

ESTRATEGIA Y EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL. EMOT PRELIMINAR

INDICE.

- A. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DE LA REALIDAD URBANA
 - A.1. Análisis de la realidad urbana
 - A.2. Diagnóstico de la realidad urbana
- B. ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO
 - B.1. Análisis del medio físico
 - B.2. Diagnóstico del medio físico
- C. ESQUEMA DE ORDENACIÓN CON ALTERNATIVAS
 - C.1. Objetivos generales y particulares
 - C.2. Alternativas de ordenación

A. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD URBANA

A.1. ANÁLISIS LA REALIDAD URBANA

El actual Berrioplano es el resultado de la desagregación histórica de la Cendea de Ansoain de la que salieron para constituirse en nuevo municipio, primero Ansoain y luego Berriozar. El modelo original respondía al del conjunto de los Ayuntamientos compuestos de la Comarca limitrofes con Pamplona. Una agrupación administrativa con reducidas competencias de varias localidades con identidad de Concejo. Los concejos hasta 1990 mantienen además de los bienes comunales y patrimoniales, un buen número de competencias entre las que se encuentra la del planeamiento urbanístico.

Se trata en todos los casos de pequeñas localidades de carácter rural con una enorme vinculación a los sistemas de producción agrícolas y ganaderos, en los que la vivienda 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 Ansoain, Berriozar, como otras localidades de la Comarca pierden el carácter rural en los suelos alejados del casco y se funden en el continuo urbano de Pamplona, pero con competencias urbanísticas propias.

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 bajo cubierta inicialmente destinadas a los fines agrícolas y ganaderos.

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, 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 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. Estos últimos, salvo en el caso 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 nuevos desarrollos residenciales de carácter urbano en Artica, el BB1 y BB2 y el proyectado Etxebakar ya adoptan los formatos de las localidades del área metropolitana y sus correspondientes sistemas de ejecución vinculados al mundo de la promoción inmobiliaria.

A.2. DIAGNÓSTICO DE LA REALIDAD URBANA

Cuestiones generales

- Es necesario analizar qué papel debe jugar el espacio constituido por Artica, Aizoain, Berriosuso y Berrioplano perteneciente al Área Metropolitana de Pamplona. deberá analizarse en el sentido de buscar la mejor forma de desarrollarse dentro de los parámetros propios de las conurbaciones de este tipo, asumiendo el papel que esta pertenencia le reclama.
- Los núcleos rurales de las pequeñas localidades en la periferia del Area Metropolitana, deberán mantener sus características propias como un valor para el propio municipio y para el conjunto del Area Metropolitana.
- 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.
- 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 Berrioplano.
- El tamaño y la antigüedad 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 necesidad de fijar la población las pequeñas localidades de Berrioplano, 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.

Cuestiones particulares

- 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.

- 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 en suelo urbano no consolidado 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 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; segregar, 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.
- Ubicación remota. Deficiencias en la movilidad.
- Disminución de las explotaciones agropecuarias. Falta de relevo generacional.
- Poco tejido empresarial y bajo dinamismo asociativo.

Amenazas

- Alta exigencia en las prácticas agrícolas, territorio exigente y dificultoso.
- Desestructuración del tejido social en los pueblos por las segundas residencias no involucradas con la dinámica social.
- Antropización del Parque de Ezkaba
- Falta de cohesión de la estructura urbana. Pequeños núcleos y nuevos desarrollos.

Fortalezas

- Gran riqueza natural y cultural. Paisaje de gran belleza y referente comarcal.
- Conocimiento en el manejo de las explotaciones ganaderas y agrícolas.
- Importante del patrimonio natural, bosques, senderos, cotos.

- Alta calidad arquitectónica y urbana

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 Berrioplano.
- Presencia del trazado del Plazaola.
- Proximidad a importantes centros comerciales y de actividad económica.

B. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL MEDIO FÍSICO

B.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

El término municipal de Berrioplano tiene una superficie de 26,03 Km², en el centro de Navarra, dentro de la Cuenca de Pamplona. El término municipal linda por el norte Juslapeña y Ezcabarte, al este con Ansoain y Berriozar, al sur con Orkoien y Pamplona, y al oeste con Iza. La zona norte, con Eltxumendi, y el este del municipio, con el monte Ezkaba, son las zonas más montañosas, hacia el oeste va descendiendo en altitud hasta el entorno de las balsas de Iza y Loza.

En cuanto a los usos del suelo, en las zonas montañosas situadas al norte y al este del municipio dominan los robles y matorral, junto con plantaciones forestales. Hacia el suroeste, según se desciende en cota, el matorral y pastizal dan lugar a cultivos herbáceos y alguna zona de regadío hasta llegar a las balsas de Iza y Loza.

Berrioplano destaca por un paisaje de cereal de secano, salpicado por pequeños asentamientos urbanos-rurales e industriales con el fondo de las laderas del monte Ezkaba y Eltxumendi. Al sureste del municipio, por influencia directa del núcleo de Pamplona, se observa un paisaje urbano más consolidado, de ciudad, con los polígonos industriales y Nuevo Artica.

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 el monte Ezkaba y Eltxumendi. Así mismo, el POT-3 identifica el Alto de los Pinos y el entorno de Loza e Iza como Paisajes singulares a recoger y desarrollar en el planeamiento municipal. También en el POT-3 se recogen los lugares de interés geológico 24G (Canteras de San Cristóbal) y 25G (Formaciones de margas de Artiva) dentro del término municipal.

Además de estos Espacios de interés ambiental y paisajístico comarcal y municipal, encontramos que cruza el municipio de norte a sur la Vía Verde del Plazaola y la

Cañada Real de las Provincias. Ambas conectan peatonalmente la zona norte, con el área metropolitana de Pamplona, siendo una oportunidad para conectar peatonalmente con Pamplona e Irurtzun. Cabe destacar además como patrimonio cultural y etnográfico ambas Vías.

Cruza el municipio de norte a sur la Vía Verde del Plazaola y la Cañada Real de las Provincias. Ambas conectan peatonalmente la zona norte, con el área metropolitana de Pamplona, siendo una oportunidad para conectar peatonalmente con Pamplona e Irurtzun. Cabe destacar además como patrimonio cultural y etnográfico ambas Vías.

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.

El Monte de Ezkaba, La balsa de Loza y su entorno, el Alto de los Pinos y el entorno de Eltxumendi suponen unos espacios de gran calidad ambiental y paisajística muy relevantes, tanto a nivel municipal como comarcal, por lo que su conservación y dinamización suponen una oportunidad para Berrioplano.

Tanto los distintos paisajes como los espacios naturales presentes en Berrioplano 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.

La red fluvial que recorre de norte a sur Berrioplano supone un gran complemento como conector de la red de espacios de interés ambiental.

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.

Mala conexión peatonal intramunicipio

Pese a existir una red viaria de conexión intramunicipal bien estructurada, las conexiones peatonales entre los distintos núcleos urbanos es prácticamente inexistente

y poco utilizada. Esto sin embargo no ocurre entre los municipios más cercanos al municipio de Pamplona, donde la urbanización ha resuelto las conexiones peatonales con el área metropolitana de Pamplona.

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.

OPORTUNIDADES

Espacios de interés ambiental de gran relevancia ambiental.- El Monte de Ezkaba, La balsa de Loza y su entorno, el Alto de los Pinos y el entorno de Eltxumendi suponen unos espacios de gran calidad ambiental y paisajística muy relevantes, tanto a nivel municipal como comarcal, por lo que su conservación y dinamización suponen una oportunidad para Berrioplano.

La red fluvial como elemento de conectividad territorial.- La red fluvial que recorre de norte a sur Berrioplano supone un gran complemento como conector de la red de espacios de interés ambiental

Conexiones e itinerarios peatonales y ciclistas.- La continuidad de la Vía Verde del Plazaola y la Cañada Real de las Provincias por el municipio y 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 Plan General Municipal de Berrioplano.

- 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 Área Metropolitana, proyectando los suelos de nueva ordenación con un carácter de baja densidad similar al de los sectores BB1 y BB2 pero mejorados 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 del **Plazaola**.
- Recuperación de cañadas y caminos rurales en desuso, como red de recorridos peatonales y ciclistas al objeto de facilitar la movilidad 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 y de la parte histórica de los del Área Metropolitana, apoyada en Planes Especiales en Suelo Urbano y Áreas de Regeneración o de Renovación Urbana integradas.
- Protección y restauración paisajística del núcleo, tanto en su tejido interior como en su entorno próximo y puesta en valor del patrimonio arquitectónico apoyada en el fomento de la rehabilitación al servicio de políticas de equipamientos y vivienda.

Como **objetivos particulares** entresacados del contenido del Convenio y fruto del análisis de esta propuesta, 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 LF 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.

- Posibilitar una adecuación de los espacios privados de uso público, compatible con su condición de suelo privado en el marco de una reflexión general sobre la movilidad que aporte soluciones al estacionamiento de vehículos en el interior de los cascos.
- Facilitar el desarrollo de la actividad económica del municipio y en ese sentido posibilitar la consolidación de las instalaciones aisladas o desagregadas en el entorno de la N-240; zona Jealser, instalaciones de Norton, las antiguas instalaciones de Perfil en Frio y la zona de Muskilda junto a la carretera NA-4100 a Lizaso, incorporando al nuevo plan las modificaciones que se están redactando en estos momentos.

C.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Como elemento común a las distintas alternativas y constante en cada uno de los escenarios temporales correspondientes, está la preservación del esquema básico del modelo territorial constituido por la suma de un asentamiento urbano y de actividad de carácter metropolitano y el conjunto de los tradicionales de carácter rural dispersos por el territorio.

De este modo las diferentes Alternativas planteadas se resumen en las siguientes:

1. SUELO DE LOS NUCLEOS TRADICIONALES

1.1. Alternativa conservacionista

Entender como idóneo el desarrollo y las características de los núcleos actuales y propiciar la clasificación como suelo urbano consolidado exclusivamente para aquellos suelos que tengan estrictamente las características legales como tal. No clasificar suelo urbano no consolidado, ni urbanizable.

1.2. Alternativa sostenible

Entender como adecuado el modelo actual, pero propiciar un pequeño desarrollo, necesario para completar las tramas y producir una pequeña oferta de nuevos suelos que pueda atender a las necesidades de contadas pequeñas nuevas implantaciones. Posibilitar la clasificación como suelo urbano no consolidado para pequeños nuevos desarrollos.

1.3. Alternativa desarrollista

Entender como inadecuado el tamaño actual de las pequeñas localidades para poder ofrecer un espacio urbano y unas dotaciones de calidad y en consecuencia, propiciar desarrollos de cierta dimensión que modifiquen el carácter actual para acercarse más al modelo de las nuevas urbanizaciones con más población y mejor dotadas. Posibilitar la clasificación como suelo urbano no consolidado e incluso como suelo urbanizable.

2. SUELO PARA NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES

2.1. Alternativa conservacionista

Entender como suficiente el actual desarrollo residencial de Artica, Berrioplano, Berriosuso y Aizoain y no posibilitar nuevos desarrollos de este tipo de suelo.

2.2. Alternativa sostenible

Identificar como suelo más idóneo para asumir nuevos desarrollos residenciales el ámbito formado por triángulo Berrioplano, Berriosuso y Aizoain y posibilitar en él un nuevo desarrollo de baja densidad en los modelos ya conocidos tales como el del continuo Berrioplano-Berriosuso.

2.3. Alternativa desarrollista

Identificar como suelo más idóneo para asumir nuevos desarrollos residenciales el ámbito formado por triángulo Berrioplano, Berriosuso y Aizoain y posibilitar en él un nuevo desarrollo de media-alta densidad similar al de Nuevo Artica.

3 SUELO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.1. Alternativa conservacionista.

Consolidar exclusivamente los emplazamientos existentes, adecuando sus límites, las infraestructuras, las dotaciones y la normativa de aplicación en cada caso.

3.2. Alternativa sostenible

Consolidar los emplazamientos existentes, adecuando sus límites, las infraestructuras, las dotaciones y la normativa de aplicación en cada caso y posibilitando pequeños desarrollos en cada caso, de modo que se posibilite la ampliación de instalaciones existentes y actividades complementarias en la idea de dotarlas de un tamaño y dotación acorde con sus características.

3.3. Alternativa desarrollista

Posibilitar, además de las actuaciones descritas en la anterior alternativa, el emplazamiento de un nuevo polígono industrial en la margen izquierda de la carretera a San Sebastián de dimensión suficiente para constituirse en una de las principales ofertas de este tipo de suelo en el ámbito comarcal.