

PLAN GENERAL MUNICIPAL

BURLADA

SEPTIEMBRE 2019

Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio

Memoria

Normativa

Catálogo de Protección del Patrimonio

Programa de Desarrollo y Ejecución del Plan

Memoria de Sostenibilidad Económica

Estudio Económico y Financiero

Estudio de Incidencia Ambiental

Planos

MEMORIA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO
 - 1.2.1. Plan de Ordenación Territorial del Área Central (POT-3)
 - 1.2.2. Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Erripagaña
 - 1.2.3. Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal Parque Fluvial de la Comarca
 - 1.2.4. Plan General de Ordenación Urbana de Burlada y su grado de ejecución
 - A. Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico
 - B. Actuaciones en el resto del Suelo Urbano
 - C. Desarrollo y Ejecución del Suelo Urbanizable
- 1.3. DESCRIPCIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN
 - 1.3.1. Edificación y vivienda
 - 1.3.2. Equipamientos y áreas públicas
 - A. Equipamiento existentes
 - B. Sistema de Espacios Libres
- 1.4. INCIDENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DEL MODELO Y LAS ACTUACIONES TERRITORIALES
- 1.5. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS
 - 1.5.1. Valores ecológicos y paisajísticos
 - 1.5.2. Valores urbanos y arquitectónicos
 - 1.5.3. Patrimonio histórico-artístico
 - 1.5.4. Infraestructuras existentes o previstas
 - A. Red de abastecimiento de agua
 - B. Red de saneamiento
 - C. Suministro de Gas y Electricidad
 - D. Telecomunicaciones
 - E. Otros

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 2.1. OBJETIVOS RELATIVOS AL TERRITORIO
 - 2.1.1. Integración y refuerzo de la cohesión del actual núcleo urbano
 - 2.1.2. Encaje urbanístico de Burlada en entidades de orden superior
- 2.2. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE
 - A. Introducción
 - B. Análisis de la situación de partida
 - C. propuestas de actuación
- 2.3. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO URBANO
 - A. Incorporación y armonización de las modificaciones urbanísticas realizadas sobre el planeamiento anterior
 - B. Resolución de los problemas urbanísticos pendientes en el interior del núcleo urbano
 - C. Mejora de las conexiones y circulaciones por el interior del término municipal
 - D. Recuperación de una estructura urbana reconocible

- E. Evolución demográfica y necesidad de nueva vivienda
- F. Ampliación y mejora de la oferta residencial en calidad y tipos

2.4. OBJETIVOS RELATIVOS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN DEL PLAN

2.4.1. Clasificación del suelo

- A. Suelo urbano
- B. Suelo urbanizable
- C. Suelo no urbanizable.

2.4.2. Gestión del suelo urbano

2.4.3. Categorización del suelo no urbanizable

2.4.4. Simplificación normativa y homogeneización de criterios de suelo urbano

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. SECTOR SR-1. CASCO HISTÓRICO

3.1.1. Unidades de Ejecución en S-R1

3.2. SECTOR SR-2. ENSANCHE

3.2.1. Ámbitos remitidos a plan de desarrollo

3.2.2. Actuaciones de Dotación en S-R2

3.2.3. Unidad de actuación del PGOU cuya ejecución ha quedado interrumpida: N-12 (Unidad ordenada)

3.3. SECTOR DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS: S-E1

3.3.1. Suelo urbano consolidado

3.3.2. Suelo urbano no consolidado: Ámbito del Plan de Conjunto Pamplona-Burlada.

3.3.3. Suelo urbanizable entre la PA-30 y el término municipal de Villava

A. Ámbito del Plan de Conjunto Burlada-Villava

B. Área de reparto AR-1

3.4. ORDENACIÓN DE LOS RESTANTES SECTORES DE SUELO URBANO

3.5. EN EL SUELO NO URBANIZABLE

3.6. SISTEMAS GENERALES

3.6.1. Sistema general de espacios libres

3.6.2. Sistema general de equipamientos

3.6.3. Sistema General Viario

3.7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

3.7.1. Superficie destinada a Sistema General de Espacios libres

3.7.2. Estándares en suelo urbano

A. En el suelo urbano no consolidado.

B. En el suelo urbano consolidado

3.7.3. Previsión de viviendas sometidas a régimen de protección

3.8. RESOLUCIÓN DE AFECCIONES E INFORMES SECTORIALES

3.8.1. Accesibilidad universal

3.8.2. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones

3.8.3. Informe de la Dirección General de Obras Públicas

A. Incidencia de las previsiones del PGM de Burlada en la Red Viaria

B. Estudio de ruido

3.8.4. Informe del Departamento de Educación

3.8.5. Servidumbres aeronáuticas

- 3.8.6. Servicio del patrimonio histórico de la Institución Príncipe de Viana
- 3.8.7. Director de Protección Civil
- 3.8.8. Informe de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP)
 - A. Primer informe de la Mancomunidad
 - B. Informe complementario
 - C. Resolución en el PUM de las condiciones indicadas en el Informe de la MCP
- 3.8.9. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro
 - A. En cuanto a la protección del dominio hidráulico
 - B. En cuanto a las demandas hídricas
 - C. Reflejo en el Plan de las conclusiones del informe de la CHE

4. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE UNIDADES, AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

- 4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SUS COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES
- 4.2. CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES
- 4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES
 - A. Cálculo del valor residual que las tipologías previstas en el Plan
 - B. Valor residual bruto que se obtiene en cada una de las unidades previstas
 - C. Cálculo de las cargas urbanizadoras de cada unidad
 - D. Obtención del valor residual neto de cada unidad (V_{rn})
- 4.4. CUMPLIMIENTO DEL LÍMITE INFERIOR DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES
- 4.5. APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO

5. CIRCUNSTANCIAS CON ARREGLO A LAS CUALES ES PROCEDENTE LA REVISIÓN DEL PLAN

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La redacción original del Plan General de Ordenación Urbana de Burlada data del año 1980; concretamente la fecha de su aprobación definitiva fue el 29 de agosto de 1980

El Plan General fue objeto de la preceptiva revisión a los diez años de su entrada en vigor. El nuevo Plan fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra el 21 de diciembre de 1990; su entrada en vigor se produjo mediante la Orden Foral 335/91, del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, que fue publicada en el B.O.N., nº 64, de 20 de mayo de 1991. Ese es el Plan que sigue vigente a día de hoy.

Con posterioridad a la entrada en vigor de este nuevo planeamiento tuvo lugar la aprobación de la Ley Foral 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo que establecía que la ordenación urbanística de los Municipios debía realizarse a través de Planes Municipales.

Se hacía necesaria desde entonces la adecuación del planeamiento de Burlada a la nueva Ley. Había transcurrido también más de una década desde la puesta en marcha del planeamiento vigente, lo que obligaba a efectuar la revisión que el propio Plan anterior preveía a los diez años de su entrada en vigor, es decir en 2001.

Además de estas circunstancias, la redacción de la nueva Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del territorio y Urbanismo y su entrada en vigor el 15 de enero de 2003 y la posterior Ley Foral 5/2015 que entró en vigor el 17 de junio de 2015 hacen imprescindible establecer el marco legal actualizado en el que establecer la clasificación del suelo y la ordenación del desarrollo urbanístico de Burlada.

Por encima de estas exigencias legales, existían una serie de motivos que justificaban también la necesidad de un nuevo planeamiento y eran:

- La convicción de que, una vez cubierto su ciclo con el desarrollo de algunas de las zonas más significadas del nuevo Burlada (variante de tráfico, sectores C, D y E, Mugazuri, Iturrondo...) el planeamiento aprobado en 1990 necesitaba una revisión a fondo que diera respuesta a los diversos problemas derivados de su aplicación, o surgidos con posterioridad y que amenazaban con estrangular el posible desarrollo urbanístico del Municipio.
- El hecho de que en los años transcurridos desde su entrada en vigor, el Plan de 1990 había ido sufriendo una serie de modificaciones puntuales para el desarrollo urbanístico cuyo número hacía necesaria una coordinación general que ajustara los nuevos parámetros globales.
- Las modificaciones de los criterios de calidad urbana exigibles con el paso del tiempo y los problemas de gestión aparecidos en unas cuantas unidades de las definidas por el planeamiento vigente cuyo desarrollo había sido imposible.
- La evidencia de que el transcurso del tiempo no había hecho sino agravar y profundizar los problemas tanto de orden local como supramunicipal que ya se señalaban en el planeamiento de 1990.
- La existencia de nuevas figuras de planeamiento supramunicipal que afectaban a Burlada y eran vinculantes para las figuras de planeamiento local.
- La aprobación y entrada en vigor del Plan de Ordenación Territorial de Área Central (POT-3) cuyo ámbito incluye el término municipal de Burlada.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE DESARROLLO

Nos hemos referido en el apartado anterior a las distintas figuras de planeamiento supramunicipal que afectan al Municipio de Burlada vinculantes para la redacción del presente Plan Municipal. A continuación se analiza de forma más detallada su repercusión sobre el

planeamiento local y el grado de desarrollo del planeamiento vigente para aplicar sus determinaciones en la ordenación del suelo y la normativa específica.

1.2.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL ÁREA CENTRAL (POT-3)

Los Planes de Ordenación Territorial POT fueron establecidos por la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre publicada en BON N.º 156 de 27 de diciembre de 2002..

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

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

Este Plan Urbanístico Municipal se redacta de forma coherente con el Modelo de Desarrollo Territorial que establece el POT 3, tal y como debe ser en virtud del Título VI artículo 80 del POT. La EMOT presentada y aprobada en la COT el 3 de abril de 2012 incorpora todas las determinaciones que el POT 3 establece para Burlada. El presente Plan de Ordenación adopta todas las determinaciones vinculantes para el planeamiento, y aquellas conforme a las que el planeamiento deba redactarse. Siempre que la realidad lo permita, adopta también las determinaciones orientativas como guión a seguir en las nuevas propuestas de ordenación.

La estrategia del POT 3 en su Modelo de Desarrollo Territorial, se apoya en cuatro ejes:

- El patrimonio natural y cultural. En Burlada se refiere al medio físico en todo el cauce del río Arga; al trazado del Camino de Santiago y a los elementos de patrimonio cultural existente. El Plan General propone una protección de dichos elementos sumada a una restauración de los aspectos más deteriorados y una puesta en valor que permita una gestión más eficaz y responsable contribuyendo a la vertebración y desarrollo del entorno.

- El sistema urbano. Contempla los objetivos de vertebración del sistema urbano: los de población y desarrollo residencial; del sistema económico y productivo y de los equipamientos y servicios. El Plan General contempla unos sectores homogéneos en sus usos que contribuyan al desarrollo equilibrado del sistema urbano ya sean residenciales, de equipamientos de espacios libres o de sector terciario, y que hagan posible una gestión sostenible del suelo.

- Las comunicaciones e infraestructuras. Junto con este Plan de Ordenación se realiza el Plan de movilidad para acoger las determinaciones del POT. También se incorpora lo establecido para las grandes infraestructuras viarias, hidráulicas o de suministro de servicios.

- La cooperación y coordinación del Plan. Burlada viene determinado por su condición de municipio limítrofe con Pamplona que forma parte del área metropolitana de la capital de la Comunidad. En la EMOT ya se recogieron las directrices para el modelo de ocupación del territorio en las que se asumían las determinaciones vinculantes del POT en este sentido. El Plan de Ordenación cumple con la orientación del Título VI del POT en sus artículos 80-81 y 82

Esos cuatro ejes se ven afectados por la estrategia para la ordenación del medio físico y sus recursos naturales que es consecuencia del estudio de inundabilidad realizado por la Confederación hidrográfica del Ebro. Este estudio determina las distintas áreas de retorno en función de las avenidas de los cauces de los ríos y en función de ellas califican como suelo no urbanizable de protección y prevención de riesgos naturales todo el terreno incluido en la superficie abarcada por ellas. El POT identifica y regula estos suelos en el Anexo PN4; en el Anexo PN5 establece los criterios relativos a la zonificación de áreas inundables y usos admisibles en las mismas. La calificación y ordenación del suelo en Burlada ha estado prácticamente determinada por las conclusiones del estudio de inundabilidad.

En los suelos de protección quedan también incluidos los planeamientos supramunicipales que afectan al parque fluvial del Río Arga (suelo no urbanizable de protección o de prevención de riesgos naturales) y al Camino de Santiago (suelo no urbanizable de protección por su valor cultural).

Finalmente, y haciendo referencia a la protección de elementos puntuales del patrimonio cultural que contribuyen a la calidad del paisaje urbano, son muy pocos los casos de edificios o construcciones de valor que quedan en Burlada. El Plan ha elaborado un catálogo monumental de edificios a conservar y proteger fijando las actuaciones permitidas en cada uno y redactando

una normativa específica para ellos. Igualmente se establecen unas líneas de actuación y una normativa particular para lo que queda del casco antiguo de Burlada, con el fin de mantener la escala y la densidad propias de lo que fue el conjunto urbano y se incorpora al catálogo algún edificio o elemento digno de protección como recurso para mantener una cierta memoria histórica del municipio.

Como resumen: el uso mayoritario del suelo que comprende este Plan Municipal, si hacemos excepción del área de suelo no urbanizable correspondiente al término de *La Morea*, es el residencial, con las determinaciones que establece el POT 3. Hay una parte de suelo de uso industrial objeto de mención en el POT 3 y que se ajusta al objetivo logístico planteado y a su destino para actividades de sector terciario. Este suelo forma parte de un planeamiento redactado en su día para una unidad definida por el suelo de Burlada y Villava.

1.2.2. PLAN SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL DE ERRIPAGAÑA

En 1990 se autorizó un polígono de industria blanca en el término de Erripagaña que fue aprobado por el Gobierno de Navarra el 19 de septiembre de 1991. Las Normas Urbanísticas Comarcales, aprobadas en 1998 por el Ejecutivo foral, calificaron a Erripagaña como una de las bolsas de suelo de la Comarca de Pamplona y en consecuencia se presentó una revisión del PSIS vigente que se modificó con un desarrollo residencial al que se vincularon usos comerciales y de servicios que se presentó en 1999 como un PSIS para la implantación de un Polígono Industrial y de Servicios en el término conocido como Erripagaña y que afectaba a los municipios de Burlada, Pamplona, Huarte y Egüés.

Este PSIS ha sufrido con el paso de los años numerosas modificaciones que sobre todo han aumentado su uso residencial: la del BON 90 de 28 de julio de 2004; BON 36 de 24 de marzo de 2006 con su Normativa de aplicación publicada en el BON 40 de 2 de abril de 2007; las recogidas en el texto refundido de 20 de septiembre de 2010 relativas a seis modificaciones sucesivas en los años 2008, 2009 y 2010 publicado en el BON de 20 de septiembre de 2010, y que además, tenía como propósito su adaptación a la disposición transitoria primera de la Ley Foral 6/2009. Dicho documento, fue posteriormente modificado puntualmente en 2012 (BON 53 de 15 de marzo de 2012)

En consecuencia, el ámbito del PSIS de Erripagaña es actualmente una zona básicamente residencial con vivienda colectiva, estando prácticamente ejecutado en lo que corresponde a la urbanización de viales y cesiones, quedando pendiente de ejecutar casi todas las parcelas de equipamientos. En la actualidad están terminados o en construcción un buen número de edificios residenciales de todos los previstos en el ámbito de aplicación, fundamentalmente los incluidos en las unidades morfológicas A, B, E, F y G, continuando la actividad constructiva y estando previsto a corto plazo el incremento de la misma.

Los primeros vecinos de este nuevo núcleo residencial llevan más de 6 años viviendo en la zona de Erripagaña que corresponde al término municipal de Burlada. Actualmente, se encuentran construidas 1.230 viviendas del total de 2.310 previstas en el término de Burlada, es decir, algo más del 50% de las previstas.

1.2.3. PLAN SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL PARQUE FLUVIAL DE LA COMARCA

El P.S.I.S. denominado Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona que afecta a las márgenes del Río Arga en su transcurso por la comarca — y por tanto por Burlada—se aprobó por acuerdo del Gobierno de Navarra el 11 de octubre de 1999 (BON 138 del 3/11/1999). Posteriormente, a instancias de NILSA, se efectuaron diferentes modificaciones que fueron aprobadas por el Gobierno de Navarra en marzo de 2000 (BON nº 66 de 31 de marzo de 2000). Las obras, ejecutadas en dos fases, concluyeron en el año 2005. La ejecución llevó consigo una serie de cambios que motivaron la tramitación de una nueva modificación del PSIS. El Gobierno de Navarra, en acuerdo de 28 de febrero de 2005, aprobó definitivamente la modificación propuesta.

Posteriormente el Gobierno de Navarra aprobó el -Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) para la ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona- en marzo de 2010 aunque esta ampliación se refiere a otros términos municipales que nada tienen que ver con Burlada.

El Plan Sectorial primero, aprobado por el Gobierno de Navarra en el año 2000 fue confiado en su desarrollo a un Consorcio formado por los Ayuntamientos de los Municipios incluidos en el ámbito del P.S.I.S. Es un ámbito territorial que desde entonces se ha venido ampliando constituyendo un eje vertebrador del territorio que tras la ampliación del año 2010 cuenta en la actualidad con 81 Km de recorrido.

Este parque fluvial, en su recorrido por la comarca de Pamplona responde a un proyecto ejecutado totalmente y supone un nuevo espacio natural formado por el suelo que se extiende longitudinalmente a ambos lados del cauce del río Arga; en el caso de Burlada comprende todo el curso del río a su paso por el municipio, desde el límite con Pamplona al lindero con el término municipal de Villava donde se produce la confluencia con el río Ulzama.

Los conflictos que pudieran darse para la obtención de determinados suelos próximos al cauce del río y que no estaban incluidos en el ámbito del PSIS han quedado reducidos en el caso del presente Plan Urbanístico Municipal, al elaborarse los planos de inundabilidad por parte de la CHE que determinan los suelos con riesgo de inundación y que por lo tanto deben permanecer como suelos no urbanizables de protección de riesgos naturales. En cuanto a los suelos designados como de prevención de riesgos, es oportuno habilitar un espacio longitudinal junto al río que potencie los usos recreativos para la población, a la vez que facilite la recuperación de un entorno natural de alto valor paisajístico y que permita, a través de una nueva zona de parque, la integración de áreas del municipio que hasta ahora se encontraban ajenas a la ciudad. Ahora pueden albergar usos e infraestructuras no constructivas.

1.2.4. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BURLADA Y SU GRADO DE EJECUCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Burlada entró en vigor en 1991 (BON 20/05/1991); el Plan, tal como recoge la memoria, partía del análisis de las características del territorio y la población en el núcleo urbano de Burlada, incorporando por primera vez el contexto comarcal y las acciones territoriales previstas, que afectaban a la localidad.

Después de treinta años cabe decir que sus previsiones se han llevado a efecto en un porcentaje muy notable, quedando pendientes aquellas zonas que han manifestado una gran complejidad en sus procesos de gestión o de parcelación.

Para el analizar el grado de ejecución del Plan se tratará en primer lugar las actuaciones previstas en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco, aprobado en 18 de mayo de 1989, y que el PGOU asumió; a continuación en el resto del suelo urbano y finalmente en el suelo urbanizable

A. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO

El Plan Especial del Casco Histórico fue aprobado 1989, poco antes de que se iniciará la redacción del PGOU por lo que se consideró que debía ser asumido por el Plan y sólo revisado teniendo en cuenta la experiencia que se obtuviese con su aplicación.

No obstante, aunque sólo se llevaron a cabo una pequeña parte de las actuaciones de renovación previstas hasta 2003 (BON del 1/1/2003) no se llegó a aprobar una revisión del Plan Especial, y con efecto un área reducida, en la que se preveía una amplia plaza con un aparcamiento subterráneo, una parcela para el Ayuntamiento con frente a esta plaza y una pequeña manzana residencial.

Actualmente la zona norte del Casco Histórico, hasta la calle San Juan, ha sido construida con una trama reticular; y en la zona sur se han producido algunas rehabilitaciones y nuevas construcción, pero en una buena parte la edificación está deteriorada o ha sido derribada; sin que se haya ejecutado ninguna de las actuaciones de remodelación o remodelación previstas.

B. ACTUACIONES EN EL RESTO DEL SUELO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbana de 1991 (PGOU) delimitaba un elevado número de actuaciones en aquellos suelos situados en el interior del núcleo que, por la ausencia o carácter de las edificaciones existentes, debían recibir una ordenación coherente con el conjunto.

El PGOU dividía el total del suelo urbano en unidades, considerando tales como aquellas áreas que participaban de un régimen común, distinguiendo entre unidades de actuación, que eran aquellas en las que se requería para su desarrollo el reparto de cargas y beneficios, y unidades de gestión, que eran aquellas en las que no se requería para su desarrollo el reparto de cargas y beneficios.

Las actuaciones situadas al norte de la calle Mayor recibieron como identificación una N, y un número de orden; las situadas al sur de esta calle una S y un número de orden.

En los siguientes párrafos se utilizan esas mismas identificaciones para indicar la situación actual de todas aquellas unidades que no hubieran sido consolidadas por el PGOU y, por tanto, existiera alguna previsión de desarrollo.

- Unidad de actuación N-1: Se ha ejecutado la construcción del edificio singular de acuerdo a la previsión de la ficha particular del PGOU.
- Unidad de actuación N-4: Se redactó un Proyecto de Modificación Puntual del Plan General en diciembre de 1998 y un convenio que transfería aprovechamientos de esta unidad a la N-17. Un largo proceso judicial debido al incremento de aprovechamiento que la modificación suponía terminó reconociendo el aprovechamiento que la modificación proponía y quedó recogido en el Plan Municipal. Eso hizo posible que esta unidad se ejecutará estando a día de hoy totalmente terminada.
- Unidad de actuación N-6: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1989 tramitada simultáneamente al PGOU (BON nº 131 de 23/10/1989)
- Unidad de actuación N-7: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1993 (BON nº 105 de 27/08/1993)
- Unidad de actuación N-9: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la ficha particular del PGOU.
- Unidad de actuación N-10: Se ha desarrollado el edificio residencial de acuerdo a la previsión de la ficha particular del PGOU, quedando pendiente de desarrollar el equipamiento sociocultural previsto.
- Unidad de actuación N-12 Se redactó una Modificación Puntual del Plan General para esta unidad discontinua que fue aprobada definitivamente el 19 de enero de 2001. Concluido el proceso reparcelatorio, la unidad se construyó en parte. En 2007 se redactó una modificación puntual que afectaba a las alineaciones para adecuar la subunidad B a la realidad resultante después de la actuación del Gobierno de Navarra en el vial Avenida María de Azcárate, calle Mayor y la rotonda de encuentro. Queda por completar la parcela B1 de la subunidad B y también el total de la subunidad A de las calles San Blas, San Miguel y Merindad de Sangüesa en la que este Plan incorpora alguna indicación de actuación para mejorar la incorporación del espacio urbano de la unidad al de las calles y manzanas del entorno.
- Unidad N-13 Estas edificaciones fueron consolidadas por el Plan General. No obstante, para la edificación situada en la calle Merindad de Sangüesa establecía una nueva alineación sin que hasta la fecha haya sido ejecutada, lo cuál supone un pequeño obstáculo para la correcta ordenación de la zona, una vez desarrollada la Unidad contigua que es la N-14.
- Unidad de actuación N-14: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1989 tramitada simultáneamente al PGOU (BON nº 131 de 23/10/1989)
- Unidad de actuación N-16: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1989 tramitada simultáneamente al PGOU (BON nº 131 de 23/10/1989)
- Unidad de actuación N-17 Esta Unidad siguió una tramitación conjunta con la N-4 fruto del convenio realizado en su día para trasladar los aprovechamientos de ambas modificando los usos. La Modificación puntual del Plan quedó definitivamente aprobada como se ha indicado al describir la N-4. Los problemas legales que generó en su día con los recursos de las partes afectadas se resolvieron y hoy está totalmente concluido su desarrollo.

- Unidad de actuación N-18: El PGOU preveía 25 viviendas, sin que a fecha de hoy haya sido desarrollada la unidad.

El sistema de actuación previsto en el PGOU y la falta de acuerdo entre los propietarios ha hecho inviable esta unidad a pesar de existir un fuera de ordenación en la edificación situada en el nº 41 de la calle Mayor, que invade de forma muy importante la acera de la calle Mayor en uno de los puntos con más tránsito peatonal de la localidad. Actualmente existen 2 viviendas en la edificación.

La edificación situada en la esquina entre las calles Mayor y Merindad de Sangüesa, en la que existían 3 viviendas, fue derribada en 2009 tras la declaración de ruina de la misma por parte del Ayuntamiento.

- Unidad N-20: El PGOU la consolidaba en su estado actual. No obstante, esta es la mayor zona de suelo urbano que queda pendiente de ordenación, que además se sitúa en el centro de Burlada. Es una zona que ha generado muchas expectativas en su posible aprovechamiento residencial y en las indemnizaciones que puede generar.

Su problemática viene heredada de mucho tiempo atrás. Se trata de una zona que hace convivir en el área de reparto usos muy diferentes y en cierto grado incompatibles como son: industrial, ya extinguido, residencial colectivo (no vivienda). Su situación y lo tardío de su desarrollo urbanístico, así como lo heterogéneo de la edificación que rodea la Unidad, convierten esta zona en una delicada operación urbanística en la que debe hacerse compatible su viabilidad desde el punto de vista de la gestión y los aprovechamientos con la recuperación de espacios urbanos vacíos que esponjen una sobresaturada trama heredada del momento edificatorio más activo de los años sesenta. A lo largo de los años ha habido varias consultas para intentar plantear una modificación puntual del PGOU para su desarrollo como residencial vivienda, sin que ninguno de ellos haya llegado a término. La dificultad que presenta hace que la unidad haya quedado absolutamente parada a pesar de los muchos intereses que en ella se han concentrado a lo largo de los años.

- Unidad N-21 Esta Unidad mantiene una clara vocación dotacional al servicio del complejo deportivo y escolar situado en el término municipal de Villava, y que no parece posible modificar, tanto por razones de gestión como de uso, ya que la dotación deportiva (campo de fútbol) se encuentra construido mitad en el término municipal de Burlada y la otra mitad en el de Villava.
- Unidad N-23: Aunque el PGOU la consolidaba, se han realizado diversas ampliaciones del centro educativo Irabia al amparo de la modificación del PGOU aprobada en 1991 (BON nº 126 de 04/10/1991)
- Unidad N-24: Se trata del Polígono Iturrondo. Aunque el PGOU la consolidaba, se han implantado algunas actividades comerciales al amparo de la modificación del PGOU aprobada en 2013 (BON nº 48 de 11/03/2013)
- Unidad de actuación N-26: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1993 (BON nº 96 de 06/08/1993)
- Unidad N-27: Se trata del Polígono Mugazuri. Aunque el PGOU la consolidaba, se han implantado algunas actividades comerciales y hosteleras de acuerdo a diversas modificaciones puntuales.
- Unidad N-28: Se ha ejecutado el desdoblamiento de la N-121 A como continuación de la calle Bizkarmendia.
- Unidad de actuación N-29: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1992.
- Unidad S-1: Esta Unidad quedaba incluida en el ámbito de Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Burlada aprobado definitivamente el 26 de septiembre de 1989. Posteriormente, y en tiempo coincidente con la redacción de este Plan Municipal se ha redactó un nuevo P.E.R.I. con su propio ámbito de actuación. Este P.E.R.I. sin embargo ha sido aprobado sólo parcialmente por el Departamento de Ordenación del Territorio por lo que el resto de la superficie en él incluida inicialmente, y por tanto este Sector de suelo, quedaba acogida al régimen urbanístico del Plan General.

- Unidad de actuación S-4: Esta Unidad se desarrolló mediante una modificación de Plan General que se aprobó definitivamente el 18 de mayo de 2005 publicada en el BON nº 78 de 1 de julio de 2005 y está totalmente concluida en su desarrollo.
- Unidad S-6: Esta unidad quedaba consolidada por el PGOU, siendo ésta otra de las zonas más deterioradas con una tipología edificatoria de alta densidad y baja calidad. Corresponde a una época en la que hubo que resolver los problemas derivados del importante crecimiento demográfico provocado por la transformación y el crecimiento de los sistemas productivos, en la vecina Pamplona. El desarrollo urbano se produjo además, con mucha menor sensibilidad que la que hoy preside las actuaciones en materia de planeamiento urbano.

La solución que propone el Plan vigente pretende completar hasta consolidar en toda su dimensión las manzanas existentes, unos bloques residenciales de características poco apropiadas para la realidad actual.

Dentro de este ámbito se realizó una modificación de planeamiento (BON nº 134 de 03/11/2008) por la que se generó una nueva unidad de actuación S-24 que en la presente revisión se establece como un área a desarrollar mediante un Plan Especial de Actuación Urbana. Para los incrementos de edificabilidad que pueda prever dicho Plan Especial de Actuación Urbana, así como para la reserva de vivienda protegida, se tendrá en cuenta los parámetros de viviendas y aprovechamiento de la citada modificación de 2008.

- Unidad S-8: Esta unidad quedaba consolidada por el PGOU, El Plan General permitía la sustitución de la superficie y el volumen construido en esta Unidad por un nuevo tipo de edificio que permitiera liberar suelo y ganar superficie libre en el entorno de la Iglesia, consiguiendo así espacios de mayor calidad urbana en una zona de alta densidad de población. La parroquia procedió a la venta de los edificios que no eran de utilidad en su labor pastoral y se redactó una modificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobada el 3 de mayo de 2006 (BON nº120 de 06/10/2006) estando ejecutada en su totalidad a día de hoy de acuerdo a esta última modificación.
- Unidad de actuación S-9: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1989 tramitada simultáneamente al PGOU (BON nº 131 de 23/10/1989).
- Unidad de actuación S-10: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 1989 tramitada simultáneamente al PGOU (BON nº 131 de 23/10/1989).
- Unidad de actuación S-11: Esta Unidad para sustitución de la edificación existente está totalmente ejecutada de acuerdo a las previsiones de la ficha particular del PGOU.
- Unidad de actuación S-12: Esta Unidad para sustitución de la edificación existente está totalmente ejecutada de acuerdo a las previsiones de la ficha particular del PGOU.
- Unidad de actuación S-13: Se ha desarrollado de acuerdo a la previsión de la modificación puntual de 2001 (BON 23/11/2001)
- Unidad de actuación S-14: Sustitución de edificación completamente terminada de acuerdo a las previsiones de la ficha particular del PGOU.
- Unidad de actuación S-16: Esta Unidad, en la que se preveía un incremento de 4 viviendas respecto a las existentes, no se ha ejecutado porque tiene una dotación de la que no se quiere prescindir, además de presentar cierta complejidad en sus rasantes.
- Unidad de actuación S-17: Esta Unidad, en la que se preveía un incremento de 35 viviendas respecto a las existentes, no se ha ejecutado. Es un problema sin resolver por el nuevo Plan la sustitución de esta tipología edificatoria de pequeña implantación en Burlada. Hay una cierta voluntad de mantener esta tipología y el carácter que proporciona por lo que no se han encontrado alicientes para sustituirla por otro tipo de edificación residencial. El criterio municipal considera que conviene mantener esta edificación y su ordenación como está sin modificación alguna y por tanto consolidar su estado actual.
- Unidad de gestión S-19: Esta Unidad, en la que se preveía un incremento de 1 vivienda respecto a las existentes, no se ha ejecutado.
- Unidad de gestión S-20: Esta Unidad, en la que se preveía un incremento de 4 vivienda no se ha ejecutado, habiéndose aprobado inicialmente una modificación puntual del PGOU en

1994, sin que haya prosperado la actuación. El edificio a construir debía ocultar algunas medianeras y que por el desacuerdo de los vecinos del edificio con la medianera a ocultar, no ha podido ejecutarse en los términos que estaba planteado.

- Unidad S-22: Cementerio. Mediante modificación puntual del PGOU se creó la unidad S-101 para ampliación del equipamiento funerario (BON nº 84 de 14/07/2004), con el objeto de construir un tanatorio, el cuál está ejecutado y funcionando.

Una posterior modificación de la unidad S-101 aprobada en 2012 (BON nº 206 de 19/10/2012) posibilitó la construcción de la ampliación de la Ikastola Paz de Ziganda construida en la parcela colindante situada dentro de la unidad S-100.

- Unidad S-100: Mediante modificación puntual del PGOU, en una zona de suelo no urbanizable, se creó la unidad S-100 para la construcción del centro docente "Ikastola Paz de Ziganda", aprobado mediante Orden Foral 149/1994, de 21 de febrero, del Consejero de OT y MA (BON 14/03/1994)

C. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El PGOU clasificaba como suelo urbanizable una gran área de suelo situado entre el núcleo urbano de Burlada y la antigua variante (actualmente calle Bizkarmendia), que fue incluido en el Sector E, que fue ordenado por el correspondiente Plan Parcial, que dio a la construcción y licencia de primer uso para 966 viviendas con sus servicios dotaciones y equipamientos correspondientes. Este sector modificó notablemente la fisonomía del municipio e introdujo unos baremos de calidad urbana muy notables y de muy positiva repercusión en todo el ámbito municipal.

El desarrollo del sector "E" supuso agotar la totalidad de suelo urbanizable programado previsto por el P.G.O.U. vigente.

En resumen, podemos afirmar que el Plan General vigente ha resuelto gran parte de las Unidades que proponía mientras que otras, por unas u otras razones, han quedado sin resolver.

Resulta sintomática la frecuencia con la que ha habido que recurrir a la figura de la Modificación Puntual del Plan General para resolver distintas unidades en suelo urbano, mientras que en el caso de las unidades de suelo urbanizable se puede verificar la total eficacia del Plan salvo en aquellas que tenían una especial complejidad debido a la estructura de su propiedad o a la existencia de usos difícilmente compatibles en el caso de proceder al desarrollo urbanístico de la unidad.

Los más de veinticinco años transcurridos desde su redacción, hacen necesario considerar la nueva realidad urbana de Burlada; analizar las razones por las que han quedado pendientes algunas de las zonas ordenadas y proponer nuevas actuaciones más acordes con la realidad actual.

Este Plan Municipal parte del estudio de las características del núcleo urbano de Burlada a día de hoy; de las características de su población actual y de sus necesidades en materia de edificación y vivienda, de equipamientos, servicios u otros usos que puedan detectarse en el conjunto del municipio, procurando corregir los motivos que han hecho imposible desarrollar ciertas unidades.

Con las previsiones de este Plan Urbanístico Municipal, Burlada habrá consumido la mayor parte del suelo de su término municipal.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN

Burlada cuenta con un término municipal de 2,2 km². La mayor parte de esta superficie está ocupada por el núcleo de población consolidado que ha ido creciendo paulatinamente hasta agotar prácticamente la superficie del término municipal. En esta superficie está incluido el actual desarrollo urbano de Erripagaña.

Los únicos restos del núcleo rural originario que han sobrevivido al intenso crecimiento sufrido en la segunda mitad del siglo XX son unos escasos edificios muy alterados que se localizan al sur del casco urbano consolidado, exactamente en el espacio abierto entre éste y el paseo

fluvial del río Arga. La mayor parte de la trama urbana está constituida por una edificación intensiva de bloques de gran altura amalgamada en cierto desorden. Sólo los más cuidados desarrollos de la última década del siglo pasado -sector E- con una tipología menos agresiva de manzana abierta y de menor altura, han puesto un poco de orden en las nuevas áreas de desarrollo residencial de la ciudad, con la consiguiente mejora de la calidad urbana.

La reciente urbanización que desarrolla el PSIS de Erripagaña modifica también el crecimiento habitual del siglo XX ya que responde a la tipología de bloque aislado dispuesto en amplios espacios viarios y combinado con numerosas zonas verdes y equipamientos.

El desarrollo del núcleo urbano ha estado históricamente vertebrado por la calle Mayor, antigua carretera hacia Francia que era prácticamente la única estructura que articulaba el municipio que iba creciendo según un modelo bastante desordenado. El trazado de la variante noroeste, asociada al desarrollo edificatorio del sector E, permitió establecer un límite formal de la trama en este borde del casco urbano. Quedaba pendiente de ofrecer un remate de la ciudad por la zona sur en el borde que marcaba el río. Este límite se ha configurado de una manera natural con el desarrollo del Plan del parque fluvial de la comarca. Las pequeñas y escasas huertas de cultivo particulares que aún existen en este borde van a quedar recogidas en una superficie que permita su explotación con un carácter urbano, aprovechando la tradición mantenida, aportando una solución que pueda ser protección y mantenimiento del medio natural y comprobando que éste es un uso tolerado en zonas de inundabilidad como es la zona, de acuerdo a los usos permitidos y tolerados en el estudio de inundabilidad realizado por la Confederación Hidrográfica del Ebro este mismo año 2013.

El límite oeste se corresponde con el lindero del municipio de Villava, aunque en la realidad ha desaparecido totalmente puesto que se produce un continuo urbano entre los dos municipios que no permite diferenciar el paso del uno al otro.

El núcleo urbano que se desarrolla por tanto mayoritariamente dentro de estos límites que confluyendo en el inicio del término municipal, al borde del descenso desde la meseta de Pamplona, se abren en las dos orientaciones, marcando el territorio que constituye el asentamiento urbano de Burlada. Se trata de una trama densa y bastante confusa, con pocos espacios libres y escasa calidad urbana. Como ya hemos señalado anteriormente predomina la tipología de bloque en altura, con crujías profundas y de regular calidad constructiva. También está presente la tipología de manzana cerrada, con bastante altura en general, aunque en este caso, muchos de los edificios han sido construidos en fechas más recientes y presentan una construcción mejor.

Los espacios urbanos son escasos y sin mucha calidad en su mayoría, con la excepción de los ligados a los nuevos desarrollos edificatorios. Llama la atención el escaso porcentaje de zona verde con que contaba el casco urbano, aunque el desarrollo del Parque Fluvial Comarcal ha invertido radicalmente esta circunstancia.

Dos grandes áreas de suelo pervivían como reserva del municipio cuando se formalizó la elaboración de este Plan Municipal. La primera, conocida como término de *La Morea* es un terreno bajo de características de ribera de río que se encuentra en el límite con el término de Pamplona en la zona de *La Chantrea*; se trata de un espacio con vocación de parque urbano comarcal y así figuraba en las N.U.C y en los POT que las han sustituido. La mayor parte de su superficie queda incluida en las curvas de inundabilidad que lo califican por tanto de suelo no urbanizable. La segunda, el área de Erripagaña, es una ladera orientada al sur frente al desarrollo urbano de Mendillorri. Una vez aprobado el PSIS y sus sucesivas modificaciones, está ya desarrollado como suelo urbano; su urbanización está prácticamente terminada y están construidos numerosos bloques de edificios residenciales.

1.3.1. EDIFICACIÓN Y VIVIENDA

Burlada es hoy en día un núcleo de población de carácter totalmente urbano asimilado a Pamplona de la que forma parte como conjunto edificado. Mantiene unos pequeños restos de su origen rural que se encuentran muy deteriorados y mal integrados en el crecimiento al que dieron lugar. Aunque su edificación corresponde mayoritariamente a un uso residencial, en la parte noreste se ha desarrollado un polígono industrial y de servicios del sector terciario muy dinámico, vertebrado a lo largo de unas vías de circulación de gran intensidad.

Atendiendo a la edad de edificación, el 80% de las construcciones de las que está formado el municipio han sido construido en los últimos 50 años, es decir, con posterioridad a 1960, hecho que concuerda con el estudio socio demográfico de la población. El 25% de ellas ha sido ejecutado en los últimos 10 años, y siguiendo la ordenación diseñada por Plan General vigente y por el PSIS de Erripagaña. Las sucesivas modificaciones puntuales sufridas por dicho Plan, la aprobación y entrada en vigor del PSIS de Erripagaña y del PSIS del Parque Fluvial de la Comarca han demostrado el agotamiento del Plan anterior y la urgente necesidad de contar con un nuevo planeamiento adecuado a la realidad actual y conforme unos procedimientos de gestión realistas y operativos.

Hasta hace muy pocos años Burlada se caracterizaba por ser uno de los pueblos de la comarca de Pamplona de carácter esencialmente residencial, una ciudad dormitorio.

En los estudios previos del Plan General de los años 80, se identificaba una localidad deficitaria en puestos de trabajo, de los que la casi totalidad se localizaban dentro del propio tejido urbano. Se contempló la creación de un polígono industrial y de servicios que ayudara a paliar los efectos de esta situación, apoyado en un proyecto viario que circunvalara el núcleo urbano y proporcionara unos accesos adecuados.

El crecimiento urbano se produjo a base de las nuevas viviendas requeridas por el aumento de población fruto del desarrollo económico y de la implantación de ese pequeño sector industrial y comercial. La nueva población buscaba simplemente resolver su necesidad de vivienda sin pensar en los equipamientos o dotaciones que debían acompañar a las nuevas construcciones.

El Plan del año 1990 promovió un desarrollo residencial unido a un adecuado equilibrio de dotaciones prestando especial importancia a los equipamientos deportivos. Este Plan en sus estudios previos, documentaba la existencia de un número considerable de nuevos puestos de trabajo en el área industrial desarrollada, en la que había una fuerte implantación de concesionarios automovilísticos. También constataba la presencia de una población que ya no encontraba su puesto de trabajo dentro del municipio, sino que debía desplazarse cotidianamente a la capital o a las industrias ubicadas en otras localidades de la comarca.

Las escasas industrias que sobrevivían en el centro urbano y que esencialmente derivaban de negocios familiares fueron quedando obsoletas en algunos casos y mal ubicadas en otros. A día de hoy perviven excepcionalmente un par de ellas, habiendo desaparecido el resto.

Consecuencia del crecimiento sin una adecuada previsión fue el deterioro del espacio urbano en su conjunto que el Plan de 1990 comenzó a restaurar en las nuevas zonas de desarrollo.

El objetivo de este Plan que ahora se redacta se centra en calificar todo el suelo del término municipal de Burlada de acuerdo a las nuevas figuras por las que se ve afectado y aprovechar la oportunidad de las zonas a desarrollar que quedan dentro del casco urbano para: proporcionar o recuperar en lo posible espacios libres que proporcionen mayor calidad urbana al municipio; para resolver problemas puntuales de articulación de zonas heterogéneas; para completar manzanas y trazados de calles que han quedado sin terminar; para resolver el encuentro con el entorno natural del Parque Fluvial o entre los términos de Villava y Burlada, ya sea en la zona industrial o en la de casco urbano y para proporcionar herramientas normativas que resuelvan problemas puntuales de vicios de construcción o de tamaño, disposición y espacios alternativos para uso de vivienda

Respecto a las excepciones de suelo de uso agrícola que aún perviven, el Plan gestiona el destino de estos suelos al amparo del estudio de inundabilidad de la CHE tanto en la zona del Parque fluvial comarcal como en el término de *La Morea*.

Si atendemos a la forma en la que se produjo la extensión del municipio de Burlada comprobamos que el primer crecimiento que se produjo a partir del núcleo rural inicial fue en las décadas de los años cuarenta y cincuenta y se orientó como una expansión natural de la edificación existente en su entorno más inmediato modificando parcialmente la tipología rural y adoptando un modelo de manzana cerrada en un trazado lineal de calles hacia la calle Mayor.

La expansión urbana también se llevó a cabo hacia el oeste a lo largo de la calle Mayor, carretera a Francia entonces, hasta el límite con Villava. En este caso se trataba de edificaciones tipo "villas" y edificios de viviendas entre medianeras de baja densidad de ocupación, combinados con bloques de viviendas de poca altura, baja más dos o tres plantas, y uso de vivienda en planta baja que a día de hoy con el tiempo pasado resultan poco adecuados

a las exigencias de calidad. Los escasos edificios de este período que sobreviven en la trama urbana son los que presentan precisamente un mayor estado de deterioro en su construcción y en el espacio urbano que configuran. Son casos en los que es necesario ofrecer soluciones que mediante normativas específicas permitan con el tiempo eliminar o adecentar estas construcciones.

El desarrollo en la década de los sesenta supone la primera transformación importante del núcleo urbano que se va compactando a lo largo del eje de la calle mayor y en la zona que se extiende al otro lado de ella, único eje importante de comunicación y que es la carretera nacional a Francia N-121. La tipología edificatoria es muy agresiva, con inmuebles de ocho y hasta diez alturas tanto en este eje como en las calles paralelas interiores. Son edificios de vivienda colectiva en bloque longitudinal aislado o en manzana cerrada con patios interiores; son también de baja o media calidad constructiva y contienen programas de vivienda acogidas a algún tipo de protección oficial. Sus superficies están en torno a una media de 90 m² útiles. El parque de viviendas correspondiente a esta tipología presenta un estado aceptable en general, y es necesario contemplar la posibilidad de llevar a cabo trabajos de mantenimiento y reparación que además proporcionen medidas de aislamiento y de ahorro energético. En estos edificios, se combina normalmente el uso residencial en plantas elevadas con el uso comercial en las plantas bajas que genera una notable actividad urbana en las calles desarrolladas con esta tipología de edificación.

La crisis del sector inmobiliario de los años setenta mantuvo estable el crecimiento de la ciudad que inició sin embargo una etapa de relanzamiento a partir de la mitad de los años ochenta en los que se produjo un incremento de ochocientas treinta viviendas nuevas entre los años 1981 y 1989. Se trataba de edificios de uso residencial colectivo que en su disposición prestaban, mayor atención a la trama urbana en la que se encajaban y adoptaban criterios de orientación, soleamiento, ventilación y espacios colectivos propios de los principios de la arquitectura moderna.

La tendencia se ha mantenido a lo largo de los años 90 con la redacción del Plan vigente y su sector "E" de suelo urbanizable que se ha desarrollado totalmente y ha supuesto la construcción de 900 nuevas viviendas en una década. Todas ellas en bloques abiertos de uso residencial colectivo, alternando ocupación comercial en plantas bajas con zonas porticadas, y adoptando unas medidas aún más exigentes en diseño de espacios urbanos, calles, plazas, y espacios públicos o privados.

Los programas de vivienda han seguido siendo los tradicionales, y sus superficies variables según estuvieran o no acogidas al régimen de protección oficial, oscilando entre 80 ó 90 m² de superficie.

En resumen podemos señalar que en el momento de la redacción del Plan vigente, Burlada contaba con 4.894 viviendas, con la redacción de dicho Plan el número se incrementó hasta 6.998 en fecha 1 de enero de 2001. A partir de esa fecha y hasta hoy, las unidades desarrolladas mediante Modificaciones puntuales del Plan Municipal han proporcionado:

N-12:8 viviendas, S-13:49 viviendas, S-4:65 viviendas, UA-S-8:24 viviendas, y S-24:55 viviendas haciendo que en la fecha en la que se redacta este Plan Urbanístico, el censo de viviendas de Burlada es de $6.998 + 271 = 7.540$ viviendas.

A este número hay que sumar las 2.310 nuevas viviendas en Erripagaña dentro del término municipal de Burlada, es decir que cuando estén todas construidas y sin contar con las nuevas viviendas que el Plan Urbanístico va a disponer, el número de viviendas de Burlada será de 10.380 en total.

Las nuevas viviendas previstas pertenecen a tipologías variadas incluyendo en algún caso puntual viviendas unifamiliares, pero sobre todo el modelo de residencial colectivo; en este caso normalmente con ocupación comercial en planta baja pero también con otros usos compatibles y espacios libres.

La actual coyuntura económica, el nuevo ciclo de crisis en el que estamos y su repercusión muy particular en el mercado de viviendas, hace necesario dejar articulados mecanismos desde el Plan General para autorizar usos alternativos para plantas bajas y entreplantas en edificios existentes y para poder segregar viviendas y reducir la superficie de algunas que resultan excesivamente grandes para su ocupación y mantenimiento.

Queda por comentar el retorno paulatino de un sector de población que se había visto obligado a abandonar Burlada ante la ausencia de nuevas viviendas durante los últimos años. Este hecho es consecuencia de la oferta de un modelo residencial que hasta ahora no existía pero que hoy que hace de Burlada una alternativa para un sector de población en su mayoría joven, activo y exigente en dotaciones.

1.3.2. EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS PÚBLICAS

Durante mucho tiempo el desarrollo de Burlada ha ignorado estos conceptos en su planeamiento, hasta que fue considerado como indispensable en la redacción del Plan del año 1980. Aunque a partir de ese momento se dispusieron en la ciudad equipamientos importantes como zonas deportivas, Conservatorio, Centros de enseñanzas medias, Centro de Salud... no se vieron satisfechas con ello las necesidades de la población.

El Plan de 1980 dispuso estas dotaciones en lugares en que la obtención de suelo fuera sencilla, y así se han establecido una serie de equipamientos principalmente docentes en la zona norte, y otro principalmente deportivo en la zona sur, quedando siempre en el perímetro del núcleo urbano, salvo pequeñas excepciones de centros escolares

El Plan de 1990 supuso la implantación de nuevos equipamientos como el cultural de la "Casa de Cultura" en la zona del sector "E". También facilitó la actuación para disponer dotaciones dentro del propio casco, y así se reconvirtió un edificio para residencia de válidos y se tramitó un P.E.R.I. que permitió ubicar el Ayuntamiento en el centro mismo de la ciudad. También aprobó algunas Modificaciones Puntuales del Plan para ubicar un Tanatorio-Crematorio por ejemplo y se ha construido en estos últimos años un nuevo Centro Parroquial junto a la iglesia de San Juan

Este criterio de dotar al centro de equipamientos que mejoren su calidad ambiental sigue estando presente mediante nuevas actuaciones en lugares muy puntuales que lo permiten, o mediante la posibilidad recogida en el Plan de ampliar algunas de los ya existentes.

A. EQUIPAMIENTO EXISTENTES

Para mayor simplicidad en la exposición, se han dividido las dotaciones existentes conforme a la siguiente clasificación: Educativas, Sanitarias, Deportivas, Socioculturales, Servicios Sociales

Educativos

a) Preescolar:

- Colegios Públicos: Hilarión Eslava I, Ermitaberri.
- Colegios privados: Regina Pacis, Amor de Dios y Nôtre Dame.

b) Enseñanza Primaria.

- Colegios Públicos: Hilarión Eslava I, Ermitaberri,.
- Colegios privados: Izaskola Paz de Ciganda, Regina Pacis (Capuchinas), Amor de Dios, Notre Dame, e Irabia.

Los colegios existentes cubren sobradamente la demanda actual y todos ellos cuentan con las instalaciones anejas y deportivas exigidas por la legislación vigente, y con una relación de espacio libre por alumno variable de unos a otros casos.

c) Enseñanza Secundaria E.S.O. y Bachillerato

- Centros Públicos: I.E.S. Ibaialde
- Centros privados Colegio Irabia

d) Formación Profesional:

- Centros Públicos: Centro de Formación Profesional F.P. y Centro de Formación profesional de Iturrondo que atiende a una demanda comarcal que excede los requerimientos propios de una localidad como Burlada.

Estos últimos ocupan una superficie de 9.885 m² de los que 6.542 están libres el primero, y el de Iturrondo ocupa una superficie de 12.859 m²

Sanitarios

Burlada cuenta con

- Centro de Salud inaugurado en la década de los ochenta que atiende a la Zona Básica Sanitaria de Burlada. Este centro incorpora un Centro de Salud Mental que atiende a parte de la población del Área de Salud I, que corresponde al sector Noroccidental de Navarra. También incluye el Centro de Atención a la Mujer.

Las consultas de especialistas se atienden en los ambulatorios de Pamplona.

Este centro satisface justamente las necesidades presentes de la población y sus demandas, por ello es necesaria su futura ampliación.

Deportivos

Burlada ha dado siempre una prioridad a este tipo de equipamiento y por ello es una localidad que cuenta con una cobertura muy amplia en este tipo de instalaciones. Además de las instalaciones propias del municipio, que se han ampliado y mejorado de forma muy notable en los últimos seis años, cuenta con las propias de los centros educativos que son utilizadas habitualmente por la población fuera del horario lectivo. Su relación es la siguiente

- Instalaciones Deportivas El Soto (municipal):
 - Piscina olímpica, Piscina recreativa, Piscina cubierta, Piscinas de chapoteo, Edificio Social, Asadores 6, vestuarios, Bar restaurante, saunas 2, Campo de béisbol 1, Campo de fútbol de tierra, Campo de fútbol de hierba, Pista de Atletismo 1, pista de saltos 1, Squash 2, gimnasio y vestuarios.
- Campo de fútbol en Erripagaña (municipal)
- Instalaciones en Centros Educativos:
 - C.P. Askatasuna: Frontón cubierto, pistas de balonmano 3, pistas de baloncesto 2, gimnasio.
 - C.P. Hilarión Eslava: Pistas de Balonmano 2, Gimnasio pequeño.
 - C.P. Hilarión Eslava II: Gimnasio, Pista Polideportiva, Pabellón Deportivo cubierto.
 - I.E.S. Ibaialde: Pista Polideportiva, Pista de Baloncesto, Gimnasio.
 - Centro de Formación Profesional: Pistas Polideportivas 2, Gimnasio.
 - Colegio Notre Dame: Pistas de Baloncesto 2, Gimnasio.
 - Colegio Regina Pacis: Gimnasio, Pista de Baloncesto, Pista de Fútbol.
 - Colegio Amor de Dios: Pista de Balonmano, Gimnasio.
 - Colegio Irabia: Campos de Fútbol 2, Gimnasio, Pistas de Baloncesto 2, Pista de Fútbol 1.

La parte principal de estas instalaciones, las de propiedad municipal, se encuentran en un complejo único situado a lo largo del río e integradas en el sistema de espacios libres; tienen una superficie aproximada de 20.288 m².

En cuanto a las instalaciones correspondientes a centros educativos, suponen en total una superficie de 83.564 m².

Culturales, Sociales y Religiosos

Este apartado corresponde a todas aquellas instalaciones que se constituyen como lugares de relación comunitaria y convivencia, aunque sea en ocasiones entorno a una actividad precisa.

La relación es la que sigue:

- Centros Culturales:
 - Palacete Municipal
 - Biblioteca de Mayores en Plaza Ezcabazabal en la Planta Baja de un edificio residencial denominado "edificio de las ondas". Instalada en 1983 forma parte de la red de Bibliotecas de Navarra.
 - Biblioteca Infantil instalada en el mismo lugar que la Biblioteca anterior.
 - Ludoteca en la Plaza Francisco Ardanaz.

- Escuela de Música “Hilarión Eslava” Dentro del Casco Antiguo y reformado no hace mucho. Tiene un pequeño auditorio para 100 personas además de las aulas para docencia, y sirve adecuadamente a las necesidades presentes.
- Casa de Cultura. Con motivo del desarrollo del Sector “E” se llevó a cabo esta dotación cultural que entró en funcionamiento poco tiempo después. ~~SGEQ-3~~ SGEQ-2

- Centros Sociales

Este servicio se reduce prácticamente a los locales para reunión y actividades de personas jubiladas, existiendo una gran carencia de locales y edificios representativos dedicados a esta finalidad que acojan a todos los grupos de edad. En ocasiones cubren esta carencia los locales de Peñas y Sociedades recreativas privadas, o alguno de los locales parroquiales. Podemos enumerar los siguientes:

- Centro de Mayores en la calle Las Maestras
- Centro de la Juventud SGEQ-3
- Centros Religiosos: Parroquias
 - San Juan Bautista, la más antigua situada en la Plaza de la Iglesia nº 1
 - San Blas. Esta iglesia entró en reparcelación en la unidad N12 que incluía su derribo. Por ese motivo fue trasladada a la iglesia del edificio que fue propiedad de las Religiosas Siervas de María y que ahora es la residencia geriátrica Landazábal

Atenciones Sociales

- Centros de 0-3 años

Aunque existe una demanda de la población cada vez más fuerte para que este servicio se integre en los Centros Educativos de la Red Pública, su situación actual hace más oportuno el incorporarlos en este apartado. Se dirigen a la etapa preescolar que comprende la franja de edad entre 0 y 3 años. La demanda de este servicio es cada vez mayor y la dotación no cubre las necesidades actuales convenientemente. Su relación es:

- Escuela infantil Egunsenti situada en un edificio de planta baja en la calle de la Ermita. Tiene 2.013 m² de superficie y una capacidad de 150 plazas. Pertenece al Gobierno de Navarra y su ámbito es local.
- Escuela infantil municipal situada en un edificio de planta baja de la calle Altolaguirre. La parcela tiene una superficie de 2783 m².

Existen en la actualidad varias guarderías y centros escolares privados que completan la oferta educativa en este tramo de edad.

- Residencias geriátricas

- La población mayoritariamente joven de Burlada no ha hecho urgente la necesidad de este servicio que se ve bien cubierto con las dotaciones actuales. Es posible que sea necesario pensar en ello para un futuro a medio plazo.
- Residencia Landazábal situada en la calle Landazabal, n.2, en un edificio rehabilitado remodelado a las nuevas exigencias de atención del Departamento de Bienestar Social del Gobierno de Navarra. Cuenta con 44 plazas, servicio de enfermería, rehabilitación y terapia ocupacional, servicio religioso y un amplio jardín para pasear. Las instalaciones incluyen un Centro de Día.
- Casa de Reposo “Salus Infirmorum”, situada en la Calle Mayor, n. 51, cuenta con 40 plazas, servicio de enfermería y fisioterapia, así como terapia ocupacional, servicio religioso y un gran patio para pasear.

Otros servicios Municipales

- Casa Consistorial
- No hace mucho que se culminó la ambición de Burlada de construir un edificio propio en un lugar significativo y con el valor simbólico que exigía como sede del Ayuntamiento. Para ello se redactó un P.E.R.I. con esa única finalidad. Hoy en día ocupa un edificio de la Plaza Las Eras con una superficie total construida de 1.000 m². SGEQ-1
- La realización del proyecto proporcionó la ocasión para crear el espacio de plaza en el que se encuentra y que ha contribuido a mejorar esta parte de la ciudad de manera notable.
- Cementerio

Sufrió una ampliación en el año 1984, que aumentó su capacidad a 480 tumbas y 1.200 nichos debido a que el aumento de población muy rápido había generado una carencia evidente de esta dotación. En 2003 se redactó una Modificación Puntual del Plan General de promoción privada para ubicar contiguo a él un edificio Tanatorio-Crematorio que cubriera las nuevas demandas funerarias. La modificación aprobada definitivamente en marzo de 2004 dio como resultado la construcción del edificio que hoy existe SGEQ-4

B. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Podemos distinguir entre las zonas libres periféricas, todas ellas situadas en la zona sur del municipio conformando un anillo verde perimetral de muy alta calidad ambiental, y las zonas libres en el interior del núcleo edificado, éstas últimas muy escasas, debido a los descuidados criterios ambientales en la época del gran crecimiento de Burlada.

- Según su jerarquía:
- PSIS
 - Parque Fluvial del Río Arga. Es un parque lineal vertebrador de un nuevo corredor verde a lo largo del río y que unifica en su trazado el tratamiento de los bordes del cauce del río de varios municipios convirtiéndolos en un nuevo espacio urbanizado para uso, disfrute y mejora medioambiental Tramitado mediante un P.S.I.S., se encuentra totalmente ejecutado en lo que corresponde al término de Burlada lo que incluye el establecimiento de algunas motas que ayuden a combatir ciertas crecidas del río a lo largo del año.

Sistemas Generales de Espacios Libres

- Plaza de Las Eras (SGEL-1), con una superficie aproximada de 2.727 m² y lindando con el Casco Antiguo, donde se ha construido el nuevo Ayuntamiento manteniendo el mayor espacio libre posible.
- Plaza Eugenio Torres (Plaza de la Iglesia) (SGEL-2). Espacio muy representativo por abrirse al panorama de la fachada principal de la parroquia de San Juan. Tiene 1.352 m² pero está muy deteriorada en su valor ambiental por la cantidad de tráfico y aparcamientos existentes, así como por un anticuado diseño en sus elementos y en la pavimentación.
- Parque Municipal de Burlada Este (SGEL-3) es el parque urbano más característico de Burlada hasta el presente. Un área de paseo y descanso que se extiende junto al río con una superficie de 25.148 m² y un buen estado de mantenimiento y conservación.
- Parque de La Ripa (SGEL-4). Espacio público situado junto al cauce del río y en la parte baja de la Ripa. Cuenta con una superficie de 56.633,21 m²
- La Nogalera (SGEL-5). Espacio libre de 24.600 m², situado junto al cauce del río que ha entrado a formar parte del parque fluvial del Arga

Sistemas locales

- Plaza de San Juan, muy desconfigurada por la presencia de varios viales, diferentes cotas en el plano horizontal y varias tipologías edificatorias. A pesar de sus 1.878 m², no acaba de tener la presencia que su ubicación y su extensión solicitan. El nuevo plan resuelve su configuración y aprovecha este espacio complejo para articular el encuentro del borde del casco antiguo con la zona de ensanche, y el acceso al parque fluvial y otras zonas libres que presentan riesgo de inundabilidad.

- Plaza Floirac. Es un espacio desconfigurado y situado a los dos lados de la calle Elizgibela.

A todo ello hay que incorporar los servicios y dotaciones que ha incorporado el desarrollo del PSIS de Erripagaña, aunque es cierto que esta extensión del municipio se encuentra separado por la ripa del terreno, y no puede considerarse como incorporación al casco urbano consolidado de Burlada sino más bien como una unidad vecinal completa en sí misma.

En los espacios verdes de la periferia hay que mencionar muy especialmente la zona de *La Morea* en el meandro del río Arga que constituye un gran pulmón verde de carácter comarcal como se recoge en los POT que consideran la posibilidad de un uso complementario a éste principal siempre que se respeten las obligaciones que le impone el ser suelo de protección y prevención de riesgos naturales en gran parte de su superficie.

La Morea es un término en que ahora conviven instalaciones industriales, comerciales y agrícolas con otras completamente urbanas ya sean residenciales o dotacionales. El plan lo califica como suelo no urbanizable de Preservación del Modelo de Desarrollo, así que seguirá manteniendo su carácter actual.

1.4. INCIDENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DEL MODELO Y LAS ACTUACIONES TERRITORIALES

En lo que hace referencia a las intervenciones territoriales con incidencia en el término de Burlada hay que indicar que están concluidas las rondas norte y este de Pamplona y también los túneles de Ezcaba que unen la ronda norte con la carretera N-121 en el término de Oricain.

Están totalmente concluidas todas las fases de Mendillorri que ha pasado a ser término municipal de Pamplona.

El modelo urbano de Mendillorri y su alto nivel de aceptación ha lanzado a un espectacular desarrollo de toda esta zona y en este momento están urbanizados y construidos núcleos residenciales totalmente nuevos como Gorraiz, Olaz, la ecociudad de Sarriguren, el parque tecnológico de la “ciudad de la innovación”, la ripa de Pamplona en la zona de Beloso Alto; Villava ha desarrollado nuevos sectores de suelo urbanizable y Erripagaña está prácticamente urbanizado, con un notable porcentaje de edificación ya ejecutada y en uso por nuevos vecinos que comienzan a poblar la zona. Se puede decir que toda esta parte de la comarca de Pamplona, situada en la zona noreste ha sufrido una gran actividad urbanizadora y constructiva principalmente de uso residencial. De todos los datos aportados y considerando las líneas generales de actuación, pueden deducirse una serie de conclusiones que conforman el diagnóstico global de la situación urbanística actual de Burlada:

1.- Las rondas liberan un nuevo espacio urbano.

La terminación del anillo viario de Pamplona con las rondas en todo su perímetro, han conseguido liberar el espacio urbano interior que ellas mismas definen y que alcanza a varios términos municipales que se convierten en un área metropolitana de renovado valor. Burlada es sin duda uno de los principales municipios afectados por esta circunstancia, ya que su calle mayor, eje longitudinal de desarrollo, está prácticamente unida a la avenida vertebradora del centro de Pamplona, la Avenida de la Baja Navarra, que enlaza sucesivamente con un trazado lineal hasta la parte occidental de Barañain.

2.- La zona es la de mayor desarrollo residencial.

La zona de suelo urbanizable de Burlada constituía una superficie de suelo enclavada en un área de notable actividad urbanística. Este suelo está hoy prácticamente agotado después de desarrollar el área de Erripagaña. No hay que olvidar que la realidad orográfica del término municipal de Burlada, conduce a la existencia de zonas muy diferentes y con accidentes geográficos que son auténticas barreras de comunicación, como la ripa que se alza junto al río, y el propio cauce fluvial. Pese a ello, hay que intentar establecer desde el planeamiento unas comunicaciones que permitan recorrer áreas del término distantes entre sí, sin descontar que estas comunicaciones puedan ser principalmente peatonales.

3.- Momento de escasa actividad en el sector inmobiliario.

El sector inmobiliario como cualquier otro campo de actividad, está sujeto a las oscilaciones cíclicas del mercado, de la oferta y la demanda, estamos en un período en el que esta actividad

se ha desplomado. Las nuevas zonas residenciales que el Plan permite desarrollar implican nuevos servicios y dotaciones. Hay que aprovechar la elaboración del Plan para que Burlada pueda llevar a cabo un reparto de usos que ampliando la oferta residencial permita también resolver determinados problemas de zonas verdes o de espacios urbanos adecuados para una realidad edificatoria que en no pocas ocasiones resulta excesiva.

4.- Circunstancias de la realidad social

Por una serie de razones Burlada, como tantos otros municipios de la comarca puede aspirar a convertirse en una alternativa residencial a Pamplona, que ofrezca las mismas ventajas que la capital y ninguno de sus inconvenientes aprovechando la oportunidad que la redacción de este Plan le proporciona.

5.- Equipamientos adecuados

Burlada sin embargo aspira sobre todo a mantener su identidad municipal y no perder su personalidad diferenciadora. Ello quiere decir que en ningún modo quiere convertirse en un “barrio dormitorio” de la capital. El desarrollo de este Plan pretende dotarle de todos aquellos servicios, dotaciones y equipamientos que legalmente corresponden, y aprovechar sus circunstancias naturales y de emplazamiento para ser una ciudad con una calidad urbana adecuada y una personalidad propia.

6.- Una Burlada sostenible

Ninguna propuesta de planeamiento y ninguna iniciativa tendrá viabilidad si no está previsto el que Burlada sea un municipio sostenible que genere sus propios recursos para mantener los niveles de calidad en su actividad urbana de manera permanente. Los planes de movilidad, el estudio de ruido y el desarrollo de infraestructuras que ejecutan los objetivos del POT 3 contribuyen a que el Plan General atienda a este objetivo.

7.- Recomposición del casco urbano

El actual casco urbano de Burlada es la consecuencia de una actuación urbanística de urgencia y sin prioridades para absorber un intenso flujo de población en un determinado momento. Este crecimiento además supuso una agresión a los modos de vida y tipologías rurales que eran los predominantes en esta zona de la cuenca de Pamplona, originando un conflicto evidente entre desarrollos viarios, tipologías edificatorias, habitabilidad y salubridad de los locales y las viviendas, además de problemas graves de accesibilidad, orientación, ventilación y vistas. Todo ello sin considerar el problema añadido que supone un enorme crecimiento del parque automovilístico en un municipio que no lo ha tenido en cuenta en su trazado viario, y que además no ha previsto las plazas de aparcamiento necesarias para la cantidad de vehículos que el aumento puntual de población iba a suponer.

Son objetivos prioritarios en materia de recuperación del casco urbano: recomponer un orden mínimo en una trama urbana deteriorada, recuperar un trazado coherente, priorizar ejes de relación, comunicaciones longitudinales y transversales, abrir el espacio urbano al entorno natural circundante, ofrecer alternativas a la situación del tráfico y al estacionamiento de vehículos, y a la convivencia amable de diferentes tipologías edificatorias a veces muy contradictorias. Todo esto precisa de actuaciones puntuales y delicadas, para recomponer el tejido urbano allí donde todavía sea posible.

1.5. VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS, URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS

1.5.1. VALORES ECOLÓGICOS Y PAISAJÍSTICOS

Junto con este documento del Plan Urbanístico Municipal se redacta también el Estudio Medioambiental correspondiente por ello nos limitaremos a señalar los rasgos más significativos considerados en este apartado a la hora de redactar el Plan Municipal:

Río Arga: Tanto desde el punto de vista ecológico como paisajístico, el río Arga se revela como el elemento más significativo y determinante en su paso por el término municipal de Burlada. Su proximidad al casco urbano, la particular geografía de su curso y la caracterización de los cultivos de las tierras de su entorno inmediato, suponen una importante riqueza paisajística y ecológica para el conjunto del municipio. El desarrollo del Plan del Río Arga con el tratamiento global de sus márgenes en todo su recorrido por la cuenca de Pamplona sirve

para regularizar y ordenar los valores medioambientales, coordinándolos con los de los municipios colindantes y ofreciéndolos al conjunto de la población de la cuenca.

Parque de la Nogalera: Directamente relacionado con el apartado anterior, representa las potencialidades de carácter medioambiental que se pueden asociar al río. Ya se han señalado sus características.

La Morea: Término resultante de un antiguo meandro del río Arga que constituye una de las reservas de suelo más importantes que se contienen en el municipio. A sus valores naturales añade la perspectiva visual que ofrece sobre la cornisa de Pamplona con su silueta histórica y el hecho de acoger el paso del Camino de Santiago en dirección al Puente de la Magdalena ya señalados. Ubicado al otro lado de la variante noroeste presenta una evidente vocación de área libre. El Plan Urbanístico mantiene este suelo como no urbanizable.

Término de Erripagaña: Se trata de una ladera orientada al sur, situada al otro lado del río, frente a la urbanización de Mendillorri. Además de los indudables valores que presenta la ladera en sí, rematada por el depósito de aguas situado en su punto más alto, las ripas que descienden con gran pendiente hacia el río poseen también un marcado valor paisajístico, resultando visibles desde la casi totalidad de la ciudad. Estos valores han sido preservados en las dotaciones de zonas verdes y espacios libres que la ejecución del PSIS vigente de uso característico residencial ha llevado a cabo.

1.5.2. VALORES URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS

Ya se han relatado con anterioridad las vicisitudes habidas en torno al desarrollo de Burlada y el deficiente trazado resultante. No obstante, es forzoso reconocer que el desarrollo urbano producido en las dos últimas décadas ha mejorado notablemente la calidad urbana del municipio en las áreas que han resultado afectadas, mejorando, en la medida que ello era posible la estructura de la ciudad. De esta estructura se pueden destacar algunos elementos que la caracterizan de manera más significativa:

La calle Mayor: Auténtico eje vertebrador del desarrollo de Burlada, constituye el elemento urbano más reconocible y con mayores posibilidades de protagonismo estructural y simbólico. En estos momentos registra, por lo general, un tráfico denso, y se encuentra necesitada de espacios de expansión que apoyen la condición de vía de relación ciudadana que tiene capacidad de representar. La culminación de la construcción de la variante y alguna intervención en materia de tráfico que facilite los enlaces periféricos deben contribuir a liberar a esta vía de la carga de tráfico que soporta en la actualidad y permitirle el desarrollo de otras funciones que mejoren su calidad ambiental.

La variante noroeste: Además de las ventajas de descongestión de tráfico en el centro que aporta la nueva variante, ésta en sí misma se ha constituido en uno de los espacios de mayor calidad urbana de Burlada. La racionalidad del trazado y la calidad arquitectónica de las edificaciones erigidas en el sector E, muy superiores a la casi generalidad del caserío anterior, el propio trazado de la vía rodada, rodeada de espacios verdes, así como la proximidad de La Morea y el valor paisajístico que adquiere, dotan a este espacio urbano de unas posibilidades de espacio de paseo, que contribuyen a mejorar la imagen de borde de la ciudad.

Los espacios públicos interiores a la trama: Ya se han descrito con detenimiento en otro apartado de esta memoria, los espacios públicos de diferente tamaño y condición que esponjan mínimamente la trama urbana de Burlada; su sola existencia y la posibilidad de mejorar sus características ya supone un capital urbano para la ciudad, pero se trata de un número insuficiente que debe ser ampliado en la medida de lo posible.

1.5.3. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

No es Burlada una ciudad rica en patrimonio histórico artístico, su ascenso hacia la densa urbe que ahora es se ha producido en un pasado muy reciente y de forma acelerada, motivado por la cercanía a Pamplona más que por procesos internos de carácter social o industrial. La sencillez de sus edificios caracteriza los escasos restos del núcleo originario —el casco histórico—, sin especial valor arquitectónico en general. No obstante, estas circunstancias no son óbice para que puedan encontrarse algunas piezas arquitectónicas de interés, pertenecientes a momentos muy distantes de la historia del desarrollo urbano de Burlada.

Desde el puente medieval sobre el Arga, hasta el Centro de Formación Profesional, interesante obra de los arquitectos Julio Cano Laso y Alberto Campo Baeza, construido en los años setenta, se pueden contar casi una docena de edificios de uso distinto —iglesias, residencias religiosas, viviendas unifamiliares, incluso el depósito de aguas de Erripagaña— que, a juicio del equipo redactor del Plan Municipal, deben ser objeto de protección bien por su calidad intrínseca, bien por su contribución a la mejora de la escena urbana y los valores de memoria que aportan. Estos edificios han quedado recogidos en el pertinente catálogo que se incluye entre los documentos del Plan General. En ese catálogo se incluyen una ficha por cada uno de los edificios en la que se describe las características fundamentales del edificio en cuestión y se señalan las actuaciones que se permite realizar y aquellas que se deben acometer.

1.5.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PREVISTAS

A. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua se realiza por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Si se exceptúa la zona próxima a La Chantrea (Colegio Irabia), que se abastece directamente desde Pamplona y que se encuentra situado a la cota 420, las cotas del resto del municipio oscilan entre la 422 y la 434 m. La cota de fondo del depósito del Polvorín es de 480 la del de Erripagaña de 473, con lo que las presiones estáticas oscilarán entre 39 y 58 m. Suficiente para garantizar el suministro por gravedad a la mayor parte de las viviendas.

En el Plan anterior ya se contempló la extensión de la red mallada a la casi totalidad del término, ahora sólo habrá de completarse en aquellos puntos en que sea necesario. Debe tenerse presente la existencia de una conducción de diámetro 800 mm que cruza Erripagaña y que, desde Eugui, alimenta los depósitos que la Mancomunidad tiene en Mendillorri.

B. RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento es mixta, con zonas de red separativa para fecales y pluviales y con otras zonas, sobre todo en la parte sur que sólo tienen red unitaria.

La Mancomunidad tiene en estudio el refuerzo del C2 que con un trazado paralelo al río Ultzama y Arga, entra en el término municipal desde Huarte y recibe todo el saneamiento de Burlada; en el momento de la redacción del Plan no se disponen de los datos necesarios para considerar la entidad de este refuerzo ni su financiación. En el apartado 3.8.8 se expone el modo en que se resuelve los informes de la Mancomunidad sobre esta cuestión.

C. SUMINISTRO DE GAS Y ELECTRICIDAD

El suministro de gas corresponde a Gas Natural y la electricidad a Iberdrola.

D. TELECOMUNICACIONES

Las redes para comunicaciones y servicio de datos están suministradas por tres compañías diferentes: Telefónica, Ono y Opatel.

Opatel en la actualidad ya no existe ya que la empresa desapareció hace tres años dando lugar a la actual Nasertic. Esta empresa da servicio exclusivamente a la Administración pública y su red de telecomunicaciones. Burlada, se acogió a un plan subvencionado por el Gobierno de Navarra para la instalación de una red de fibra óptica cuyo tendido ejecutó el Ayuntamiento poniendo varias de sus instalaciones unidas mediante una centralita común. Nasertic se encarga del mantenimiento de esta red de telecomunicaciones.

Infraestructura de Fibra Óptica operada por Nasertic en Burlada: existe acometida de fibra óptica a las siguientes sedes:

- Edificio del Gobierno de Navarra en Polígono Iturrondo nº 1
- Centro de Formación Iturrondo en Avda. de Villava nº 1
- B.H.I. Askatasuna en Camino el Cementerio nº 3
- Centro Integrado Politécnico Burlada FP en Calle Ermita nº 19
- Colegio Público Hilarión Eslava en Paseo la Paz nº 1
- Haur eta Lehen H.I.P. Ermitaberri en Calle Ermita nº 18

- IBAIALDE-BURLADA Calle Ermita nº 28
- Centro de Salud en Calle La Fuente s/n
- Biblioteca Pública en Plaza Ezkabazabal nº 6

A todos estos edificios, excepto el primero, se llega por canalizaciones compartidas propiedad de ONO o de Iberdrola, cuyo trazado debe consultarse en el Portal de Coordinación de Canalizaciones Subterráneas (PCCS). La dirección del Portal es <https://pccs.tracasa.es/> pero requiere autorización de acceso mediante código.

El edificio situado en Polígono Iturrondo nº 1 dispone de canalización propia de la red corporativa del Gobierno de Navarra.

E. OTROS

Existen dos bombes del río. Uno de ellos lleva el agua al lago de Sarriguren y pertenece a Nasuvinsa (antes Nasuinsa). El otro está junto al puente de Beloso y lleva el agua a la escuela agraria junto al Sanatorio Psiquiátrico, pertenece también al Gobierno de Navarra.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

2.1. OBJETIVOS RELATIVOS AL TERRITORIO

2.1.1. INTEGRACIÓN Y REFUERZO DE LA COHESIÓN DEL ACTUAL NÚCLEO URBANO

1. El municipio de Burlada es relativamente poco extenso con relación a su población. El desarrollo urbanístico que se ha producido en las últimas décadas a partir de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1990, y especialmente tras la urbanización del ámbito del PSIS de Erripagaña ha extendido la ciudad prácticamente a todo el suelo con una topografía adecuada para su uso urbano. Actualmente sólo parte de la Morea tiene posibilidades de acoger un desarrollo urbano en el futuro.

2. Por lo que se refiere esta área de La Morea, el Concierto, en su apartado A. Modelo territorial, incluye las siguientes previsiones:

En la llanada de La Morea se propone el Modelo de Ocupación del POT, mayormente un gran parque público asociado al corredor fluvial del río Arga, y el resto como una zona de equipamientos y/o residencial

La opciones para el PUM en el suelo de La Morea, no situado en la zona de riesgo de inundabilidad, serán: bien la clasificación como urbanizable en cualquiera de sus categorías, bien la clasificación como suelo no urbanizable de protección del modelo territorial definido por el POT. En este segundo caso se reconocerá y orientará la posibilidad de tramitar una ordenación global del ámbito mediante la modificación puntual que garantice los elementos estructurantes del POT, o bien mediante un instrumento de ordenación territorial. La zona de riesgo, que determinen los estudios de inundabilidad disponibles será clasificada como no urbanizable de protección de prevención de riesgo.

3. En el momento de preparar la documentación del Plan Urbanístico Municipal para su aprobación inicial se dispone de un estudio completo de la afección del río Arga en la comarca de Pamplona, en el que se delimitan las zonas inundables y su distribución entre las áreas de alto, medio y bajo riesgo.

a) Tal como se refleja en la documentación gráfica del Estudio de Incidencia Ambiental del Plan y en los planos de ordenación, de las 29,6 ha aproximadas de la Morea, más de la mitad (15,52 ha) quedan en zona de riesgo y, por tanto, de acuerdo con las previsiones del POT 3 y del Concierto debe ser clasificada como suelo no urbanizable de protección de riesgo.

b) Para el resto del suelo de la Morea no inundable el Ayuntamiento ha estudiado las dos posibilidades que contempla el Concierto: su clasificación como no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo o su clasificación como urbanizable.

4. Analizadas ambas alternativas se han considerado especialmente las siguientes circunstancias:

a) La Morea es el único suelo de uso agrícola que conserva el municipio y, por otra parte, aporta unos valores ambientales que –con independencia de su entidad- son apreciados por los vecinos.

b) A medio plazo no existe necesidad de aumentar la oferta residencial en Burlada, ya que se dispone de una oferta residencial de 1.610 viviendas en la zona de Erripagaña situada en el término municipal de Burlada, a las que se añade la oferta de 461 viviendas que el presente Plan Urbanístico Municipal incluye en el núcleo urbano de Burlada.

5. Habida cuenta de estas circunstancias el Ayuntamiento ha optado por mantener la clasificación de no urbanizable para todo el ámbito de la Morea, que fue clasificado así en el PGOU de 1990.

2.1.2. ENCAJE URBANÍSTICO DE BURLADA EN ENTIDADES DE ORDEN SUPERIOR

La ubicación de Burlada, próxima a un núcleo de población de la entidad de Pamplona la sitúa en un territorio que trasciende en sus relaciones urbanas y sociales los límites de los municipios que acoge; un territorio que tiende a ser entendido como una entidad compleja de carácter supramunicipal, que es la comarca de Pamplona. Esta circunstancia hace inevitable que el planeamiento deba tener presente esta condición de núcleo integrante de un sistema urbano complejo y más amplio que el propio término municipal.

Por otra parte, la sucesiva aparición en los últimos años de figuras de planeamiento –primero las Normas Urbanísticas Comarcales de la Comarca de Pamplona, y el Plan de Ordenación territorial del Área Central (POT 3)- que explicitan esta condición de entidad múltiple que posee el contexto territorial de Burlada, hace que la deseable armonización del municipio con su entorno se haga más necesaria, y que la adecuación al planeamiento comarcal deba ser consignada como uno de los objetivos primordiales para la redacción del presente Plan Municipal especialmente en lo que tiene de vinculante para el planeamiento local.

Burlada está integrada también en Planes Supramunicipales que son entidades de orden superior a cuyas determinaciones y normativas debe someterse. Concretamente el PSIS de Erripagaña y el PSIS del Parque Fluvial de la Comarca.

La coordinación y coherencia con los términos municipales de Villava y Huarte, queda resuelta por la continuidad del tejido urbano. En cuanto a Pamplona, la Morea supone una discontinuidad que queda resuelta teniendo en cuenta los criterios fijados por el POT 3. En concreto:

- Continuidad del parque Sistema General Zona Verde. El Plan de Burlada contempla la continuidad del sistema general de zonas verdes que contribuyen a ampliar el parque fluvial del río Arga entre Pamplona y Burlada.
- Continuidad de la Red viaria básica: Las calles y rondas sugeridas en el PUM de Pamplona para el ámbito de Burlada ya están ejecutadas. La calle Camino de Burlada de Pamplona se continúa en el término de “La Morea” en Burlada hasta llegar a su enlace con la calle Bizkarmendía. Se da así respuesta a la previsión del POT 3 en este ámbito; quedando recogido en la EMOT, aunque no tiene su reflejo en los planos del PUM para evitar expectativas económicas en unos propietarios concretos; las condiciones de uso de los suelos que pueden ser ocupados, evita nuevas construcciones que pudieran encarecer la infraestructura.
- Continuidad Itinerarios ciclistas: Se plantean tres circuitos complementarios radiales. Uno de ellos penetraría en Burlada a través de la cuesta de Beloso hacia la Calle Mayor, otro coincide con el Camino de Santiago, y un tercero entra por la Calle Ezcaba de Pamplona, llegando a una de las rotondas de la Calle Bizkarmendía.
- Continuidad Itinerarios peatonales: El Plan contempla el desarrollo de los tres recorridos que el POT señala y que coinciden también con los itinerarios ciclistas anteriores. Se trata de un recorrido a nivel suprarregional que coincide con el Camino de Santiago; un itinerario a nivel regional que coincide con la vía ciclista y vía pecuaria, y un recorrido a nivel subregional que coincide con la vía verde señalizada del parque fluvial.

Derivada de los dos objetivos anteriormente señalados, aparece la especial atención que el nuevo planeamiento presta a la relación del término urbano con los municipios colindantes (Pamplona, Villava, Huarte, Egües) y otras entidades supramunicipales de las que participa parcialmente y que ya han sido mencionadas, revisando, si ello fuera necesario, usos del suelo que han dado obsoletos desde la perspectiva de la nueva estructura comarcal que va emergiendo.

2.2. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE

A. INTRODUCCIÓN

La línea de trabajo seguida en la elaboración de este estudio se basa en considerar el medio ambiente como un elemento básico en la planificación. Se ha utilizado la Planificación Territorial como marco y metodología de trabajo, tomando como objetivo el municipio de Burlada, con sus características intrínsecas medioambientales, estructurales (vivienda, infraestructuras, distribución del espacio...) y de actividad. De este modo se entiende la

potencialidad medioambiental como fuente de riqueza y soporte, introduciendo la sostenibilidad como una condición necesaria para el logro de la calidad de vida.

Se ha recopilado toda la información sobre el medio ambiente de Burlada incluyendo estudios previos como la Agenda 21, se ha realizado a partir de estos datos un análisis de la situación territorial, y se han elaborado propuestas de carácter general y concreto que puedan aplicarse a la ordenación territorial del municipio.

Simultáneamente al Plan Urbanístico Municipal se redacta el preceptivo estudio medioambiental por parte del Ayuntamiento, y ambos documentos comparten los objetivos finales de planeamiento.

Se ha tenido muy presente en el desarrollo del trabajo el carácter prácticamente definitivo de esta clasificación y ordenación del suelo de Burlada dado que con este plan y el PSIS previo de Erripagaña el municipio casi agota sus últimas reservas de suelo disponible para urbanizar.

El Plan acoge las áreas libres y dotacionales generadas por los PSIS que le afectan con una visión integradora en todo su ámbito de influencia procurando que mediante la ordenación, los usos y la gestión del suelo puedan conservarse adecuadamente y tomar cada vez mayor importancia en la configuración del término urbano de Burlada.

Este Plan quiere presentar como objetivo el establecer una zona de huertas urbanas para la explotación particular junto al cauce del río, en el borde del casco antiguo y en una zona donde a lo largo del tiempo se ha venido desarrollando esta actividad de forma privada. Este uso comparte cuestiones de todos los apartados que a continuación se desarrollan por lo que es oportuno enunciarlo en la introducción como elemento vertebrador de la intervención urbana desde el punto de vista medioambiental.

B. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE PARTIDA

En el análisis territorial realizado se pueden destacar los siguientes datos:

- El río Arga como vertebrador del espacio del municipio y límite entre sus dos unidades fisiográficas
- La zona urbanizada se localiza en su totalidad en la llanura aluvial situada al norte y oeste del río Arga, por ser un terreno muy llano con clara vocación a la urbanización en una zona tan próxima a Pamplona.
- Los procesos más destacables son la inundabilidad de la llanura aluvial y los procesos erosivos en las ripas.
- En los últimos 50 años se ha producido un cambio de uso consistente en el paso de una economía agrícola a una economía urbana de servicios e industrial, en un proceso que ha llevado a la desaparición de los terrenos agrícolas en favor de viviendas, servicios y polígonos industriales. Tras unos años de olvido, la atención sobre una actividad agrícola de escala urbana vuelve a tomar interés para una población que ve en ella un ejercicio relacionado con la salud y las actividades de tiempo libre en lugar de una actividad productiva del sector primario que era el carácter que tenía en origen los escasos restos de este uso que aún perviven y que aportan un cierto deterioro ambiental al entorno.
- La urbanización de Burlada se ha realizado en distintas fases con criterios muy diferentes, resultado la aparición de zonas de muy distinta calidad de edificación y urbanización (casco antiguo, núcleo central, construcciones periféricas). El Plan de Reforma del Casco Antiguo y las propuestas del presente Plan de Ordenación contribuyen a mejorar la calidad de las zonas más necesitadas mediante la mejora de la urbanización y la apertura de espacios. Destaca la presencia en aumento de grandes superficies de parques y zonas de ocio en el perímetro del municipio y área de influencia del río Arga que además es el espacio en el que debe establecerse el encuentro entre zona urbana edificada y espacios libres de alto valor medio ambiental.
- Existe una importante dependencia de Burlada respecto a Pamplona en cuanto a ocio y servicios, debido a la falta de infraestructura propia en estos sectores.

La presencia en el análisis de aspectos sensibles, con posibilidad de mejora ambiental en la mayoría de los campos es favorable para la adopción de medidas de ordenación, reestructuración y mejora, tanto en la fase de planificación previa, como durante la actuación municipal resultante de la aplicación de este Plan en los próximos años.

C. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

- Las propuestas realizadas para mejorar la planificación del municipio de Burlada desde un punto de vista medioambiental se resumen en los siguientes puntos.
 - En cuanto a la movilidad. El Plan de movilidad con el que cuenta el Ayuntamiento establece la actuación en este ámbito y sus objetivos. Se aconseja el establecimiento de medidas que fomenten los desplazamientos a pie por el interior del casco urbano
 - Para la conservación de la biodiversidad, además del Plan Fluvial Comarcal en el ámbito del río Arga, pueden incluirse nuevos espacios verdes (PSIS Erripagaña) y actuaciones de restauración, conservación e incremento del arbolado urbano.
 - Relación del paisaje urbano y natural, con la remodelación de plazas para crear nuevos espacios de ocio activo, y soluciones que faciliten el estacionamiento de vehículos y descongestionen el tráfico interno.
 - Una planificación cuidadosa que limite el riesgo de inundabilidad de la zona urbana y en la llanura de inundación más cercana al río Arga y que permita la integración paisajística de las nuevas construcciones cercanas al cauce; el riesgo de erosión en las ripas del margen izquierdo del río y algunos terrenos de cultivo en pendiente; el riesgo de contaminación de suelos y aguas en la zona de la terraza aluvial próxima al cauce, que pueden evitarse mediante las correspondientes restricciones a las actividades realizadas en dicha zona.
 - Por último, en cuanto a la calificación del suelo, el término de *La Morea*, en continuidad con los barrios de la Chantrea y la Magdalena de Pamplona, supone 283.815 m² de suelo no urbano que a día de hoy es un espacio libre de propiedad privada aunque con algunos elementos de uso y dominio Público. Las actuaciones a realizar en suelos no urbanos están recogidas en la Ley Foral vigente y en esta ubicación deben priorizar las labores de restauración ambiental y de espacios.

2.3. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO URBANO

A. INCORPORACIÓN Y ARMONIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES URBANÍSTICAS REALIZADAS SOBRE EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

El desarrollo y aplicación de las determinaciones urbanísticas contenidas en el P.G.O.U de Burlada aprobado en 1990 a lo largo de estos años ha traído consigo la exigencia de realizar numerosas modificaciones de carácter puntual que han supuesto la proliferación de documentos urbanísticos de ámbito reducido. Se hace necesaria ahora su incorporación al nuevo documento y su armonización con el conjunto de determinaciones que se adopten para la totalidad del municipio.

B. RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS PENDIENTES EN EL INTERIOR DEL NÚCLEO URBANO

Los más de veinte años transcurridos desde la aprobación del anterior planeamiento general del municipio de Burlada y sus sucesivas modificaciones no han sido suficientes para que se llevaran a término las determinaciones allí contenidas para algunas de sus unidades. Tal circunstancia ha hecho que pervivan en el interior del casco urbano algunas bolsas sin resolver que están dificultando un desarrollo ya de por sí complicado.

Las razones de la parálisis urbanística que ha afectado a estas unidades son lógicamente variadas: problemas de propiedad, políticos, especulativos o de viabilidad, pero el estancamiento de su desarrollo obliga a una revisión profunda de las determinaciones del

planeamiento anterior y a un replanteamiento de su diseño, para poder resolver sus problemas e incorporarlas definitivamente al entramado urbano.

C. MEJORA DE LAS CONEXIONES Y CIRCULACIONES POR EL INTERIOR DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El desarrollo urbano histórico de Burlada no ha sido especialmente armónico, lo cual, unido a la alta densidad de población que presenta el centro de la ciudad, hace que la conexiones y circulaciones tanto urbanas como interurbanas no sean todo lo fluidas que debieran ser. Dado lo acabado de la trama no es fácil modificar significativamente el estado de la cuestión, no obstante, el Plan Municipal no puede renunciar a trazarse el objetivo de mejorar, en la medida de lo posible, las circulaciones en el interior del núcleo urbano y a alcanzar la máxima fluidez en la conexión con los municipios próximos.

Merece una especial atención el diseño residencial desarrollado en su día para impedir que pudiera ejecutarse la conexión entre las rondas este y oeste de Pamplona que debería haberse ejecutado siguiendo aproximadamente el límite entre los términos de Burlada y Villava. El obstáculo que suponen las viviendas unifamiliares adosadas que invaden la reserva de terreno que hubiera sido necesaria para esa conexión, no deben ser un impedimento para intentar facilitar esa comunicación hoy en día más necesaria todavía debido al incremento de población y por tanto de vehículos en la zona norte de la comarca de Pamplona. El plan propone una conexión de cierta complejidad pero imprescindible, y que en su desarrollo afecta al diseño de las zonas residenciales en esta parte de Burlada.

D. RECUPERACIÓN DE UNA ESTRUCTURA URBANA RECONOCIBLE

En el mismo sentido que el objetivo anterior, a pesar de la desigual imagen urbana que presenta la ciudad de Burlada, en la que sólo la fuerte presencia de la Calle Mayor aporta una mínima estructura, y a pesar de lo difícil de actuar debido al escaso margen que deja la realidad edificada, el Plan Municipal se traza como objetivo la definición de una estructura urbana reconocible que permita una cierta jerarquización de la trama existente.

La densidad de la trama y lo caótico de su desarrollo reclama el aprovechamiento de aquellas oportunidades que puedan brindarse para el esponjamiento de esta trama con la aportación de espacios libres que mejoren la calidad urbana; no obstante estas operaciones deberán venir supeditadas a una política estructural para el conjunto del núcleo que las potencie mediante su introducción en un sistema mínimamente ordenado.

E. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA Y NECESIDAD DE NUEVA VIVIENDA

El crecimiento de Burlada en los últimos 25 años muestra dos fases muy distintas, una primera desde 1991, el año en que entra en vigor el actual PGOU, con un constante aumento de población que entre los años 1996 y 2001 alcanza una Tasa Anual de Crecimiento (TAC) de 2,39%; y otra a partir de esos años, en que el crecimiento disminuye hasta alcanzar entre 2006 y 2011 una TAC negativa (-0,21%), que se recupera lentamente con una TAC de 0,16 entre 2011 y 2016.

En la tabla que se recoge a continuación se reflejan los datos de población del padrón a 1 de enero al final de cada quinquenio con las TAC correspondientes, junto con las TAC para el conjunto de los 15 últimos años, y el correspondiente al segundo periodo (2001-2016)

Año	Población	TAC quinquenal	TAC (1991-2016)	TAC (2001-2016)
1.991	15.174		0,76%	
		0,25%		
1996	15.366	2,39%		
2001	17.288	1,24%		
2006	18.388	-0,21%		0,39%
2011	18.195	0,16%		
2016	18.338			

Ofrecer una proyección de la población de Burlada en los próximos años, considerando exclusivamente los datos demográficos del municipio, presenta unas limitaciones que hay que tener en cuenta.

Burlada forma parte del continuo urbano de la Comarca de Pamplona, lo que proporciona una fuerte movilidad de la residencia, en cuanto es frecuente en este continuo que los residentes de una municipio trabajen en otro distinto, y que en la fijación de la residencia, junto con el mayor o menor arraigo de los vecinos en su entorno, la disponibilidad del mercado de la vivienda tiene una incidencia relevante.

De hecho, el drástico cambio en la tasa anual de crecimiento del porcentaje negativo de - 0,21% entre 2006 y 2011; y la tasa positiva del 0,16% en el último quinquenio (2011 a 2016) refleja el aumento de oferta residencial que ha supuesto la construcción de viviendas en Erripagaña.

En todo caso, con las salvedades que se indican parece adecuado obtener proyecciones de la población de Burlada utilizando TAC de 0,39% correspondiente al periodo 2001 al 2016, lo que proporciona las siguientes cifras en las que se incluye el número de viviendas necesario para el incremento de población considerando un tamaño medio familiar de 2,5.

año	Población	Incremento respecto 2016	Oferta residencial necesaria
2021	18.702	364	146
2026	19.073	735	294
2031	19.452	1.114	446

La oferta residencial del planeamiento vigente puede cifrarse en 1.263 viviendas; de ellas, 183 corresponden a las actuaciones previstas en el PGOU vigente, y 1.080 en Erripagaña (solares resultado de la ejecución del PSIS de esa zona, que están aún sin construir). En consecuencia, con las salvedades que ya se han indicado, se puede considerar que actualmente no es necesario aumentar la oferta residencial disponible en Burlada.

No obstante esta afirmación debe ser matizada, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- a) La oferta residencial situada en Erripagaña, no puede satisfacer a la población arraigada en Burlada, pues su ubicación no la integra en la vida de Burlada.
- b) La oferta residencial del planeamiento vigente, se ha mostrado difícil de materializar, en parte por las dificultades de gestión que se presentan, agravadas por la coyuntura económica.
- c) Por último, existen discontinuidades en la trama urbana de Burlada, pequeñas zonas en degradado y el casco histórico en proceso de abandono, que aconsejan aumentar la oferta residencial, para mejorar la calidad urbana de algunas áreas y la imagen del conjunto de la población, teniendo además en cuenta que la demanda potencial no se limita a la actual población de Burlada, sino de algún modo a toda la comarca de Pamplona.

F. AMPLIACIÓN Y MEJORA DE LA OFERTA RESIDENCIAL EN CALIDAD Y TIPOS

La variación experimentada en la composición de la población de Burlada en los últimos años hace necesaria la ampliación de la oferta residencial tanto en calidad, en la línea ya iniciada con el desarrollo del sector E, como en una cierta variedad de tipos que tienen como objetivo asimilarse al entorno edificado en el que se sitúan. Por otra parte, la insuficiente calidad de construcción de algunos edificios de Burlada recomienda la activación de mecanismos que incentiven la sustitución de aquellos inmuebles más deteriorados por edificaciones más acordes con las exigencias actuales, en la medida en que tales operaciones apuntan no sólo a una mejora de la calidad de vida de los residentes sino también a una regeneración de la imagen urbana.

Estas actuaciones se refieren a la restauración del conjunto urbano del casco antiguo y a alguna manzana afectada por termitas o vicios de construcción que comprometen la estabilidad de los edificios a futuro

Se prevén también algunas actuaciones de dotación concretas (aumento de edificabilidad) que buscan armonizar la edificación de algunas parcelas con el entorno edificado en el que se incorporan, ampliando así además algunos acerados, constreñidos por las construcciones existentes

2.4. OBJETIVOS RELATIVOS A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN DEL PLAN

2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con los objetivos referidos al territorio el Plan Urbanístico Municipal mantiene prácticamente inalterada la clasificación prevista en el PGOU de 1990, con los cambios que se recogen y justifican a continuación.

A. SUELO URBANO

El PGOU incluyó en la clasificación del suelo urbano unas porciones de parcelas que, aunque tenían acceso desde viales urbanos, no estaban urbanizadas ni estaban integradas en la trama urbana. También incluyó en el suelo urbano una zona denominada de huertas, compuesta de un conjunto de pequeñas parcelas de cuadradas de 25 m², con unos caminos de poco más de un metro de ancho.

Se trata de suelos situados en zona inundable y no integrables en la trama urbana; en consecuencia al no cumplir las condiciones establecidas por la Ley Foral 35/2002 para la clasificación como suelos urbanos, quedan clasificados como no urbanizables.

El suelo clasificado como urbano queda situado en el interior del núcleo urbano y en el Casco Histórico en el que se modifica la ordenación prevista en el Plan Especial de Reforma Interior actualmente vigente que suponía una decidida modificación del tejido urbano que no ha llegado a producirse y que, por otra parte, hubiese supuesto una desnaturalización de la morfología del casco.

B. SUELO URBANIZABLE

Se clasifica como urbanizable el suelo situado entre la PA-30 y el término municipal de Burlada, incluyendo el suelo que, con motivo de la modificación de los límites con el término municipal de Pamplona, han sido incorporados a Burlada. Estos suelos resultan adecuados para la implantación de actividades económicas, y quedan calificados con ese uso global. Una parte de estos suelos son contiguos al Polígono Industrial Landizabal, de Villava; y de acuerdo con el Convenio suscrito con ese Ayuntamiento el Plan General lo incluye en un ámbito para su ordenación mediante un Plan de Conjunto Burlada-Villava.

C. SUELO NO URBANIZABLE.

El resto del suelo del término municipal es clasificado como no urbanizable; en su mayor parte por sus características naturales y su situación en áreas inundables, aplicando por otra parte las determinaciones vinculantes del POT 3.

Sin embargo, las condiciones de gran parte de la Morea no exigen su clasificación como no urbanizable, no obstante se considera que actualmente no es necesario ocupar ese suelo con un desarrollo urbano, por lo que el Plan lo clasifica como suelo no urbanizable de preservación.

No obstante, teniendo en cuenta que el POT-3 plantea para esa zona un gran parque metropolitano, con la posibilidad de incluir cierto número de viviendas, se le asigna a toda la Morea la subcategoría de preservación del modelo de desarrollo, dejándolo así disponible para implantar en el futuro los usos que prevé el POT.

2.4.2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Suelo urbano. La mayor parte de la oferta residencial se materializará mediante la ejecución de las unidades delimitadas en suelo urbano no consolidado (un total de seis unidades de ejecución en el Sector S-R1). No obstante el Plan delimita dos ámbitos (APD) que, por los motivos que más adelante se exponen, serán ordenados pormenorizadamente por medio de los correspondientes planes de desarrollo.

De acuerdo con la posibilidad que ofrece el art. 7.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y con el objeto de obtener una mayor cohesión en trama urbana respondiendo al contexto próximo, se prevén cuatro Actuaciones de Dotación.

Por último, dentro del suelo clasificado como urbano, al norte del Polígono Iturrondo, el Plan General delimita un ámbito que, de acuerdo con el Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Pamplona, será ordenado mediante un Plan de Conjunto de Burlada-Pamplona.

2.4.3. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como se ha avanzado en el apartado anterior, la mayor parte del suelo no urbanizable queda en zona inundable. De acuerdo con el Artº 23.3 de la Normativa del POT 3, corresponde al planeamiento municipal delimitar con precisión los suelos no urbanizables de protección por riesgos naturales, teniendo en cuenta los criterios fijados en su anexo el PN5 *Criterios relativos a la zonificación de Áreas inundables y Usos Admisibles en las mismas*.

Se dispone de un Estudio de Evaluación, Gestión y Ordenación Hidráulica del Riesgo de Inundaciones en la Comarca de Pamplona de la cuenca del río Arga y de sus afluentes a su paso por Etxauri, así como de una delimitación de la zona inundable en zonas de riesgo alto, medio y bajo de acuerdo con los criterios del citado Anexo del POT.

Teniendo en cuenta los criterios contenidos en los Artículos 19.c) y 83.3.2.c) de la Normativa del POT 3 y su anexo PN5, el Plan clasifica esos suelos como no urbanizables de protección, con la subcategoría de Zona Inundable (clave SNUPrtR:ZI del POT). Una parte de ese suelo inundable queda incluido en las subcategorías de suelo no urbanizable de protección de valor ambiental (Sistema de Cauces y Riberas y Zona Fluvial).

Fuera del suelo de protección ambiental, y atendiendo a sus características propias se delimitan también otras subcategorías subyacentes: de valor para su explotación natural, de protección de la red viaria, de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Estas subcategorías, así como los suelos no urbanizables de protección por su valor cultural (Camino de Santiago), y de protección de infraestructuras se sitúan en parte en la zona inundable y parte fuera de esa zona.

La Normativa del Plan establece para cada uno de estas subcategorías el correspondiente régimen de usos, de modo que los usos y actividades que quieran desarrollarse en un suelo ha de cumplir el conjunto de las condiciones que se establecen para las distintas subcategorías en las que se incluye ese suelo.

2.4.4. SIMPLIFICACIÓN NORMATIVA Y HOMOGENEIZACIÓN DE CRITERIOS DE SUELO URBANO

El Plan General de 1990 dividía la totalidad del suelo urbano de Burlada en unidades de actuación; tal estrategia se correspondía con el salto cualitativo desde el punto de vista normativo que se pretendía desarrollar en el conjunto del municipio. Habida cuenta que tal estrategia ya ha dado la mayor parte de sus frutos, no parece adecuado en estos momentos repetir una división semejante que supone la multiplicación de la normativa específica, con la consiguiente pérdida de operatividad del documento.

En consecuencia, además de la delimitación de los Sectores previstos en la Ley Foral 35/2002, como unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística significativa, el Plan sólo delimita los ámbitos de gestión y ejecución del suelo urbano no consolidado y las actuaciones de dotación, es decir los ámbitos del suelo urbano en que el Plan prevé aumentos de edificabilidad, vinculados al aumentos de dotaciones. Estos ámbitos quedan reflejados en los planos de la Serie ORD-3.

Por otra parte el Plan se apoya en la calificación pormenorizada, reflejada en los planos de la serie ORD-2, estableciendo para las distintas tipologías residenciales las correspondientes ordenanzas que fijan las condiciones de forma y uso de las edificaciones a las que se le asigna esa ordenanza. Así mismo se establecen las condiciones que han de cumplir las parcelas destinadas a los distintos equipamientos.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El Plan Urbanístico Municipal se nutre de los análisis realizados sobre el municipio en los distintos aspectos dignos de consideración, considerando la evolución y las modificaciones de Burlada a lo largo de estos 14 años en que somos testigos cualificados de su transformación urbana y propone unos objetivos previamente enunciados. A partir de ello desarrolla una propuesta que, partiendo de la realidad actual, no pretende sólo dar respuesta a los problemas puntuales que presenta la trama urbana o culminar el desarrollo urbanístico posible del término municipal, sino que también aspira a articular un discurso urbano de conjunto que, de alguna manera, aglutine las decisiones de diseño en torno a unos mínimos objetivos globales para el conjunto del municipio.

Así se explica la idea ya señalada de la coordinación de distintas actuaciones de saneamiento interior del casco, destinadas a reforzar el protagonismo de unos ejes urbanos que jerarquicen aunque sea mínimamente la trama. Esos ejes sería el evidente de la calle Mayor y el mucho menos evidente de la calle Merindad de Sangüesa y su continuación al otro lado de la calle Mayor en la calle Hilarión Eslava. Las posibilidades que poseen estos ejes se han hecho más evidentes a través del estudio medioambiental realizado sobre el término en paralelo al propio desarrollo del Plan Municipal.

Ya hemos señalado con anterioridad la potencialidad urbana que posee la calle Mayor. La transformación que se ha producido desde que se abrió la variante noroeste y la fluidez mejorada en el límite sureste ha disminuido el tráfico de vehículos por el centro de la ciudad, por lo que es posible desarrollar esas potencialidades que posee su eje principal. Su condición de columna vertebral de la trama urbana puede ser explotada mediante la conquista de esta calle por el peatón, incrementando su resistencia al tránsito de vehículos mediante operaciones de diseño urbano (eliminación de medianas, reducción de carriles rodados, ampliación de aceras con la introducción de un mayor número de elementos vegetales, especialización de los pavimentos...) que pueden acabar siendo significativas, con el consiguiente incremento del atractivo comercial que ya posee la calle. Además estas operaciones pueden verse reforzadas con la obtención de nuevos espacios libres en la proximidad a la calle que mejoren sus condiciones ambientales y urbanas; la consecución de esta mejora de la calidad urbana de la calle Mayor impulsa alguna de las operaciones en suelo urbano recogidas en el Plan.

En lo que respecta a las calles Merindad de Sangüesa e Hilarión Eslava, su trascendencia urbana deriva de que, debido a lo confuso y desordenado de la trama, es el único recorrido que atraviesa la totalidad del municipio de norte a sur con una mínima continuidad. La forma de actuación en torno a esta vía es semejante a lo intentado con la calle Mayor, aunque en este caso, también como recomendación, debiera estudiarse la posibilidad de su peatonalización en algún grado.

La definición como objetivo de la potenciación de estos dos ejes —reales o virtuales— ha devenido en el instrumento estructurante de las distintas operaciones de dotación que se proponen en suelo urbano que sin este argumento aparecerían como actuaciones dispersas sin la necesaria coherencia.

Como contrapunto a esta voluntad de estructurar el interior de la trama aparece la necesidad de perfilar los bordes de la ciudad de manera definitiva en la medida en que con su crecimiento la ciudad se extiende hasta los límites del término municipal.

En los siguientes apartados se exponen las actuaciones que, enmarcadas en los objetivos que se han indicado, se ubican en los distintos sectores delimitados por el Plan.

3.1. SECTOR SR-1. CASCO HISTÓRICO

El Sector residencial S-R1 se corresponde con el Casco Histórico que fue ordenado pormenorizadamente por un Plan Especial de Reforma Interior, aprobado 1988, y que ha continuado vigente hasta la actualidad, con una modificación de cierta envergadura que abrió una amplia plaza con un aparcamiento subterráneo, y una parcela en la que se construyó el

nuevo edificio del Ayuntamiento. En todo caso, las únicas actuaciones realizadas en el ámbito se sitúan al norte de la calle San Juan, con edificaciones convencionales, más propias de un ensanche que de un tejido histórico.

El Plan Urbanístico Municipal ha tratado de ordenar el resto del núcleo histórico, el que queda al sur de la calle San Juan, con el planteamiento con que podría tratarlo un PERI, atendiendo a las características del parcelario y de la edificación existente; para ello ha optado por prever un número relativamente reducido de Unidades de Ejecución, procurando que incluyan el menor número de propietarios posibles, pero sin renunciar a una recuperación del Casco Histórico, actualmente en un grave proceso de degradado.

A continuación se enumeran cada una de las Unidades de Ejecución destinadas al saneamiento del casco y a la generación de espacios públicos que mejoren la conexión de esta zona con el resto de la ciudad que el Plan recoge.

3.1.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN S-R1

- UE-R1.1 / 45 viviendas

El sentido de esta unidad de ejecución es el de ordenar toda una serie de traseras y medianiles que en este momento ofrecen una imagen poco adecuada desde el paseo y los espacios libres junto al río; además contribuye a completar una "manzana" o conjunto edificado que haga más comprensible la edificación que permanece en esta zona. Se plantean dos parcelas diferentes con una edificación en planta Baja y dos o tres alturas que permiten una graduación entre las actualmente existentes a un lado y a otro de la Unidad. Se libera un espacio público y se desarrolla un vial rodado recorre la parte de borde del caso antiguo y que permite urbanizarlo con medidas que reduzcan el riesgo de las inundaciones que esporádicamente se producen.

- UE-R1.2 / 8 viviendas

Esta unidad definida respondiendo a la propiedad catastral para poder hacerla realmente ejecutable desde el punto de vista de su gestión pretende sustituir edificaciones deterioradas y colmatar y rellenar parcelas libres derivadas de la estructura antigua de propiedad y uso del suelo. Mantiene la idea de configurar en su conjunto un bloque o "manzana" edificada y de ajustarse a los edificios existentes con una altura de planta Baja y dos plantas elevadas y atico, favoreciendo un perfil del conjunto de la manzana adecuado al entorno.

- UE-R1.3 / 22 viviendas

La misma idea es la que delimita esta unidad que se propone completar el borde edificado del Casco Histórico en su límite sur con el suelo no urbanizable del parque fluvial; respondiendo a la propiedad catastral para hacerla ejecutable desde el punto de vista de su gestión, pretende sustituir edificaciones deterioradas o colmatar parcelas libres derivadas de la estructura antigua de propiedad y uso del suelo. Mantiene la idea de configurar en su conjunto un bloque o "manzana" edificada; incluye la urbanización de un vial de borde y la edificación de distribuye en dos parcelas diferentes para ajustarse mejor a los edificios existentes modificando para ello las alturas que varían desde la planta baja más dos alturas de una de ellas a la planta baja mas una altura y entrecubierta de la otra.

- UE-R1.4 / 3 viviendas

Se puede aplicar literalmente todo lo descrito para las unidades anteriores. La única diferencia es que esta unidad corresponde a otro bloque compacto o "manzana" que se contribuye a cerrar o compactar precisamente con esta unidad de planta más una altura más entrecubierta.

- UE-R1.5 / 24 viviendas

Siendo similar a las anteriores unidades, el alcance de la actuación en este caso representa un porcentaje del conjunto de la manzana casi del 50% del total. Significa que la unidad cuenta también con una gestión ligeramente más compleja por su estructura de propiedad y a la vez se pretende aprovechar para configurar un espacio público libre en una zona bastante afectada por múltiples y dispares variables como son las cotas del terreno, el desorden de construcciones y vacíos, la utilización de solares libres para aparcamientos espontáneos y la existencia de una articulación mal resuelta entre casco antiguo, parque fluvial, edificios residenciales de cierta antigüedad y locales anexos de usos indeterminados.

- UE-R1.6 / 11 viviendas

Con esta unidad se pretende resolver el remate de la ciudad en el límite con la zona fluvial, acabar de configurar la plaza de San Juan y recoger el nuevo vial de cierre del casco histórico.

En todas las unidades descritas se incorpora la superficie de espacio público necesario para asegurar la correcta urbanización de calles y vías públicas. En algunos casos se trata de completar algunas que quedan bruscamente interrumpidas en su trazado y en otros, se diseñan plazas y nuevas vías de acceso y circulación con las reservas de aparcamientos correspondientes en cada una de ellas.

3.2. SECTOR SR-2. ENSANCHE

El sector residencial SR-2 engloba todos los desarrollos urbanos iniciados con anterioridad al PGOU vigente y completados en su mayor parte de acuerdo con este Plan. Queda formado por un conjunto de polígonos con un callejero en retícula que se apoya en las principales vías que discurrían por el término municipal, en especial la carretera que unía Villava con Pamplona y que configuraba en Burlada la actual Calle Mayor. Estos polígonos se han ido desarrollando autónomamente en distintos momentos, lo que no ha dificultado la continuidad de la trama urbana.

El Plan Urbanístico Municipal ordena por una parte los ámbitos correspondientes a las unidades de actuación previstas en el PGOU que no llegaron a ejecutarse; y modifica la ordenación pormenorizada del plan vigente en parcelas sin edificar o con edificaciones que por sus características o usos no responden adecuadamente al contexto urbano en que se sitúan.

Sobre esta base se plantean tres tipos de actuaciones:

- APD: ámbitos que deben ser ordenados mediante planes de desarrollo.
- AD: actuaciones dotación, en parcelas consolidadas con aumento de edificabilidad.
- UO: unidad ordenada en las que la revisión del plan no modifica las actuales determinaciones

En los siguientes apartados se describen cada una de estas actuaciones.

3.2.1. ÁMBITOS REMITIDOS A PLAN DE DESARROLLO

- APD-R2.1

Este ámbito, incluye una manzana triangular delimitada por las calles Hilarión Eslava, Joaquín Azcárate y Santa Quiteria. La edificación existente fue afectada por una plaga de termitas que dio lugar al abandono de algunos de los inquilinos, y en su conjunto un estado de degradación que se ha tratado de afrontar desde el Ayuntamiento de distintos modos, en este sentido se aprobó una modificación del Plan que delimitaba una nueva unidad de actuación, la S-24, con una edificabilidad que se consideraba suficiente para hacerla viable económicamente; pero que la coyuntura económica producida posteriormente la ha mostrado inviable.

En estas circunstancias el Plan remite a un futuro Plan Especial de Actuación Urbana que regule la actuación de renovación urbana, y que sirva de base para la solicitud de declaración de Área de renovación urbana integrada según lo expuesto en el art. 62 del texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017. La ordenación que se establezca, buscará el acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación del deber legal de conservación.

Es por ello que el presente plan recoge los parámetros de edificabilidad y viviendas actualmente vigentes dejando para el Plan Especial de Actuación urbana el establecimiento, tras el estudio de viabilidad, de las determinaciones que permitan alcanzar los objetivos señalados anteriormente.

- APD-R2.2/ 33.899,13 UAs

En este ámbito el PGOU establecía la unidad de actuación N-20, que no ha llegado a desarrollarse a pesar de la buena situación en que se encuentra con frente a la calle Mayor y

varios equipamientos cercanos. En esta situación ha influido las edificaciones existentes en que se incluían varios edificios actualmente sin uso: uno destinado a una industria alimentaria, y un convento de monjas; junto con otros en plena actividad: dos residencias de ancianos, uno de los cuales incluye una parroquia.

Las informaciones recogidas durante la exposición del Plan General Municipal aprobado inicialmente, y la situación del sector de la edificación, en estos años ha aconsejado remitir la ordenación pormenorizada de este ámbito a través de un Plan Especial de Actuación Urbana, estableciendo las determinaciones estructurantes, incluyendo la exigencia de un vial que conecte la rotonda de entrada a Burlada desde Villava con el encuentro de la calle Concejo de Azpa con la calle Landazabal.

3.2.2. ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN S-R2

A continuación se enumeran cada una de las Actuaciones de Dotación destinadas a la generación de espacios públicos y a mejorar la conexión de esta zona con el resto de la ciudad que el Plan recoge.

- AD-R2.1 / 8 viviendas

Esta es una unidad que ocupa un pequeño espacio en una esquina muy representativa del núcleo urbano (calle Merindad de Sangüesa) y de su principal arteria de comunicación (Calle Mayor). La ordenación planteada supone un edificio que completa la alineación de la calle Merindad de Sangüesa con una altura de planta baja y cuatro plantas elevadas, siendo la articulación entre las diferentes alturas en los dos extremos de la esquina en la que se sitúa.

- AD-R2.2 / 22 viviendas

Esta actuación pretende solucionar uno de los problemas pendientes más significados respecto del planeamiento anterior. El cambio histórico de alineaciones que se ha producido a lo largo de toda la calle Mayor tropieza con la permanencia de un edificio que produce un estrangulamiento de la calle. El Plan vigente declara fuera de ordenación este edificio, junto con otros dos adosados a él que ya fueron derribados; pero la sustitución del que aún permanece no ha sido posible.

En búsqueda de una gestión más flexible el Plan ha distribuido el ámbito de la antigua unidad de actuación (N-18) en dos ámbitos distintos: uno de ellos corresponde con la unidad AD-R2.1, otro con esta actuación de dotación que se corresponde con la parcela 84 del polígono 1, pasante entre la calle Mayor y la calle San Blas, previendo dos edificios independientes de B+5 con un amplio patio interior de manzana, uno en cada una de las calles: para el situado en la calle Mayor se establece una alineación de sustitución y un régimen de fuera de ordenación.

- AD-R2.3 / 26 viviendas

Esta actuación se plantea para una amplia parcela de la que actualmente una zona está sin edificar mientras en la otra existe un edificio destinado a una industria alimentaria. El entorno en que se sitúa hace aconsejable el traslado de esta actividad fuera del ámbito residencial en que se sitúa. El Plan propone una sustitución de la actual construcción por dos edificios residenciales: uno con frente a la calle Merindad de Sangüesa, de planta baja y cuatro plantas elevadas; el otro en la calle Fulgencio Sánchez de planta baja y dos plantas elevadas el otro; en ambos casos las alturas responden al carácter de cada una de esas calles. Esta resuelve también algún desajuste existente en las alineaciones y en el encintado de aceras.

- AD-R2.4 / 11 viviendas

La actuación responde a una parte de la antigua unidad S-20 que quedó sin edificar. Para ello se propone un bloque de vivienda colectiva de planta baja más cuatro plantas elevadas que complete la edificación existente, ocultando las medianerías que han permanecido visibles precisamente por no haber concluido la edificación prevista en origen. A la vez se resuelve la continuidad del porche de planta baja que hoy queda sin sentido por no haberse concluido y se recupera la calidad espacial de la Plaza de Floirac, un espacio público que no ha alcanzado a tener una personalidad propia precisamente por estas carencias que ahora se tratan de resolver.

3.2.3. UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PGOU CUYA EJECUCIÓN HA QUEDADO INTERRUMPIDA: N-12 (UNIDAD ORDENADA)

El PGOU preveía una unidad de actuación, identificada como N-12, una unidad discontinua con dos áreas distintas: N-12A y N-12B, ejecutada en su mayor parte, pero que ha dejado dos porciones de suelo sin edificar: la N12A formada por las parcelas 1584 y 1585 del polígono catastral 1, con frente a la calles Merindad de Sangüesa y San Blas; otro procedente de la N-12B, en que queda sin edificar la parcela 1587 del polígono 2, en la esquina de calle Mayor con Avenida de María Azcárate.

El Plan mantiene la ordenación vigente en esos suelos, limitándose a precisar:

a) En la parcela privada resultante de la subunidad N-12A el lugar que debe ocupar un paso con servidumbre de uso público en planta baja que la ordenación vigente ya preveía, pero sin determinar su posición. No se modifica, por tanto, ni la edificabilidad ni las alturas o volúmenes previstos.

b) En la parcela procedente de N-12^a, se recogen las condiciones establecidas en el Texto Refundido de la Rectificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad Discontinua N-12 del Plan General de Ordenación Urbana de Burlada, ara su adecuación al cumplimiento de las Sentencias Judiciales que afectaron a su contenido”, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 3 de junio de 2015.

3.3. SECTOR DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS: S-E1

3.3.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

La mayor parte del sector queda consolidado incluyendo los polígonos Iturrondo y Mugazuri. El Plan mantiene básicamente la ordenación existente, revisando las ordenanzas, previendo la posibilidad de que los usos industriales se sustituyan por usos terciarios, y estableciendo unas condiciones de forma que contemplen el aumento de número de plantas sin aumento del volumen edificado actualmente.

En la Normativa del planeamiento vigente la edificabilidad (m^2 construido por m^2 de parcela) depende de la superficie de la parcela (a las parcelas de más superficie se le aplica una edificabilidad menor, mientras que a las parcelas de menos superficie la edificabilidad es mayor).

A fin de dar la mayor flexibilidad posible a la segregación y agregación de parcelas sin que esto repercuta en un aumento global del volumen edificado en el Subsector de suelo urbano consolidado, se asigna a las parcelas actuales una tipología (A, B o C) dependiendo de su superficie y con unos coeficientes de edificabilidad y ocupación de parcela similares a los que le asigna el planeamiento vigente. De este modo los cambios en la parcelación (por segregación o agregación de parcelas) no repercutirán en el volumen construible en el conjunto del Subsector.

3.3.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁMBITO DEL PLAN DE CONJUNTO PAMPLONA-BURLADA.

En el extremo norte del polígono Iturrondo queda sin edificar unos suelos en los que, de acuerdo con la alegación formulada por el Servicio de Patrimonio del Gobierno Foral, se desea construir una central de producción de calor que dará servicio de calefacción y agua sanitaria a varios edificios públicos y privados de su entorno. Como para esta instalación se utilizarán, además de esos suelos, otros terrenos del término municipal de Pamplona se ha suscrito un Convenio entre los Ayuntamientos de Pamplona y Burlada, para la tramitación de un Plan de Conjunto. El Plan Urbanístico Municipal se limita a delimitar el ámbito y remitir su ordenación ese futuro Plan de Conjunto

3.3.3. SUELO URBANIZABLE ENTRE LA PA-30 Y EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVA

A. ÁMBITO DEL PLAN DE CONJUNTO BURLADA-VILLAVA

El suelo incluido en este ámbito ha sido ya objeto de un Convenio entre los Ayuntamientos de Villava y Burlada con participación de los propietarios de ese suelo. Por distintos motivos el Plan de Conjunto previsto no se ha llegado a aprobar inicialmente, pero es voluntad de ambos Ayuntamientos su ordenación conjunta pues por su dimensión y situación contigua al Polígono Landazabal aconseja esa solución, con independencia de la ordenación concreta que se establezca.

B. ÁREA DE REPARTO AR-1

El suelo incluido en este ámbito ha pertenecido hasta hace poco tiempo al término municipal de Pamplona, pero ha sido agregado al de Burlada en la última regulación de límites municipales. Su situación y la ausencia de especiales valores naturales lo hace adecuado para un uso de actividades económicas. El Plan establece las determinaciones estructurantes de ese suelo, remitiendo su ordenación pormenorizada a un futuro Plan Parcial.

3.4. ORDENACIÓN DE LOS RESTANTES SECTORES DE SUELO URBANO

Junto a los sectores referidos en los anteriores apartados el Plan delimita en el suelo urbano los siguientes sectores:

S-R3: corresponde al Sector E previsto en el PGOU y ordenado mediante un Plan Parcial

S-R4: corresponde al ámbito ordenado por el PSIS de Erripagaña

S-EQ1: Incluye tres sistemas generales de espacio público, y el equipamiento deportivo de El Soto.

S-EQ2, agrupa un conjunto de equipamientos públicos y privados situados al oeste del núcleo urbano de Burlada, limitado al norte por la muga con Villava

S-EQ3 corresponde a un equipamiento docente de propiedad privada junto a la muga con Pamplona

Todos estos sectores quedan consolidados, de modo que –con independencia de las ampliaciones de la edificación que permite en determinados casos la Normativa del Plan- las únicas actuaciones previstas en estos suelos son las siguientes:

En el Sector S-EQ1 se prevé la ampliación y acondicionamiento del camino de El Soto, que mejore el acceso existente al equipamiento deportivo.

En el Sector S-EQ2 se prevé una ampliación del ancho del camino que conduce al cementerio.

3.5. EN EL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan prevé una actuación de interés para el municipio, se trata de un aparcamiento situado junto al parque fluvial del Arga (Sistema General Viario SGV-6), a fin de facilitar y potenciar el uso de este parque y su relación con Burlada. Para este sistema se destina una parcela situada al sur del camino al cementerio y de la prolongación de la avda. María Azcárate hacia la carretera NA-2306.

La parcela (n. 244 del polígono 2) es de propiedad privada, por lo que la Normativa del Plan establece su adquisición por parte del Ayuntamiento.

3.6. SISTEMAS GENERALES

3.6.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- SGEL-1 / 2.952,88 m²: Plaza de las Heras. Es la plaza donde está el Ayuntamiento fruto del Plan Especial con el que se llevó a cabo la gestión y edificación del mismo. Es un espacio público. (S-R1)
- SGEL-2 / 1.087,33 m²: Plaza Eugenio Torres. Espacio público liberado al ordenar las edificaciones derribadas en la trasera de la iglesia de San Juan. (S-R2)
- SGEL-3 / 25.148,79 m²: El Parque Municipal de Burlada es un espacio público que se extiende entre el casco urbano consolidado y la zona libre próxima al cauce del río Arga. (S-EQ1)
- SGEL-4 / 56.331,22 m²: Parque de La Ripa. Espacio público situado junto al cauce del río y en la parte baja de la Ripa (S-EQ1).
- SGEL-5 / 24.608,26 m²: Parque de La Nogalera, espacio público junto al cauce del río Arga que forma parte del ámbito del PSIS del Parque Fluvial de la Comarca. (S-EQ1)

La superficie total de los Sistemas Generales de Espacios Libres es de **110.128,48 m²**

3.6.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- SGEQ-1: Ayuntamiento. Equipamiento público que se obtuvo mediante la ejecución del ámbito del PERI del Casco Histórico modificado en 2003 (S-R1)
- SGEQ-2: Casa de cultura. Equipamiento público proporcionado por el Plan vigente en el desarrollo del sector E.(S-R3)
- SGEQ-3: Centro de la juventud. Equipamiento público en la calle Ermita. (S-R3)
- SGEQ-4: Cementerio. Equipamiento público en el límite con Villava, en la calle del cementerio. (S-EQ2)
- SGEQ-5: Parque deportivo El Soto. Equipamiento público en el límite suroeste (S-EQ1)

3.6.3. SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General Viario está compuesto por las principales vías de circulación rodada que vertebran el conjunto edificado y un gran aparcamiento junto al Parque Fluvial. Estas

- SGV-1: Calle Mayor. Que recorre longitudinalmente el término municipal desde la unión con Pamplona en la rotonda de la cuesta Beloso hasta llegar a Villava donde continúa como calle Serapio Huici.
- SGV-2: Calle Bizkarmendía, deja al oeste la zona de la Morea y el polígono Mugazuri y al este el núcleo urbano
- SGV-3: Calle Merindad de Sangüesa parte de una gran rotonda situada en la zona norte de la Calle Bizkarmendía y divide de norte a sur el núcleo urbano hasta alcanzar la calle Mayor.
- SGV-4: calle Hilarión Eslava, situada en al prolongación de la Calle Merindad de Sangüesa conecta con la Plaza de las Eras, donde se sitúa el Ayuntamiento
- SGV-5: Avenida de María Azcárate. Es el vial que cruza con un puente sobre el río Arga uniendo la zona industrial de Huarte y la zona residencial de Erripagaña con el centro urbano de Burlada, justo en su límite con Villava.
- SGV-6: Aparcamiento junto al Parque Fluvial.

Atendiendo a las conclusiones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, se establece una afección sobre el suelo no urbanizable al oeste de la rotonda de encuentro entre calle Bizkarmendia, Mayor y Cuesta del Beloso. Se trata de mantener la posibilidad de prever un carril supletorio para el tráfico procedente de Bizkarmendia que continúa por Cuesta del Beloso

3.7. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

3.7.1. SUPERFICIE DESTINADA A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

De acuerdo con lo establecido en el Artº 53.4.a) de la Ley Foral 35/2002, el Plan debe reservar como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) al menos una superficie de 5 m² por habitante, o de 15 m² cada 100 m² de uso residencial previsto.

La población de Burlada es de 18.162 habitantes, de éstos 540 corresponden a los vecinos que viven en la parte del ámbito del PSIS de Erripagaña situado en el término municipal de Burlada. Como el PSIS ya incluye la superficie de SGEL correspondiente a toda la capacidad de ese barrio, la población actual a la que deben servir el SGEL previsto en el PUM será de 17.622 habitantes. Por tanto teniendo en cuenta los actuales vecinos el SGEL debe ser igual o mayor a 90.810 m² (= 5 X 17.622)

A esta superficie hay que añadir la que corresponde a la superficie construida que supone la oferta residencial del PUM, y que son las siguientes:

En el conjunto de la Unidades de Ejecución	46.788,21 m ²
Las Actuaciones de Dotación prevista supone un aumento de	7.793,25 m ²
Total	54.581,46 m ²

Aplicando a esta superficie el estándar de 15 m² de SGEL cada 100 m² de uso residencia lo que supone 8.187,22 m²

Por tanto la superficie mínima de SGEL que debe incluir el PUM será

Por la población actual	90.810,00 m ²
Por la superficie construida residencial prevista por el Plan	8.187,22 m ²
Total	98.997,22 m ²

Superficie ampliamente superada por los **110.460,21 m²** de los SGEL previstos.

3.7.2. ESTÁNDARES EN SUELO URBANO

A. EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

De acuerdo con lo previsto en el Artº 53.8 de la Ley Foral 35/2002, en las Unidades de Ejecución que ordenan terrenos urbanizados en los que el planeamiento prevé una ordenación sustancialmente diferente de la existente (Artº 92.1.c) segundo párrafo) corresponde al Plan que establece su ordenación fijar las reservas a las que se refiere el Artº 53, con el objetivo de aproximarlas a las previstas para otros suelos: el estándar previsto en el citado Artº 53 es de 50 m² de espacios libres por cada 115 m² construidos y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, de las que deben situarse en suelo público al menos 0,7 plazas por vivienda y por cada 100 m² construidos en locales comerciales.

En los ámbitos cuya ordenación se remite a un futuro Plan de Desarrollo (APD-R2.1 y APD-R2.2), corresponderá a estos planes fijar los estándares legales previstos.

Todas las Unidades de Ejecución delimitadas y ordenadas por el PUM están en la situación prevista en el citado Artº 92.1.c), la mayoría de ellas rodeadas por tejidos totalmente consolidados y, salvo alguna excepción, con una relativa abundancia de espacios libres y equipamientos públicos cercanos. A esta circunstancia se une el que existen actualmente varias parcelas destinadas a equipamientos públicos que no han llegado a utilizarse. En concreto:

En el Casco Histórico (S-SR1) la nueva ordenación, mediante algunas Unidades de Ejecución abre o amplía algunos espacios libres que en conjunto alcanzan 185 m² (en la esquina SO de la UE-R1.1, 30 m²; la UE-R1.3 amplía la plazuela existente a 50 m²; y entre la UE-R1.5 y la UE-R6 queda un espacio de unos 125 m²). Se disponen también 8 plazas de aparcamiento en suelo público (en la UE-R1.1); y la ordenanza ORD-1 aplicable a las nuevas viviendas en el Casco Histórico (también las que se implanten en la edificación existente) exige al menos un plaza de aparcamiento por vivienda, con las excepciones que regula la Normativa Urbanística del Plan.

Esas dotaciones quedan lejos de las que establece con carácter general el citado Artº 53, pero se consideran adecuadas para el tejido del Casco Histórico y además, la reducida

dimensión de este casco, y la cercanía de la Plaza de las Eras, y del aparcamiento subterráneo en existente en ella, así como la cercanía al Parque Deportivo El Soto, y la Parque de la Nogalera, aseguran la calidad urbana del ámbito; sin duda, mayor al que tiene actualmente.

En el Sector S-R2 no se prevé unidades de ejecución.

B. EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado se prevén un conjunto de cuatro Actuaciones de Dotación. Para las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios a realizar en las mismas se estará a lo dispuesto en el artículo 53.7 de la Ley Foral 35/2002. Dado que no resulta posible su materialización se procederá a la monetarización de dichos deberes.

3.7.3. PREVISIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artº 52.1 de la Ley Foral 35/2002 los Planes Generales de los municipios incluidos en la Comarca de Pamplona deben incluir las determinaciones necesarias para asegurar que, como mínimo, el 70 por 100 de la nueva capacidad residencial serán viviendas sometidas a un régimen de protección. De ese número de viviendas el 70% deben ser de VPO, pudiéndose destinar el resto a VPT.

La oferta residencial disponible en el PGOU vigente es de 183 viviendas;

La oferta residencial del PGM es de 461 viviendas; 394 en el suelo urbano no consolidado, y 67 en las Actuaciones de Dotación Previstas.

El aumento de viviendas que supondría la construcción de todas las viviendas posibles es de 278. De acuerdo con las previsiones de la Ley Foral 35/2002, deben preverse 194 viviendas de algún régimen de protección (supone el 70%), y de ellas, deben ser Viviendas de Protección Oficial, un mínimo de 136 (el 70% de 194).

La oferta residencial del Plan General Municipal incluye

Viviendas de Precio Tasado	60
Viviendas de Protección Oficial	<u>137</u>
Total viviendas de protección	197

En la tabla que sigue se incluye la distribución de las viviendas en el PGOU y en el PGM entre las distintas actuaciones.

SECTOR 1. VIVIENDAS EN EL PGOU			VIVIENDAS EN PGM			
Viviendas previstas y no construidas en PGOU	Nº viviendas		Unidades Ejecución	Nº total	VPT	VPO
En la zona del PERI vigente no construido	114		UE.R1.1	45		
			UE.R1.2	8		
			UE.R1.3	22		
			UE.R1.4	3		
			UE.R1.5	24		
			UE.R1.6	11		
Total viviendas	114			113		
Diferencia	-1		No existe incremento de la capacidad residencial			
SECTOR 2. VIVIENDAS EN EL PGOU			VIVIENDAS EN PGM			
Viviendas previstas y no construidas en PGOU	Nº viviendas		Unidades Ejecución	Nº total	VPT	VPO
Landazabal/Mayor	N-20	0	APD-R2.2	281	60	137
	S16	4				
	S17	35				
	S19	1				
	N-18	20				

SECTOR 1. VIVIENDAS EN EL PGOU		VIVIENDAS EN PGM			
Viviendas existentes en parcelas en que se prevén Actuaciones de Dotación		Actuaciones de Dotación	Nº total	VPT	VPO
Polígono 1 parcela 82-83 (N-18)	3	AD-R2.1	8	0	0
c/Mayor y San Blas (N-18)	2	AD-R2.2	22	0	0
Merindad de Sangüesa y C/Concejo Azpa (N-15)	0	AD-R2.3	26	0	0
Plaza Floriac	4	AD-R2.4	11	0	0
Total nº de viviendas	69		348	60	137
				197	

COMPROBACIÓN DE ESTÁNDAR DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN		estándar	previsión
Aumento de viviendas que supone el PGM	461 – 183	= 278	
Estándar legal de viviendas sometidas a un régimen de protección	70% de 263	= 195	197
Mínimo de VPO	70% de 195	= 136	137

La distribución de las viviendas de protección entre los distintos ámbitos permite fijar en la Normativa –en concreto en los anexos II y III los porcentajes de VPT y VPO en los ámbitos en que se prevén, donde ese porcentaje tendrá el carácter de determinación estructurante. En el siguiente cuadro se recoge el porcentaje que resulta en cada uno de los dos Sectores residenciales

DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN ENTRE LOS DOS SECTORES Y DETERMINACIÓN DE PORCENTAJE DE VPT Y VPO EN CADA UNO DE ELLOS.							
	Viviendas PGOU	Viviendas PGM	incremento viviendas	VPT		VPO	
				número	porcentaje	número	porcentaje
S-R1	114	113	-1	0	0%	0	0%
S-R2	69	348	279	60	17%	137	39%

3.8. RESOLUCIÓN DE AFECCIONES E INFORMES SECTORIALES

3.8.1. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

De acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 5/2010, de 9 de abril, de Accesibilidad universal y diseño para todas las personas, y tal como se prevé en los arts. 51.1 y 56.5.a) de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Plan General Municipal identifica los recorridos que garantizan la accesibilidad universal de acuerdo con las previsiones del Decreto Foral 154/1989 y de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad.

En el plano ORD 08 se indican los itinerarios peatonales que desempeñan el papel de recorrido primario y secundario, mostrando la ubicación de los equipamientos, y su acceso a través de estos recorridos.

En ese mismo plano se identifican los puntos conflictivos: por interrupción de recorridos peatonales o, en la zona de actividades económicas (ámbito de Plan de Conjunto de Burlada-Villava), por ausencia de un acceso peatonal adecuado.

La Normativa recoge la necesidad de resolver la accesibilidad universal en esos puntos conflictivos: mediante acción del Ayuntamiento en los suelos con urbanización consolidada, y mediante las determinaciones de ordenación pormenorizada que incluya el Plan de Conjunto Burlada-Villava.

3.8.2. LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

El informe emitido el 30 de julio de 2013 por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones indica la necesidad de modificar el art. 121.2 de la Normativa de modo que la prohibición de instalación de antenas en las fachadas –prevista en la aprobación inicial del Plan- quede matizada de modo que la prohibición quede condicionadas a la existencia de alternativas viables desde el punto de vista técnico y económico.

En este sentido se ha modificado también el artículo correspondiente en las Ordenanzas del Casco Histórico.

3.8.3. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

El informe hace referencia a la necesidad de realizar un estudio de movilidad y otro de ruido. En los siguientes apartados se estudian estas dos cuestiones

A. INCIDENCIA DE LAS PREVISIONES DEL PGM DE BURLADA EN LA RED VIARIA

1. En cuanto a la incidencia de las previsiones del Plan General Municipal en la Red Viaria tráfico que ha de absorber la red de carreteras hay que considerar los siguientes datos y de la zona hay que tomar en consideración los siguientes datos y circunstancias:

a) La Red Viaria de Carreteras de la zona se reduce al tramo de la circunvalación PA-30 que se inicia en la rotonda a la que se accede la Calle Bizkarmendia de Burlada y la Avenida de Pamplona de Villava. Puede también considerarse afectada por el Plan General Municipal de Burlada, aunque se encuentra fuera del término municipal, la carretera NA-2306 desde la salida de Burlada por el puente sobre el Arga.

b) La revisión del Plan General vigente en Burlada, incluye un aumento de la oferta residencial de 459; prácticamente en todos los casos se trata de operaciones de renovación urbana, por lo que teniendo en cuenta la oferta residencial existente para obra nueva en el área de Ripagaina, es difícil que ese número de viviendas se materialice a medio plazo (8 años).

c) En cuanto a la repercusión en la Red Viaria de la zona hay que tener en cuenta que el III Plan Director de Carreteras de Navarra 2010-2018, al analizar en el apartado 12.2 El caso particular de la Comarca de Pamplona considera 4 escenarios de proyección del aumento del número de viviendas en la Comarca, que por lo que se refiere a Burlada son las siguientes:

E1 para el año 2016:	2.378 viviendas
E2 para el año 2026:	3.964 viviendas
E3 para el año 2016:	3.964 viviendas
E4 para el año 2026:	3.964 viviendas

d) De acuerdo con el censo oficial de viviendas de 2011, el número de viviendas principales –es decir utilizadas con residencia habitual- en Burlada era de 6.585; por tanto añadiendo a este número el aumento considerado en el III Plan Director de Carreteras, el número total de viviendas que asume este Plan Director es de 10.549 viviendas para 2016.

e) Por tanto las 461 nuevas viviendas que permite el Plan General Municipal, supondría un aumento del orden del 4,0%.

2. En consecuencia puede afirmarse que el aumento de oferta residencial que producirá la Revisión del Plan no alterará significativamente el tráfico que asume la red viaria de la comarca de Pamplona, ni superará el número de vehículos al que da respuesta el III Plan de Carreteras.

3. Por otra parte, Burlada cuenta con un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) – aprobado por el Ayuntamiento el 31 de mayo de 2012; la puesta en marcha progresiva de las medidas propuestas por el Plan disminuirán el uso del transporte privado lo que repercutirá positivamente en la disminución del IMD de las vías que recogen el tráfico generado por Burlada.

B. ESTUDIO DE RUIDO

1. De acuerdo con el art. 21.2 del Decreto Foral 135/1989, la exigencia de realizar un estudio de ruido se aplica a los documentos de planeamiento para los suelos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas, autovías, carreteras o vía de penetración a núcleos urbanos.

2. La revisión del PGOU de Burlada no modifica las previsiones urbanísticas en los suelos situados junto a ninguna de esas vías. Tampoco hay ninguna modificación en los suelos contiguos a la circunvalación PA-30 o la carretera NA-2306.

3. Por otra parte, la Comarca de Pamplona dispone, de acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.b) del Real Decreto 1513/2005, de un mapa estratégico de ruido; habiéndose elaborado además el Plan de Acción. Ambos documentos han sido tenidos en cuenta en la redacción del Plan General Municipal de Burlada aprobado inicialmente.

4. Los estudios de ruido a que se hace referencia en el número anterior evalúan el ruido del ámbito del Plan General Municipal de Pamplona, cumplen por tanto suficientemente las previsiones del Decreto Foral 135/1989., de un modo más satisfactoria del que supondría un estudio de ruido.

3.8.4. INFORME DEL DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN

Con fecha 2 de junio de 2015 la Directora del Servicio de Infraestructuras Educativas emitió informe en el que indica la necesidad de que el Plan reserve como suelo dotacional educativo 1.000 m² para Centro de Primer Ciclo de educación Infantil; y 4.350 m² para Colegio de Educación Infantil y Primaria de dos líneas.

El Plan aprobado inicialmente califica la parcela 281 del Polígono 1 como dotacional para equipamiento docente; tiene una superficie de 4.553,50 m², por tanto satisface la parcela solicitada para Colegio de Educación Infantil y Primaria de dos líneas.

Para Centro de Primer Ciclo de educación Infantil el Plan aprobado provisionalmente amplía la parcela 1439 del polígono 1, calificada en la aprobación inicial como dotacional para equipamiento polivalente; la nueva parcela tiene una superficie de 1.100 m² y queda calificada como dotacional para equipamiento docente.

3.8.5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Con fecha 1 de diciembre de 2014 el Director General de Aviación Civil emitió informe de las servidumbres a que queda sometido el término municipal de Burlada, indicando el modo en que éstas debían reflejarse en el Plan General Municipal.

Se ha incorporado un nuevo plano del término municipal con la identificación de los suelos sometidos a servidumbre aeronáutica, distinguiendo además a los que es aplicable el procedimiento abreviado para la solicitud por parte del Ayuntamiento de los informes previstos en la legislación aeronáutica.

En la Normativa Particular del Suelo No Urbanizable y en la correspondiente a los distintos sectores del suelo urbano y urbanizable se indica expresamente las consecuencias de la servidumbre aeronáutica que les afecta.

3.8.6. SERVICIO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA INSTITUCIÓN PRÍNCIPE DE VIANA

De acuerdo con el informe emitido por este Servicio se ha reflejado en el recorrido urbano del Camino de Santiago en los planos de la serie ORD-3, recogiendo en la Normativa Particular que cualquier actuación en su trazado deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

Se han reflejado en la Normativa Particular los cambios que indica el informe sobre la necesidad de informe favorable para las intervenciones en la mayor parte de los edificios catalogados con el grado II-ambiental.

3.8.7. DIRECTOR DE PROTECCIÓN CIVIL

En el informe emitido el 18 de septiembre de 2014 el único riesgo que, de acuerdo con el informe existe en el ámbito del Plan es el riesgo de incendio, y en este sentido remite a la Directriz básica de planificación civil de emergencia por incendios forestales, en ella se dan indican las condiciones que deben cumplirá las edificaciones que afecten a zonas de monte o de influencia forestal y “que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana”. El PUM de Burlada no prevé ninguna edificación en que se den esas circunstancias.

3.8.8. INFORME DE LA MANCOMUNIDAD DE LA COMARCA DE PAMPLONA (MCP)

A. PRIMER INFORME DE LA MANCOMUNIDAD

Con fecha 28 de noviembre de 2014 la MCP emitió informe sobre el PGM en que se incluían las siguientes observaciones:

Respecto a la red de saneamiento. En cuanto a la entidad del refuerzo del C2, informa que en estos momentos la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona está realizando un *Estudio de las necesidades de ampliación y refuerzo de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que plantean los nuevos desarrollos urbanos previstos en la Comarca de Pamplona.*

Respecto al abastecimiento de agua. Las actuaciones serían las mínimas necesarias para su integración en el mismo. Aunque estamos a la espera de los resultados del mencionado Estudio, en principio, parece que no va a ser necesaria la ampliación o refuerzo de la red de abastecimiento.

Financiación de las ampliaciones necesarias. Por otra parte el informe recordaba que de acuerdo con el apartado 1.c) del Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, las actuaciones de urbanización deben

Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas

El informe indicaba que el citado Estudio de las necesidades de ampliación y refuerzo de las infraestructuras (...) sería presentado a finales de año (2014), y que su financiación, una vez concretada la entidad de este refuerzo, será valorada y se informará al Ayuntamiento para su inclusión en el Estudio de viabilidad.

Conclusión. En consecuencia la MCP consideraba, y así lo hacía constar, en cuanto al ciclo integral del agua, el informe es NO FAVORABLE en cuanto no se incluyan los condicionantes expresados en este informe

B. INFORME COMPLEMENTARIO

Ante la ausencia de la información complementaria anunciada por la MCP en su informe del 28 de noviembre de 2014, el Ayuntamiento remitió le remitió un escrito, recibido en la Mancomunidad el 22 de diciembre de 2016 al que respondió con fecha 11 de enero de 2017 con la siguiente información:

Trazado previsto para el refuerzo del colector C-2 con la documentación gráfica para reflejar en los planos del Plan el suelo que debe reservarse.

La estimación económica de inversión necesaria por parte de los nuevos desarrollos en Burlada se ha calculado en proporción al incremento de vertido que va a soportar el colector. Esta estimación se cuantifica en aproximadamente 320.000 €, cantidad que deberá ser actualizada con el IPC de Navarra desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General.

Además el informe complementario recibido recuerda que son los nuevos desarrollos los que deben sufragar esta necesidad de refuerzo o ampliación que generan, en su parte proporcional y teniendo en cuenta la actualización del importe según el momento en que se produzca. La Mancomunidad podría gestionar su ejecución si así fuese convenido.

Sin perjuicio de lo que se expone en el siguiente apartado C, hay que tener en cuenta que la cifra de 320.000 € que adelanta el informe de la Mancomunidad está realizado sobre la base del incremento de viviendas previsto en la aprobación inicial del Plan, y que ha quedado reducido en la aprobación provisional.

C. RESOLUCIÓN EN EL PUM DE LAS CONDICIONES INDICADAS EN EL INFORME DE LA MCP

En cuanto a la reserva del suelo necesario. El trazado previsto para el refuerzo del colector C-2 se ha reflejado en el plano ORD-0.5 que recoge las infraestructuras de saneamiento actuales y previstas en todo el término municipal.

Así mismo al suelo no urbanizable afectado por el refuerzo del colector C-2 se le ha asignado la subcategoría de Suelo de protección destinado a infraestructuras.

La Normativa Particular aplicable a los suelos urbanos y no urbanizables afectados por este trazado incluye las medidas necesarias para garantizar la disponibilidad de los suelos para la implantación de este refuerzo.

Inclusión en el estudio de viabilidad de la estimación económica del refuerzo del colector C-2. Se incluye en los documentos correspondientes del Plan: Estudio económico y financiero, y Estudio de sostenibilidad económica.

En cuanto a la ejecución y financiación del refuerzo del colector C-2

No hay duda de que dentro de los deberes de los promotores de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones de Dotación se incluye el costo de las ampliaciones de las infraestructuras que sean necesarias para servir adecuadamente las viviendas previstas.

Sin embargo, para poder imponer ese deber resulta necesario que se haya aprobado formalmente por la Administración actuante el proyecto de ampliación de las infraestructuras, el reparto de su costo, así como los plazos de ejecución.

Nada de esto sucede en este caso en el que sólo se tiene una estimación de lo que podría suponer para cada vivienda; y para ello habría que reducir el monto total de 320.000 € que indica la Mancomunidad en la proporción en que se reduce el número de viviendas previstas en la aprobación provisional del Plan.

En esta situación, este deber de los promotores de las unidades de ejecución y de las actuaciones de dotación que amplían el número de viviendas se incluye en un artículo de la Normativa, estableciendo que ese deber queda concretado con la aprobación inicial del correspondiente proyecto de infraestructuras correspondiente, exigiéndose su abono antes de la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización de la unidad, o de la concesión de licencia de primera ocupación en el caso de las actuaciones de dotación que se indican.

3.8.9. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO

Con fecha 31 de enero de 2017 el Presidente de la CHE adopta la resolución por la que se emite informe sobre el PGM de Burlada, solicitado por el Gobierno de Navarra mediante escrito con registro de entrada el 31 de enero de 2017, con las siguientes conclusiones:

A. EN CUANTO A LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO HIDRÁULICO

1. Se informa favorablemente las actuaciones previstas para los sectores SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4, para los equipamientos S-EQ1, S-EQ2, para el sistema general SGEQ y (excepto las unidades indicada en el siguiente apartado (n. 2) para los suelos no urbanizables definidos por el propio informe como SNU-este, SNU-La Morea y SNU-Ripa.

2. Para las Unidades de ejecución UE-R1.1, UE-R1.2, UE-R1.3, UE-R1.4, UE-R1.5 y UE-R1.9, no es posible emitir un informe pormenorizado, siendo necesario para ello la presentación de un "Estudio Hidrológico-Hidráulico de Detalle" que evalúe la situación excepcional y recurrente de dicha zona, definiendo la nueva frecuencia de aparición de eventos extraordinarios, posible influencia del nivel freático, estudio de los eventos reales de inundación que procure información sobre el funcionamiento de la red de pluviales, desbordamiento del río Arga a la altura de la Avenida M^a Azcabarte, permeabilidad de la estructura de contención en toda su longitud (mota, muro), retorno de las aguas desbordadas a su cauce principal etc.

En el Plan aprobado provisionalmente los suelos de las unidades quedan distribuidos entre La nuevas unidades identificadas como se indican han quedado unificadas en los siguientes ámbitos: UE-R1.1, UE-R1.2, UE-R1.3 y UE-R1.6.

En función de los resultados que se obtengan del mismo, se aplicaran unas limitaciones u otras de las establecidas en la nueva modificación del RDPH, artículos 9 ter o 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH).

3. La implantación del Aparcamiento previsto en los suelos definidos como Actividades Especiales, requiere así mismo su justificación mediante un Estudio Hidrológico-Hidráulico de Detalle que quedan fuera de la zona de flujo preferente.

En el Plan aprobado provisionalmente esos suelos quedan identificados como SGV-6.

4. Una pequeña parte de los suelos urbanos consolidados del sector SR-2 quedan incluidos en los mapas de peligrosidad y riesgo, por tanto deberá tenerse en cuenta lo establecido en los apartados 3 y 5 del art. 14 bis del RDPH.

4. El informe favorable al que se refiere el n.1 no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a cada lado del cauce), siendo necesario atender a las consideraciones incluidas en el cuerpo del informe.

B. EN CUANTO A LAS DEMANDAS HÍDRICAS

Se informa favorablemente, aunque si, como consecuencia del desarrollo del PUM de Burlada se estima la necesidad de nuevas demandas de recursos hídricos, estas deberán cumplir con las dotaciones establecidas en el Apéndice 8 del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación del Ebro, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

C. REFLEJO EN EL PLAN DE LAS CONCLUSIONES DEL INFORME DE LA CHE

1. En las fichas urbanísticas del sector SR1 se indica para las unidades señaladas en el apartado A, como condición necesaria para su ejecución, el informe favorable de la CHE para lo que se debe presentar un Estudio Hidrológico-Hidráulico de Detalle, tal como se indica en el Informe de la CHE.

2. Esa misma condición se establece para la implantación de una instalación permanente de aparcamiento de vehículos en superficie en el ámbito SGV-6, debiéndose justificar que esos suelos quedan fuera de la zona de flujo preferente.

3. En la Normativa del Suelo No Urbanizable, y en la ficha del Sector S-EQ1, se indica que la ejecución de cualquier obra o trabajo en los suelos incluidos en la zona de policía de contar con la autorización administrativa previa de la CHE. En los planos normativos correspondientes se recoge el límite de la zona de policía, a 100 m del cauce.

4. El informe de la CHE, recoge determinadas medidas de seguridad que, por su propio contenido no tienen cabida en el planeamiento urbanístico, y que por tanto deberán ser consideradas por el Ayuntamiento, en la medida en que a él corresponda garantizar esas medidas.

5. En la Memoria del Plan se incluye como Anexos el texto completo del informe emitido por la CHE, para su consulta en los casos en que las conclusiones del informe remiten al cuerpo del propio informe, que por tanto deberá ser consultado en los casos en que se indica así en la Normativa.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION DE UNIDADES, AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Para poder seguir un orden en la justificación de los conceptos a los que se refiere este apartado, se dedica un apartado a exponer y justificar la delimitación de las unidades, y otro a los aprovechamientos asignados

4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SUS COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES

Para la delimitación de las Unidades de Ejecución el art. 142.2 de la Ley Foral 35/2002, proporciona un primer criterio pues establece que “se delimitarán de modo que permita, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. El Art. 144.1 de la misma ley añade que esa delimitación debe ser tal que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado. Por otra parte, estos criterios tienen una rigurosa concreción matemática en el Ar. 103.3 que obliga a que el aprovechamiento medio de cada unidad no podrá ser inferior en un 15% del más alto de todas las unidades. Por último la experiencia muestra que la gestión de una unidad de ejecución es tanto mayor cuanto menor es el número de propietarios.

Atendiendo a este conjunto de criterios en los siguientes apartados se incluye el cálculo y justificación de los coeficientes homogeneizadores, los aprovechamientos medios de las distintas unidades y su viabilidad económica.

Como ya se ha indicado hay dos ámbitos de suelo urbano, cuya ordenación pormenorizada debe realizarse mediante posteriores planes de desarrollo (APD-R2.1 y APD-R2.2).

En el ámbito APD-R2.1 se busca una operación de renovación urbana integrada o asimilable por lo que conforme a la Ley Foral 35/2002 en su artículo 61.bis el Plan Especial de Actuación Urbana que lo desarrolle deberá justificar lo establecido en ella

El ámbito de la APD-R2.2 tiene carácter de nueva urbanización por lo que se entiende que el aprovechamiento medio y los coeficientes son determinaciones estructurantes, y, por tanto esta memoria debe incluir su cálculo y justificación.

4.2. CÁLCULO Y JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES

UNIDADES	Vventa m2 const	Coeficiente
Equipamiento privado	953	0,57
VLB: Vivienda libre en bloque	1.670,43	1,00
VPT: Vivienda precio tasado	1.511,78	0,91
VPO: Vivienda protección oficial	1.317,18	0,79
VUL: Vivienda unifamiliar libre	1.800,00	1,08
Local comercial medio-pequeño	610	0,37
Local comercial mas de 900 m2	1200	0,72
Garaje planta baja	480	0,29

Los precios establecidos para la vivienda VPT y VPO se extraen de los módulos vigentes. El del equipamiento privado, ante la dificultad de obtener valores de mercado, de lo establecido en la ponencia de valoración. El resto de valores se extraen del estudio de viabilidad que se está realizando para valorar la viabilidad de la unidad APD-R2.1

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES

1. De acuerdo con el art. 144.1 las unidades deben delimitarse de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado. Esta rentabilidad exige un equilibrio entre el precio de venta y el de construcción en el que, de acuerdo, con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, se incluyen los correspondientes a urbanización y realojos (deberes recogidos en los art. 98 y 140 de la Ley Foral 35/2002).

2. En el resto de esta apartado se calcula la viabilidad de las unidades mediante la siguiente metodología.

a) Cálculo del valor residual que las distintas tipologías previstas en las unidades del Plan dejan disponible para la adquisición de suelo urbanizado (lo denominamos valor residual bruto: V_{rb}).

b) Valor residual que se obtiene en cada una de las unidades, con el que se podría disponer para comprar suelo urbanizado

c) Cálculo de las cargas urbanizadoras de cada unidad

d) Obtención del valor residual neto de cada unidad (V_m), que equivale al costo al que se puede adquirir el suelo no urbanizado de esa unidad.

e) Los valores residuales de cada tipología en cada unidad, se obtiene aplicando a los valores obtenidos en el paso a) un coeficiente de minoración que, para cada unidad, será el cociente entre V_m/V_{rb} .

A. CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL QUE LAS TIPOLOGÍAS PREVISTAS EN EL PLAN

1. Para el cálculo de estos valores residuales se tienen en cuenta los valores de mercado (precios de venta y de ejecución material de las distintas tipologías edificatorias), así como los beneficios del constructor y del promotor, y los gastos de promoción. Estos beneficios y gastos están en función del costo de la construcción y del costo del suelo.

2. La siguiente fórmula permite obtener el valor residual que una tipología edificatoria concreta deja disponible para la compra de suelo ya urbanizado

$$V_{rb} = \frac{V_v - (1,3225 + 1,15 K_c) C_c}{1,15 + 1,15 K_r}$$

Donde

V_{rb} = Valor residual bruto

V_v = Valor de venta

C_c = Costo de la construcción

K_c = Coeficiente aplicable a los costos de construcción

K_r = Coeficiente aplicable al costo del suelo ya urbanizado

Los valores correspondientes a cada una de las tipologías previstas en las unidades de ejecución del Plan se recogen en la tabla siguiente, en el que se incluye también los valores residuales resultantes:

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICIOS	V_v	C_c	K_c	K_r	V_{rb}
VLB: Vivienda libre en bloque	1.670,43	702,00	0,276	0,183	381,73
VPT: Vivienda precio tasado	1.511,78	660,00	0,241	0,139	347,92
VPO: Vivienda protección oficial	1.317,18	656,00	0,241	0,139	204,26
VLM: Vivienda libre entre medianeras	1.630,43	695,00	0,276	0,183	360,76
VUL: Vivienda unifamiliar libre	1.800,00	725,00	0,302	0,200	427,10
Local comercial	610,00	290,00	0,328	0,226	82,94
Garaje	480,00	280,00	0,337	0,235	2,89

Antes de seguir con el próximo paso, el valor residual obtenido para el garaje aconseja tomar una decisión que afecta al coeficiente homogeneizador que se fije para ese uso.

El valor de venta de 480 €/m² exige unos precios de venta de la plaza de garaje demasiado elevados, respecto al valor de mercado en Burlada. Hay que tener en cuenta que una plaza exige, además del espacio reservado para el automóvil (del orden de 2,2 X 5,0, es decir 11 m²) otra superficie (entre 5 y 10 m por plaza). Esto supone que cada plaza de garaje exige una superficie construida de entre 16 y 21 m², y por tanto a 480 €/m², un precio de venta de entre 8.000 y 10.500 €.

Teniendo en cuenta estos datos, el mayor costo del garaje en sótano y la repercusión positiva en el espacio público que tiene el hecho de que los edificios dispongan de plazas de aparcamiento, se opta por establecer para la superficie destinada a garaje privado en sótano el coeficiente homogeneizador = 0; mientras que para el situado en planta baja se fija el que corresponda al valor residual bruto indicado en la tabla anterior.

B. VALOR RESIDUAL BRUTO QUE SE OBTIENE EN CADA UNA DE LAS UNIDADES PREVISTAS

La siguiente tabla recoge el valor residual bruto, es decir disponible para la adquisición de suelo urbanizado, en cada una de las unidades el Plan, teniendo en cuenta las edificabilidades y tipologías edificatorias que se prevén.

Se incluyen también los aprovechamientos máximos previstos del ámbito que consituye una unidad de ejecución y cuya ordenación pormenorizada se remite al planeamiento de desarrollo: APD-R2.2.

ámbito de actuación	Superficie con derecho a aprovechamiento	Tipología	Superficie construible (m ²)	valor residual bruto (€)	
				parcial de tipología	total del ámbito
UE.R1.1	3.725,19				1.944.703,10
		VLB	5.077,63	1.938.283,60	
		garaje	2.223,34	6.419,50	
UE.R1.2	543,40	VLB	708,45		270.436,61
UE.R1.3	1.754,15	VLB	2.671,47		1.019.780,20
UE.R1.4	77,55	VLB	118,65		45.292,26
UE.R1.5	1.293,25	VLB	1981,47		714.835,11
UE.R1.6	1.041,47				564.618,42
		VLB	393,71	150.290,91	
		VLB	1.085,40	414.327,51	
APD-R2.2	26.096,04				11.008.351
		VLB	12.086,20	4.613.655,10	
		VPT	7.113,72	2.475.005,40	
		VPO	15.433,43	3.152.432,40	
		Comercial	2.018,80	167.439,27	
		Equipamiento	3.076,00	599.820,00	

C. CÁLCULO DE LAS CARGAS URBANIZADORAS DE CADA UNIDAD

Para el cálculo de estas cargas se ha considerado costo de urbanización (C_U), derribos (C_D), valor de reposición (V_R) y realojo (Re) y los beneficios del constructor (B_C) y promotor (B_P) y los gastos de promoción (G_P); de este modo

$$C_{urbanizadoras} = 1,576 (C_U + C_D) + 1,225 (V_R + Re)$$

El costo de urbanización de cada una de las unidades se ha calculado teniendo en cuenta el suelo público que debe ser urbanizado en cada una de ellas, distinguiendo la superficie de suelo público que debe urbanizar cada unidad de ejecución, distinguiendo aceras, calzada, coexistencia o plaza, y utilizando para cada tipo de pavimento unos precios por m² que tienen en cuenta la parte proporcional de infraestructuras y, en su caso, de arbolado y mobiliario urbano.

En el ámbito APD-R2.2 se ha aplicado a la superficie del ámbito del costo de urbanización medio de las unidades de ejecución.

En la siguiente tabla se recogen todos estos gastos y los valores unitarios utilizados. Se incluyen también los costos de los derribos correspondientes a los ámbitos en que existen edificaciones que quedan fuera de ordenación; se valoran aplicando al volumen edificado un precio por m³.

	Aceras m ²	Calzada m ²	Coexistencia m ²	Plaza m ²	costo urbanización	Derribos m ³	Costo derribos
UE-R1.1	521,05	988,00	527,79		459.810,00		
UE-R1.2			255,10		63.775,00	171,61 ³	2.402,54
UE-R1.3			955,09		238.772,50	1.770,81	24.791,27
UE-R1.4						129,00	1.806,00
UE-R1.5				560,73	263.543,10	328,23	4.595,22
UE-R1.6		503,80	248,11		162.787,50	198,15	2.774,10
APD-R2.2						9.189,00	128.646,00
Costos unitarios							
Plazas	470 €/m ²	Aceras/ coexistencia	250 €/m ²	Calzada	200 €/ m ²	Derribos	14 €/m ³

En APD-R2.2 existen edificios que quedan fuera de ordenación; el estado de ruina en que se encuentran hace que no sea necesario considerar su valor de reposición.

Para incluir los beneficios de constructor y promotor y gastos de promoción se aplica la fórmula que se indica al comienzo de este apartado, resultando para cada ámbito las cargas urbanizadoras que se recogen en la siguiente tabla

Ámbito	Coste Urbanización (C _U)	Derribos (C _D)	valor reposición (V _R)	Realojo (Re)	Cargas urbanizadoras
UE-R1.1	459.810,00				724.660,56
UE-R1.2	63.775,00	2.402,54			104.295,80
UE-R1.3	238.772,50	24.791,27			415.376,50
UE-R1.4		1.806,00			1.806,00
UE-R1.5	263.543,10	4.595,22			422.585,99
UE-R1.6	162.787,50	2.774,10			260.925,08
APD-R2.2	3.238.619,85	128.646,00			5.306.810,98

D. OBTENCIÓN DEL VALOR RESIDUAL NETO DE CADA UNIDAD (VRN)

En la siguiente tabla se recogen los valores residuales netos de cada unidad, para su cálculo se ha partido del valor residual bruto al que se detrae las cargas urbanizadoras.

	Valor residual bruto (V _{RB})	Cargas urbanizadoras	Valor residual neto (V _{RN})
UE-R1.1	1.944.703,60	724.660,56	1.220.043,10
UE-R1.2	270.436,61	104.295,80	166.140,81
UE-R1.3	1.019.780,20	415.376,50	604.403,70
UE-R1.4	45.292,26	1.806,00	43.486,26
UE-R1.5	714.835,11	422.585,99	292.249,12
UE-R1.6	564.618,42	260.925,08	303.693,34
APD-R2.2	11.008.351,00	5.306.810,98	5.701.541,00

Como se extrae de tabla el anterior el valor residual neto de cada una de las unidades; es decir, el que resulta una vez disminuido en el costo de las cargas urbanizadoras, es positivo. Lo que muestra que todas las unidades son viables.

4.4. CUMPLIMIENTO DEL LÍMITE INFERIOR DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES

De acuerdo con lo establecido en el Artº 103.2 de la Ley Foral 35/2002 el aprovechamiento medio de las diferentes unidades de ejecución no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de ellas. A continuación se inserta la tabla en la que se cuantifican los diferentes parámetros.

Las unidades que tiene un mayor aprovechamiento medio es la UE-R1.1 y UE-R1.5, con un 1,53 UAs/m² y la que lo tiene menor es la APD-R2.2 con 1,30 UAs/m², la diferencia es de 0,23 UAs/m², que supone el 15% del aprovechamiento medio del que la tiene mayor: 1,53 UAs/m².

	SUP DCHO APROV	USO	SUP. CONSTRUIDA	HOMOGENEIZADO	
UE-R1.1	3725,19	VLB	5077,63	5077,63	
		GARAJE PB	2223,34	638,88	
			7300,97	5716,51	1,53
UE-R1.2	543,4	VLB	826,53	826,53	1,52
UE-R1.3	1754,15	VLB	2671,47	2671,47	1,52
UE-R1.4	77,55	VLB	118,65	118,65	1,53
UE-R1.5	1293,25	VLB	1981,47	1981,47	1,53
UE-R1.6	1041,47	VLB	393,71	393,71	
		VLB	1085,40	1085,40	
				1479,11	1,42
APD-R2.2	26096,04	VLB	12086,20	12086,20	
		VPT	7113,72	6438,09	
		VPO	15433,43	12169,68	
		COMERCIAL	2018,80	1450,26	
		EQUIP. PRIVADO	3076,00	1754,89	
			39728,15	33899,13	1,30

4.5. APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁREA DE REPARTO

El Plan sólo prevé área de reparto en el suelo urbanizable; delimitando, como ya se avanzado, y por las razones expuestas un única área de reparto (AR-1).

Para el cálculo de los coeficientes homogeneizadores se han considerado dos usos o tipologías: la edificación y la parcela libre de edificación, se toma como uso característico la edificación de modo que una Unidad de Aprovechamiento equivale a un m² construido.

Para la fijación del coeficiente homogeneizador de la parcela libre, por tanto no ocupada por la edificación, se ha aplicado el método ya expuesto al estudiar los coeficientes homogeneizadores de las Unidades de ejecución en el suelo urbano residencial. No obstante, como el Plan General Municipal sólo establece la ordenación estructurante de esta área de reparto, no se han considerado los costos de urbanización.

Tipología	Vv	Cc	Kc	Kr	Vr	CH
Edificación	750	302	0,355	0,34	147,46	1,00
Parcela libre	100	32			28,95	0,20

Se establece como aprovechamiento tipo 0,66 UAs/m².

Corresponde al Plan Parcial establecer la ordenación pormenorizada del área con toda libertad, sin más restricción que el respeto a los estándares dotaciones que establece la ley y al aprovechamiento urbanístico máximo establecido por este Plan General.

No obstante el aprovechamiento tipo se ha calculado considerando la superficie del área (10.696,59 m²) y los parámetros que indican a continuación, que parecen adecuados para el uso previsto para esa zona.

Superficie del Área de reparto	10.696,59 m ²
Edificabilidad	0,6 m ² /m ² suelo bruto
Superficie parcelas lucrativas resultantes	7.500 m ²
Altura media de la edificación	1,5 plantas

Aplicando esos parámetros:

La edificación tendría una superficie construida de $6.417,95 \text{ m}^2$
($=10.696,59 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$)

Con una altura media de 1,4 plantas, esa edificación ocuparía $4.278,64 \text{ m}^2$
($=6.417,95 \text{ m}^2 / 1,5$)

Por tanto la superficie de la parcela libre sería de $3.221.36 \text{ m}^2$
($=7.500 \text{ m}^2 - 4.278,64 \text{ m}^2$)

Aplicando los coeficientes homogeneizadores que establece el Plan, el aprovechamiento urbanístico total será:

Edificación	6.417,95 UAs
Parcela libre	$3.221.36 \text{ m}^2 \times 0,2 = 644,27 \text{ UAs}$
Aprovechamiento urbanístico total	7.062,23 UAs
Aprovechamiento tipo	$7.062,23 \text{ UAs} / 10.696,59 \text{ m}^2 = 0,66 \text{ UAs/m}^2$

5. CIRCUNSTANCIAS CON ARREGLO A LAS CUALES ES PROCEDENTE LA REVISIÓN DEL PLAN

El Plan Urbanístico Municipal de Burlada, tal como se establece en el Artº 77 de la Ley Foral, 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrá vigencia indefinida; por tanto su revisión sólo será precisa ante la aparición de circunstancias económicas o demográficas que hagan necesario establecer un modelo territorial distinto del que sostiene este Plan.

En principio esta necesidad aparecerá cuando se haya cubierto el 80% de la oferta residencial que el Plan contiene y se considere necesario el desarrollo residencial en el término de La Morea.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.

La necesidad de modificar algunas de las condiciones de forma, uso o gestión, establecidas en el Plan podrá acometerse mediante la modificación prevista en los artículos 78 y 79 de la citada Ley Foral.