampliación hasta 7.312 m² construidos, que se pretende propiciar en esta Modificación.

Además, y con la correspondiente autorización de construcción en suelo no urbanizable, se ha implantado una actividad en parte de la parcela 442, cuya edificación también se consolida.

La presente Modificación se plantea para ordenar el ámbito que va desde la carretera de Pamplona hasta el curso del río Sadar, entre dos caminos existentes, y además de consolidar y propiciar la ampliación de las actividades ya existentes, posibilita la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Completar el desarrollo urbanístico de un enclave en el que ya existen una serie de actividades industriales aisladas.
- b) Completar la oferta de suelo industrial en el municipio con parcelas de tamaño medio y grande, con una tipología de baja ocupación, y por tanto para actividades que requieren una superficie de aparcamiento o almacenamiento relativamente grande.
- c) Definir un área de actividad productiva para el Ayuntamiento del Valle de Aranguren, complementaria de otras áreas de actividades económicas o de servicios.
- d) Posibilitar la implantación de una actividad industrial de entidad media, no contaminante y que propicie la creación de empleo en el municipio.

La justificación jurídico urbanística de la modificación viene derivada precisamente de los criterios y objetivos de la misma, en el sentido de que para cubrir dichos objetivos resulta imprescindible la reclasificación a urbanizable sectorizado de unos terrenos clasificados como no urbanizables con arreglo a criterios de la legislación anterior superados por la actual, que establece el carácter reglado de los suelos urbanos y urbanizables y el carácter residual del suelo no urbanizable. Esta justificación jurídica se completa con el cumplimiento en el documento de las determinaciones para esta clase de suelo de la Ley Foral 35/2002.

De acuerdo con lo preceptuado en el Art. 71 Ley Foral 35/2002, el Plan se tramita como una modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento del Valle de Aranguren, por lo que resulta necesaria la aprobación inicial por dicho Ayuntamiento, sometimiento del expediente a información pública y del Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobación provisional por el Ayuntamiento y remisión al Departamento de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

4.- PROMOTOR

Promueve el presente documento el Ayuntamiento del Valle de Aranguren.

5.- PROPIEDAD DEL SUELO. PARCELARIO

El Sector Belanbutzu tiene una superficie de 72.465 m², con la delimitación que figura en los planos que se acompañan.

La estructura de la propiedad del suelo según el catastro es la siguiente:

TERMINO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN TAJONAR

POLIGONO	PARCELA	SUP. PARCELA
3	442	14 564 m ²
3	443	28.946 m ²
3	180	11 548 m ²
3	181	15.109 m ²
3	CAMINO 1	1 178 m ²
3	CAMINO 2	1.120 m ²
TOTAL		72.465 m²

Se acompañan las correspondientes cédulas parcelarias.

MODIFICACION Nº 29 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN

SECTOR BELANBUTZU - TAJONAR

JUSTIFICACIÓN LEGAL

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Aranguren para la creación del Sector Belanbutzu se redacta al amparo de lo dispuesto en el Art. 71 de la Ley Foral 35/2002, y contiene las determinaciones de ordenación urbanística definidas en el Art. 49 de la misma (determinaciones estructurantes y pormenorizadas) y en los Art. 59 y 60 (planes de sectorización y planes parciales).

1.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

1.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

El Sector Belanbutzu de Tajonar se clasifica como suelo urbanizable sectorizado al amparo de lo dispuesto en el Art. 95.2.a) de la Ley Foral 35/2002.

Se trata, por tanto, de un suelo ordenado suficientemente a nivel de Plan de Sectorización y Plan Parcial al amparo de lo dispuesto en los Art. 59 y 60, por lo que se asimila al Plan Municipal cuando contiene la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado según el Art. 55.3 de la Ley Foral 35/2002, para posibilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Por lo tanto no resulta necesaria la tramitación de ningún planeamiento de desarrollo posterior para la ejecución de sus determinaciones, y en particular de Plan Parcial, sin perjuicio de la tramitación de los Estudios de Detalle que sean precisos en las parcelas resultantes lucrativas privadas definidas en el presente documento por parte de los propietarios adjudicatarios que concreten para cada una de esas parcelas la ordenación definitiva, teniendo presente y respetando las determinaciones contenidas en el presente Plan, y según lo dispuesto en el Art. 62 de la Ley Foral 35/2002.

1.2.- USOS DEL SECTOR BELANBUTZU

El uso global previsto es genéricamente ACTIVIDAD PRODUCTIVA (industria, innovación, almacenamiento y distribución).

1.3.- AREA DE REPARTO

El Sector Belanbutzu constituye un único sector según lo dispuesto en el Art. 50 de la Ley Foral 35/2002, y constituye una única Area de Reparto y una única Unidad de Ejecución.

2.- ORDENACIÓN Y ZONIFICACION

2.1.- ORDENACIÓN GENERAL

La ordenación general está condicionada fundamentalmente por la presencia de las edificaciones consolidadas, que corresponden a la actividad de PREFABRICADOS LIZUR, S.L. y E.D.S., que es preciso respetar, y a las edificaciones consolidadas en suelo no urbanizable al borde del camino que define el límite Este de la Ordenación, que se conserva y se incluye en el ámbito para propiciar su reurbanización y ampliación de la sección viaria, ya que se configura como el vial principal del nuevo sector.

También es un condicionante de la ordenación el trazado de la línea eléctrica de alta tensión de Red Eléctrica Española, línea aérea de 220 kv, que no se puede desviar y supone las correspondientes afecciones.

En último término hay que tener en cuenta la banda de protección del curso fluvial del río Sadar, con una anchura de 25 mts. según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aranguren, que imponen además un retranqueo de 15 mts. de la edificación respecto del límite de esta franja.

En consecuencia el esquema de ordenación se plantea de un modo elemental, apoyado en el camino que define el límite Este del Sector, que se configura como el acceso principal y se completa con una calle transversal y una última calle de salida, que también se apoya en el trazado del camino que define el límite Oeste de la actuación.

La Ordenación planteada permite un esquema de circulaciones muy sencillo, con el viario en un solo sentido de tráfico, y sin afectar a las edificaciones consolidadas, definiendo en el límite Norte la zona verde pública requerida que se configura precisamente como una zona de protección del río Sadar incluyendo la parcela destinada a equipamiento, que tiene la consideración de Equipamiento Público.

En las parcelas se definen las alineaciones de máxima ocupación, que se podrían modificar mediante el correspondiente Estudio de Detalle, para propiciar una adecuada distribución de la volumetría que tenga una cierta permeabilidad visual en el límite Norte, mientras que en la margen izquierda de la calle de nueva apertura se permite una ocupación continua que puede permitir absorber el desnivel existente entre las parcelas, de forma que el límite de la edificación se configure como un muro de contención.

La edificabilidad máxima asignada es equivalente a la superficie de máxima ocupación de las parcelas por el coeficiente 1,25 y ello permitiría en las naves la ejecución de una entreplanta de oficinas.

El uso principal para cada una de las parcelas coincide con el uso global previsto, genéricamente Actividad Productiva, y en particular usos industriales, innovación, almacenamiento y distribución.

2.2.- RED VIARIA

La superficie destinada a viales se cifra en 12.712 m² y como se ha señalado la estructura viaria es muy elemental, ya que se basa en el acceso existente desde la rotonda de la carretera de Pamplona, que enlaza con el camino que define el límite Este de la actuación.

Este camino se conserva y amplía, sin alterar su configuración en la margen derecha, ya que sirve de acceso a una serie de parcelas con edificaciones y actividades consolidadas de suelo no urbanizable, garantizando en todo caso una sección de calzada de 10 mts.

La calle de nueva apertura tiene una sección total de 19 mts. para permitir el aparcamiento en batería a ambos lados de la misma manteniendo una sección de calzada también de 10 mts., ya que por las características del polígono es previsible que circulen camiones de gran tamaño.

Por la tipología del polígono, naves para actividades productivas singulares que requieren superficie de almacenamiento o aparcamiento privado, y que por tanto disponen de una parcela libre privada considerable en relación con la ocupación máxima permitida, únicamente se plantea la posibilidad de aparcamiento público en la calle transversal de nueva apertura.

En último término, la estructura viaria se completa con una calle de salida que se apoya en el camino que define el límite Oeste de la actuación, y el planteamiento circulatorio es que todo el tráfico circule en un solo sentido, enlazando con la rotonda existente en la carretera de Pamplona.

En cualquier caso el tamaño de la actuación es reducido y el tráfico que pueda generarse no debe incidir de modo significativo sobre la carretera de acceso, que dispone de una rotonda adecuada y de una sección de calzada suficiente para la intensidad del mismo.

2.3.- ZONAS VERDES PUBLICAS

La ordenación prevé una zona verde pública de gran entidad en el límite con el curso fluvial del río Sadar, cumpliendo con la previsión legal del 10% de la superficie del Sector de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley Foral 35/02.

2.4.- EQUIPAMIENTOS

Se ha previsto una parcela destinada a equipamiento polivalente, con una superficie total de 2.900,00 m² que equivalen al 4% de la superficie del ámbito y en consecuencia se cumple lo requerido en el Art. 53.5 el de la Ley Foral 35/02.

Esta parcela tiene la consideración de Equipamiento Público, sin aprovechamiento urbanístico rentable, y se destina a zona verde pública de protección y separación del río Sadar, con acceso directo desde el viario público.