

**MODIFICACIÓN Nº 19 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES EN MUTILVA ALTA.
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN.**

MEMORIA.

0.- OBJETO.

El presente documento tiene por objeto la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de un territorio situado en Mutilva Alta, perteneciente al término municipal del Valle de Aranguren, cuya situación queda reflejada en el plano nº 1 adjunto.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Este documento surge de la propuesta de los propietarios del terreno, puesta también de manifiesto por el Ayuntamiento del Valle de Aranguren, de ordenar una franja de suelo situada entre la delimitación del suelo urbano de Mutilva Alta y la Ronda Este.

Dado que este ayuntamiento tiene menos de 10.000 habitantes, se redacta y tramita el presente documento con las determinaciones necesarias para la clasificación del referido sector como suelo urbano ordenado, según se refiere en el Art.86.3 de la Ley Foral 10/94, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y por tanto procurando "regular el territorio de modo directo con la suficiente precisión y detalle".

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 Características naturales del territorio.-

2.1.1 Límites.-

El sector está definido por los siguientes límites:

- Norte, prolongación hasta la Ronda Este de la alineación norte de las parcelas 601, 602, 603, 604 y 605.
- Sur, camino de Labiano hasta su conexión con la Ronda Este.
- Este, Ronda Este.
- Oeste, límite suelo urbano de Mutilva Alta.

2.1.2 Topografía.-

La zona central y sur del sector es sensiblemente plana, quedando la Ronda Este y la parte norte ligeramente elevadas, como puede apreciarse en el plano topográfico nº 3 adjunto.

2.1.3 Superficie.-

La superficie total delimitada por el sector es de 176.729 m².

2.1.4 Vegetación.-

La única vegetación existente a destacar es la presencia de dos grandes sauces llorón (*salix babylonica*) en la parte central del territorio, una zona más deprimida y húmeda que ha facilitado el crecimiento de este ejemplar; incluso se puede encontrar un antiguo pozo de agua a escasos metros de este lugar.

2.2 Usos, edificación e infraestructuras existentes.-

2.2.1 Usos.-

En la actualidad, todo el territorio del sector se dedica al cultivo del cereal de secano y girasol, propios de la Cuenca de Pamplona.

Sin embargo, en las N.U.M. el uso del 80% aproximadamente del sector queda definido como "parque público".

En cuanto a los usos del suelo urbano con los que limita el sector, la parte oeste se califica como "residencial de baja densidad" y la sur como "industrial/agrícola".

Todas estas circunstancias quedan reflejadas en el plano nº 5 adjunto.

2.2.2 Clasificación del suelo.-

Todo el sector está clasificado como suelo rústico; sin embargo, las N.U.M. definen varias categorías dentro de este tipo de suelo.

De esta forma, la parte del sector que limita con el suelo urbano actual queda definida como "entorno núcleo de población", entendiéndose como tal áreas de posible expansión urbana. La actual Ronda Este posee una amplia banda de protección y entre ambas tramas resulta una pequeña franja señalada como suelo de mediana productividad agrícola.

Esta clasificación se encuentra grafada en el plano nº 6.

2.2.3 Normas Urbanísticas Comarcales.-

La parte sur del sector está clasificada como parque urbano a modo de colchón de separación entre Mutilva Alta y la Ronda Este. En la zona central queda una bolsa de suelo sin definición concreta, a modo de reserva para una posible ampliación, bien sea de zona residencial o de comercial y servicios.

La mitad norte queda englobada en una ancha franja de terreno que separa el suelo urbano de Mutilva Alta con Mendillorri definida como reserva paisajística.

En el plano nº 7 adjunto se muestra la situación de estas zonas.

2.2.4 Edificaciones.-

No existen edificaciones dentro del sector.

En el límite sur del sector, las edificaciones colindantes existentes presentan unas traseras de nave y unas campas de acopio de materiales que habrá que resolver con la presente ordenación del sector.

2.2.5 Infraestructuras existentes.-

Existen, dentro del Sector, una línea enterrada de alta y otra de baja tensión, ambas por la misma zanja, una tubería de agua, una conducción de gas y una línea telefónica.

Todas ellas van a sufrir cambios en sus trazados adaptándose a las futuras calles de la ordenación.

En el borde Oeste del Sector, correspondiente al límite actual del núcleo de Mutilva Alta, existen las infraestructuras correspondientes a redes de alcantarillado de aguas pluviales y fecales, red de abastecimiento de agua, electricidad, alumbrado, etc., según se indica en el plano nº 4 adjunto.

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ESTA MODIFICACIÓN PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Para la redacción de la presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales se han tenido en cuenta los siguientes objetivos:

- 3.1 Atender a la solicitud de suelo para usos comerciales y de servicios en las proximidades de la Ronda Este, por su situación estratégica y bien comunicada en relación con la comarca, y la próxima implantación de usos similares tanto en la propia Mutilva Alta como en Mutilva Baja.
- 3.2 Proponer la creación de espacios libres de uso público y gran calidad urbana, tan escasos actualmente en Mutilva Alta.
- 3.4 Crear una nueva fachada del pueblo hacia el Este, dada la creciente importancia que ésta tiene por el gran volumen de tráfico que soporta la Ronda.
- 3.5 Completar la trama urbana, que en la actualidad presenta viales en fondo de saco, cierres heterogéneos de parcelas unifamiliares y traseras de naves industriales con campas, en algunos casos, de almacenamiento de materiales.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta tiene como base los criterios anteriormente enunciados, y se fundamenta en las siguientes cuestiones:

4.1 Conexión funcional con las áreas colindantes.-

Se ha tenido en cuenta la continuidad con las zonas colindantes ya consolidadas al Oeste del Sector:

4.1.1 Conexión hacia el Sur y hacia el Este (Mutilva Baja y Ronda Este):

Aunque en la actualidad la conexión con la Ronda Este se produce mediante una orejeta a nivel en la intersección de ésta con el Camino de Labianó, está prevista su eliminación debido a la construcción de una intersección elevada situada entre las dos Mutilva y un vial de enlace paralelo a la Ronda hasta su entronque con dicho camino. Es en este punto donde prevemos una rotonda que articule la entrada actual a Mutilva Alta a través del mencionado Camino de Labiano con la prolongación del vial paralelo a la Ronda que da acceso directo al nuevo sector planteado.

Este nuevo vial sigue los criterios de diseño del recientemente construido en Mutilva Baja, con los dos sentidos del tráfico separados por una mediana verde de 10 metros.

Se completa la conexión mediante recorridos peatonales, que a través del Sector, aseguran la continuidad de los antiguos caminos.

4.1.2 Conexión hacia el Oeste (casco urbano de Mutilva Alta):

La conexión con el casco urbano de Mutilva Alta se realiza prolongando hasta el nuevo vial paralelo a la Ronda las distintas calles que limitan con el sector. De entre ellas, la Avenida de Zugardia y las calles Intxaurketa y Burundoa permiten el tráfico rodado; sin embargo, las calles Sanguin, Sagasti y la plaza de la Urbanización solamente enlazan peatonalmente

4.1.3 Conexión hacia el Norte (Mendillorri-Pamplona):

Aunque en principio no está prevista con esta actuación una conexión directa hacia Mendillorri, cabe la posibilidad de prolongar en un futuro el nuevo vial paralelo a la Ronda, a partir de la última rotonda, hasta los barrios de Mendillorri y Lezkairu, de Pamplona.

4.2 Relación con la estructura urbana.

La relación del Sector con la estructura urbana de Mutilva Alta se realiza mediante los siguientes mecanismos:

- 4.2.1 Localización de los usos residenciales, en función de los ya existentes, completando esquemas anteriormente iniciados.
En este sentido, se dispone una ordenación de viviendas unifamiliares en la proximidad y continuidad de las ya construidas en las calles Burundoa e Intxaurketa.
- 4.2.2 Creación de una gran franja verde con carácter de parque urbano que sirva de colchón entre la irregular trama urbana actual y la nueva ordenación.
- 4.2.3 Creación así mismo de un espacio público central de encuentro como aglutinador de los nuevos habitantes del sector e incluso como polo de atracción del resto del pueblo. Este nuevo espacio integrará en su diseño los dos ejemplares de sauce llorón existentes, debido tanto a su importante tamaño como a que en la actualidad es un lugar de juego para los niños de Mutilva Alta.
El hecho de que junto a estos árboles se encuentre un antiguo pozo y que la zona tenga un nivel freático alto, facilita la construcción de un estanque que sirva de articulación entre la zona pavimentada y la zona verde de esta nueva plaza, que se convierte de esta forma en un espacio de gran calidad urbana.
- 4.2.4 Como refuerzo de los puntos anteriores, situar las áreas de reserva para posibles dotaciones como apoyo del sistema de espacios libres, concentrando en esas áreas la actividad ciudadana.
- 4.2.5 Cuidado del aspecto o fachada principal del sector desde la Ronda Este, mediante el establecimiento de actividades comerciales o de servicios con un alto componente de imagen por un lado, y la construcción de un gran bloque lineal ondulado de viviendas por otro. Este edificio se parte en dos y se remata en sendas torres, remarcando el eje peatonal de conexión con el centro de Mutilva Alta.
- 4.2.6 Así mismo, se ha previsto el diseño de una loma verde ajardinada en el límite con la Ronda Este, como elemento de separación y protección, con la inclusión de un paseo peatonal, utilizable así mismo como parte de un recorrido entre los municipios de la Cuenca.

4.3 Conexión con las infraestructuras existentes.-

4.3.1 Abastecimiento, riego e incendios.

Las redes de abastecimiento, riego e incendios se han proyectado siguiendo la normativa de la compañía suministradora (Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona).

También se ha cumplido la Normativa sobre incendios (NBE-CPI/96) vigente.

El esquema de red proyectado es de tipo anillo para asegurar el abastecimiento de todos los puntos a servir, incluso en caso de avería. Para realizar dichos anillos se han previsto cinco tomas a la red existente, tal y como figura en el plano nº 15.

La protección contra incendios se resuelve mediante hidrantes.

En las zonas verdes se ha previsto un sistema de riego por aspersión dotado con un sistema de control de tiempos y zonas a irrigar.

4.3.2 Saneamiento.

Siguiendo normativa y criterios y de la compañía responsable (Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona), se ha diseñado una red separativa y ramificada que conecta con la red existente en dos y tres puntos, pluviales y fecales respectivamente (ver plano nº 16).

4.3.3 Red eléctrica y alumbrado.

Se prevén dos trazados, uno en alta y otro en baja tensión, que siguen unos esquemas de tipo anular y ramificado respectivamente. (ver plano nº 17).

El anillo de alta tensión parte de los dos centros de transformación existentes y se le incorpora uno nuevo.

Los trazados en baja se realizarán con el criterio de equipotencialidad. Ambas redes son subterráneas.

El alumbrado sigue un esquema ramificado, estando dotado con un cuadro general de distribución y protección.

El alumbrado, en la zona este, toma energía del trazado existente y, el resto, desde el nuevo centro de transformación, estando dotado de cuadro de distribución y protección.

4.3.4 Telecomunicaciones.

Se prevén tres puntos de enganche a la red existente.

Todas las nuevas canalizaciones serán enterradas, y se realizarán de acuerdo con las compañías suministradoras.

4.3.5 Red de gas.-

Con una tipología de anillo, se ha proyectado una red con tres puntos de enganche al trazado existente, que se realizará según las indicaciones de Gas, Navarra.

4.4 Densidades.

La densidad del sector ha sido la resultante de compaginar las circunstancias expresadas por los distintos factores intervinientes en el proceso de ordenación, de forma que también el desarrollo de esta zona sea económicamente viable:

- 4.4.1 El Ayuntamiento del Valle de Aranguren declara la necesidad de un amplio espacio-plaza en el centro de la nueva ordenación que aglutine tanto a los nuevos habitantes como a los del resto del pueblo, reforzando los recorridos peatonales entre ambas zonas.
- 4.4.2 Igualmente requiere la creación de una banda ancha de zona verde que haga de colchón entre el actual suelo urbano y las nuevas edificaciones del sector y que tenga carácter de parque urbano.
- 4.4.3 Así mismo, la Ley de carreteras (10 oct.86) señala un retranqueo de la edificación y una banda de protección en el borde de la Ronda Este.
- 4.4.3 La vivienda colectiva en régimen de V.P.O., que el Ayuntamiento quiere potenciar, tiene una repercusión máxima del valor de suelo urbanizado, fijado por la Ley Foral 14/92.
- 4.4.5 La alta proporción de viviendas unifamiliares provoca una importante ocupación de suelo, con una escasa generación de aprovechamiento.

5.6 Usos cuantificados.-

5.6.1 Residencial colectivo VPO:

Vivienda:	11.676,0 m ² x 0,30 =	3.502 U.A.
Locales P.B.:	1.129,4 m ² x 0,70 =	791 U.A.
Suelo:	4.995,5 m ² x 0,10 =	500 U.A.

Total residencial colectivo VPO: 4.793 U.A.

5.6.2 Residencial colectivo libre:

Vivienda:	15.217,2 m ² x 1,00 =	15.217 U.A.
Locales P.B.:	781,1 m ² x 0,70 =	547 U.A.
Suelo:	6.326,0 m ² x 0,50 =	3.163 U.A.

Total residencial colectivo libre: 18.927 U.A.

5.6.3 Vivienda unifamiliar aislada ó pareada:

Vivienda:	9.300,0 m ² x 1,00 =	9.300 U.A.
Suelo:	16.938,3 m ² x 0,35 =	5.928 U.A.

Total unifamiliar aislada ó pareada: 15.228 U.A.

5.6.4 Vivienda unifamiliar adosada:

Vivienda:	15.000,0 m ² x 0,80 =	12.000 U.A.
Suelo:	20.937,4 m ² x 0,35 =	7.328 U.A.

Total unifamiliar adosada: 19.328 U.A.

TABUENCA, SARALEGUI Y ASOCIADOS

5.6.5 Comercial, industrial y servicios:

Comercial y servicios:	15.538,0 m ² x 0,50 =	7.769 U.A.
Industrial y servicios:	1.753,1 m ² x 0,50 =	877 U.A.
Suelo:	12.891,3 m ² x 0,25 =	3.222 U.A.
<hr/>		
Total comercial:		11.868 U.A.

5.6.6 Jardín privado:

Suelo (parcela H):	399,0 m ² x 0,35 =	140 U.A.
<hr/>		
Total jardín privado:		140 U.A.

5.6.7 Resumen del Sector:

- Aprovechamiento total:	70.284 U.A.
- Superficie total:	176.729 m ²
- Coeficiente de aprovechamiento (U.A./m ²):	0,40 U.A./m ²

**MODIFICACIÓN N° 19 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES EN MUTILVA ALTA.
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ARANGUREN.**

NORMATIVA URBANÍSTICA.

1.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.1 Calificación del suelo. Usos pormenorizados.-

En el plano n° 8 de este documento, se define la calificación de usos pormenorizados asignados por el Plan.

Los usos contemplados son los siguientes:

- Residencial colectivo (libre y VPO)
- Residencial unifamiliar.
- Comercial y servicios.
- Industrial y servicios.
- Zona verde-espacios libres públicos.
- Zona verde privada.
- Dotacional público.
- Viales.