



# Ayuntamiento de Villatuerta Plan General Municipal

PROYECTO MODIFICADO

## ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

MEMORIA

INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

NORMATIVA URBANÍSTICA

PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGM

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

CATÁLOGO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO ALEGRÍA - JOSÉ J. EQUIZA – ARQUITECTOS  
EZEQUIEL URDANGARÍN – LETRADO URBANISTA  
ECOLAN – BIÓLOGOS (EIA)

MAYO DE 2021

# ÍNDICE COMPLETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

## DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO
2. PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
  - 2.1. MEMORIA
  - 2.2. INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA
  - 2.4. PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
  - 2.5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
  - 2.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL
  - 2.7. ANEXOS TEMÁTICOS
    - ANEXO 1 - Estudio sobre zonas inundables
    - ANEXO 2 - Estudio sobre movilidad sostenible
    - ANEXO 3 - Estudio paisajístico
    - ANEXO 4 - Estudio acústico y zonificación acústica
    - ANEXO 5 – Diagnóstico del cambio climático
  - 2.8. PLANOS
    - 0- INFORMACIÓN. Elementos estructurantes expresivos de estructura suscrita en Concierto Previo
    - 1- INFORMACIÓN. Información término municipal. Estructura general
    - 2- INFORMACIÓN. Información núcleo urbano. Usos actuales
    - 3- INFORMACIÓN. Planeamiento vigente
    - 4- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Clasificación del suelo del término municipal. Categorías del suelo no urbanizable de Preservación
      - 1N Zona Norte
      - 1S Zona Sur
    - 5- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Categorías del suelo no urbanizable de Protección
      - 1N Zona Norte
      - 1S Zona Sur
    - 6- ORDENACIÓN. Zonificación acústica término municipal
    - 7- ORDENACIÓN. Zonificación lumínica
    - 8- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE (E) Y PORMENORIZADA (P). Clases y categorías del suelo urbano y urbanizable (E), Sectores (E) y Unidades de Ejecución (P)
    - 9- ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. Sistemas Generales
    - 10- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Usos pormenorizados
      - 6A Zona Este (Núcleo residencial)
      - 6B Zona Oeste (Polígono industrial)
      - 6C Zona Sur (Legardeta)
    - 11- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO. Alineaciones, Rasantes, Cotas, Alturas, Parking, Catálogo
      - 7A Zona Este (Núcleo residencial)
      - 7B Zona Oeste (Polígono industrial)
      - 7C Zona Sur (Legardeta)
    - 12- ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO:  
Infraestructuras. Redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica
      - 8A Zona Este (Núcleo residencial)
      - 8B Zona Oeste (Polígono industrial)
      - 8C Zona Sur (Legardeta)
    - 13- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
3. CATÁLOGO
4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN
5. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ÍNDICE

#### CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes de la adjudicación _____	Pág. 2
1.2. Planeamiento vigente _____	Pág. 2
1.3. Proceso de tramitación del Plan Municipal _____	Pág. 2

#### CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

2.1. Elección del instrumento de planeamiento _____	Pág. 4
2.2. Ámbito de aplicación _____	Pág. 4
2.3. Análisis y problemática urbanística _____	Pág. 4
2.4. Objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal _____	Pág. 6
2.5. Estudio de necesidades _____	Pág. 7
2.6. Propuesta de ordenación. Justificación modelo de desarrollo urbano propuesto _____	Pág. 8
2.7. Clasificación del suelo _____	Pág. 11
2.8. Calificación del suelo urbano _____	Pág. 14
2.9. Gestión _____	Pág. 18
2.10. Catálogo _____	Pág. 18
2.11. Justificación normativa vigente _____	Pág. 19

ANEXO 1 - Unidades de Ejecución: Aprovechamientos, Dotaciones, Espacios libres

ANEXO 2 - Conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana en la fase del PUM

## CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACIÓN

Previo proceso de selección por procedimiento abierto, por Resolución de Alcaldía nº 66/2013 se adjudica el contrato de asistencia para la redacción del Plan General Municipal de Villatuerta al equipo formado por los arquitectos D. Antonio Alegría Ezquerro y D. José Joaquín Equiza Itoiz y el letrado urbanista Ezequiel Urdangarín Ayestarán , según la propuesta presentada y sometiéndose al Pliego de Prescripciones técnicas y de Cláusulas administrativas propuesto.

### 1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Villatuerta dispone como figura de planeamiento urbanístico de unas Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por Acuerdo de la CUMAN de fecha 5-3-1993 y vigentes desde su publicación en el BON nº 83 de 7-7-1993.

### 1.3. PROCESO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

El planeamiento municipal, denominado Plan General Municipal, se redacta y tramita conforme al Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante LFOTU).

- A tal fin se ha suscrito un Convenio de Colaboración y se ha constituido entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra una Comisión de Seguimiento del Plan a elaborar por iniciativa municipal, tal como regula el artículo 66 de la LFOTU.
- En enero de 2014 se redactó la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT preliminar) del Plan General Municipal (PGM) de Villatuerta, como primer paso para la redacción del PGM y con carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal (PUM).
- La citada EMOT se sometió al proceso de participación social y al trámite de informes de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra y organismos con competencia en la materia. El expediente de la EMOT se sometió a un período de exposición pública por el plazo de un mes mediante anuncio inserto en el BON nº 57 de fecha 25-3-2014 a fin de que los ciudadanos puedan formular las sugerencias que estimen oportunas. El Ayuntamiento de Villatuerta, en sesión extraordinaria de 4 de septiembre de 2014, acordó resolver las sugerencias presentadas conforme a las propuestas realizadas.
- En julio de 2016 se redactó el documento de síntesis de la EMOT para la finalización de su trámite y la firma del Concerto Previo.
- La EMOT fue informada favorablemente en la Comisión de Ordenación del Territorio de 10 de marzo de 2017. El 26 de marzo se remite la propuesta de Concerto Previo entre el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local y el Ayuntamiento de Villatuerta, en relación con la citada EMOT.
- Con anterioridad a la elaboración de este PUM, se han llevado a cabo las actuaciones señaladas para esta fase en el Plan de Participación Ciudadana, las cuales se detallan en el anexo correspondiente de "Conclusiones del proceso de participación social en la fase del PUM".
- El citado PUM fue aprobado inicialmente por acuerdo municipal de fecha 27 de octubre de 2017, comenzando el trámite de información pública por el período de dos meses, a partir de su anuncio en el Bolefín Oficial de Navarra nº 238 de fecha 14 de diciembre de 2017.
- A la vista de las alegaciones admitidas, del contenido del "Informe Global" remitido por el Servicio de Territorio y Paisaje de fecha 10-4-2019, de los informes sectoriales de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra y de los informes de otros organismos públicos, destacando el de la

Confederación Hidrográfica del Ebro, el Ayuntamiento ha acordado modificar el texto aprobado inicialmente y someterlo de nuevo a exposición pública, debido a que dichas variaciones suponen un cambio importante y sustancial respecto a la aprobación inicial.

Las modificaciones más importantes son la eliminación de los sectores NR-1, NR-2 y NC-1, dejándolos en reserva por considerar el Ayuntamiento que el desarrollo y urbanización de estos sectores no es prioritario en el momento actual, clasificándolos como Suelo No Urbanizable de Preservación - Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, y la eliminación de las unidades F y O3 por su situación en la zona inundable del río Irazzu en base al informe de la CHE.

Para más detalles de lo anterior, de los cambios operados y de la justificación del cumplimiento de los informes sectoriales, nos remitimos al "Informe de Alegaciones al PUM" redactado en agosto de 2018 que consta en el expediente y al documento de "Modificaciones al proyecto aprobado inicialmente para su aprobación provisional", de fecha mayo de 2021, que se elabora junto con este texto refundido para nueva exposición pública.

## CAPÍTULO 2.- JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

### 2.1. ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La LFOTU, en sus artículos 48 y 58, especifica que el instrumento de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra, sobre la extensión completa de cada término municipal, es el Plan General Municipal, compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (EMOT) y el Plan Urbanístico Municipal (PUM).

### 2.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Municipal será de aplicación en todo el término municipal de Villatuerta.

### 2.3. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El análisis y diagnóstico territorial del municipio están suficientemente detallados en el documento de la EMOT, al cual nos remitimos. Como resumen del análisis y problemática urbanística, se transcriben a continuación las conclusiones citadas en la EMOT referidas a diagnóstico territorial y evaluación del planeamiento vigente:

#### CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN - DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

*Siendo el término municipal de Villatuerta muy extenso, de forma lineal en dirección norte-sur, sin embargo únicamente una pequeña porción situada en el extremo norte es la más humanizada, correspondiendo al entorno de las vías de comunicación más importantes que son la carretera Pamplona-Estella y la carretera Estella-Tafalla.*

*Como elemento estructurante fundamental existente en la actualidad y no contemplado en su dimensión completa en la fecha de tramitación de las NN.SS. vigentes, estaría la Autovía A-12 Pamplona-Logroño que cruza el término de este a oeste, al sur del núcleo urbano residencial. No obstante, a pesar de crear una fuerte servidumbre y limitaciones en el territorio, sin embargo las buenas comunicaciones tanto del núcleo urbano como de los polígonos industriales, ha supuesto un aliciente para la implantación de actividades principalmente económicas, dadas las buenas conexiones con la red principal.*

*En cuanto a los aspectos medioambientales y de protección de los elementos de valor, el nuevo plan que se redacte deberá dotar de la adecuada protección a los elementos de valor en su término, como los cursos fluviales, sus márgenes y sus áreas inundables, el Camino de Santiago, las cañadas, los suelos de alta capacidad agrológica, formaciones arboladas de valor ambiental, los suelos de entorno de valores culturales o paisajísticos (ermita San Miguel, yacimientos arqueológicos) y los destinados a infraestructuras generales.*

#### EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

*El Plan preveía un crecimiento urbano residencial alrededor del núcleo existente, con el límite norte de la carretera Pamplona-Logroño. Se planteaban unas 500 viviendas de nueva creación, justificado por la expansión industrial, mejoras de los equipamientos y alternativa como lugar de residencia en el ámbito de Tierra Estella y por el previsible desarrollo del turismo interior. La edificación propuesta residencial es principalmente edificación aislada unifamiliar, con edificaciones adosadas donde delimitan espacios urbanos (plazas pavimentadas o ajardinadas).*

*En cuanto al suelo industrial, se consolidan los polígonos existentes (UI-1 o polígono viejo, UI-2 o polígono de Legardeta y S-4 o polígono San Miguel) y se crean nuevos sectores como ampliación de los mismos (S-1 al sur del polígono viejo y S-2 y S-3 al este del polígono Legardeta).*

*Durante el período de vigencia de las NN.SS. han habido diversas modificaciones surgidas para resolver algunas cuestiones puntuales de desarrollo. Caben destacar dos actuaciones importantes tramitadas como modificación de NN.SS.:*

1ª- Por una parte la creación en el paraje Ugarka, al norte de la carretera Pamplona-Estella, de un Sector residencial importante denominado área de reparto AR-1. Modificación de NN.SS. aprobada en 2004, y con diversas actuaciones de desarrollo como el Plan Parcial y su modificación de febrero de 2010, que fijó el número máximo de viviendas en 283.

2ª- En lo que se refiere al polígono industrial, se ha creado un área de actividad económica de 923.700 m<sup>2</sup> en total, al sur de la autovía A-12, recogiendo los sectores S2 y S3 y ampliándolo con 584.957 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable hasta el monte Muskildia, con acceso desde la carretera NA-132 Estella-Tafalla. En la margen sur de esta carretera, se integran los accesos a las bodegas del Señorío Arinzano. La Modificación de NN.SS. para la creación de este nuevo polígono denominado AR-2 fue aprobada en 2009 por silencio positivo.

Se observa que, con pequeñas excepciones, las Unidades de Actuación se han gestionado y se han urbanizado, pero que aún quedan muchos solares vacantes, incluso más del 50% del suelo ordenado, según el siguiente listado de datos aproximados de solares vacantes en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial:

Sector AR-1 .....	270 viv.
UA. A .....	65 viv.
UA. B .....	6 viv.
UA. C .....	28 viv.
UA. D .....	27 viv.
UA. D1 .....	17 viv.
UA. E .....	11 viv.
UA. F-G .....	53 viv.
UA. H .....	12 viv.
UA. I .....	12 viv.
UA. J .....	14 viv.
UA. K .....	6 viv.
UA. L .....	19 viv.
UA. O .....	<u>20 viv.</u>
Total viviendas sin edificar .....	560 viv.

En cuanto al núcleo urbano, las NN.SS. tienen aportaciones positivas, con algunas ideas de diseño que exceden del contenido propio de un planeamiento urbanístico general al uso, como la propuesta del parque fluvial del río Iranzu con la lámina de agua a modo de "espejo" en el que reflejarse el puente románico, o el encauzamiento de la regata Erregueta, o el parque "romántico" en el antiguo cementerio.

Aunque se han tramitado muchas modificaciones, en general el modelo se ha respetado. El Ayuntamiento ha creído en el Plan y lo ha aplicado, siendo bastante fiel a sus principios inspiradores y al diseño de la ordenación, como las ideas antes apuntadas, el edificio curvo, etc.

La situación actual de parón en las promociones inmobiliarias ha provocado que varias unidades estén urbanizadas pero con numerosos solares vacíos. Se ha hecho una gran inversión en urbanización pero los solares tienen dificultades para venderse o promocionarse en el mercado inmobiliario.

En la actualidad, los equipamientos públicos dan servicio suficiente a la población, siendo un núcleo de pequeño-mediano tamaño, aunque sería conveniente que el Ayuntamiento disponga de terrenos céntricos en reserva para futuras necesidades que pudieran surgir.

En el ámbito del suelo urbano industrial, la ocupación prácticamente completa de los polígonos existentes requeriría de la promoción de algún sector nuevo para la creación de nuevas parcelas urbanizadas que resolviesen las peticiones de suelo para nuevas actividades económicas. El Sector AR-2 tiene una dimensión excesiva para acometerlo en una fase de urbanización, por lo que sería conveniente que el Plan Parcial que lo desarrolle plantee a su vez la posibilidad de división en fases de actuación.

## 2.4. OBJETIVOS CONCRETOS DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

Los fines y objetivos que se persiguen con el presente PGM están suficientemente detallados en el apartado correspondiente de la EMOT, tanto los objetivos ambientales y de sostenibilidad, objetivos de interés municipal y foral, como los criterios y objetivos ambientales y estratégicos aplicables al Plan.

El objetivo principal del PUM es definir los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio, en coherencia con las propuestas recogidas en la fase de EMOT.

En relación con el ámbito territorial, se pretende definir el suelo de protección y de preservación y subcategorías en suelo no urbanizable según la LFOTU conforme a los criterios y principios establecidos en el POT 4 y a los informes de los organismos públicos con incidencia en su territorio, en el marco de sus competencias legales sectoriales (Obras Públicas del Gobierno de Navarra, Departamento de Medio Ambiente, Montes, Confederación, etc.) y previsiones referidas a la mejora de las comunicaciones, a la estructura general viaria comarcal, así como a otras infraestructuras generales, proteger los caminos históricos, vías verdes y otros itinerarios de interés al servicio de la vertebración y conectividad territorial y una movilidad más sostenible. Definir una normativa acorde con el objetivo de protección, con el fin de limitar la implantación de actividades en suelo no urbanizable incompatibles con el grado de protección deseado, y posibilitando dentro de este objetivo general la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas.

En relación con el núcleo de población, se propone el desarrollo del núcleo armónico y congruente, manteniendo y mejorando el tejido urbano existente, asegurando su correcto engarce con los nuevos crecimientos, sin renunciar al mantenimiento del paisaje actual de núcleo rural. Los principios generales para la intervención en la ordenación urbanística municipal serán:

- Compacidad.
- Eficiencia energética.
- Complejidad funcional promoviendo mezcla de usos e integración razonable de residencia y empleo.
- Cohesión social a partir de una oferta diversificada de tipologías, la coexistencia de viviendas libres y protegidas así como de viviendas en régimen de propiedad y alquiler.

El desarrollo urbano, y en particular el desarrollo residencial, habrá de producirse en el interior y/o en la periferia inmediata de los núcleos, de acuerdo con un criterio de compacidad. Se exceptuará la aplicación de este principio en aquellos supuestos en los que los valores morfológicos y/o ambientales y paisajísticos de un enclave puedan justificar cierta discontinuidad.

Otros objetivos específicos del PUM referidos al núcleo de población son los siguientes:

- Resolver de manera equilibrada la demanda de suelo residencial, actividades económicas y dotacionales derivada del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo adoptado, valorando especialmente la necesidad de vivienda de régimen de protección pública.
- Mejora de la urbanización de viales y de las infraestructuras necesarias, adaptándolas a las nuevas previsiones de crecimiento.
- Creación de zonas verdes y tratamiento del borde del asentamiento.
- Propuestas de gestión para ejecutar la urbanización necesaria y consecución de espacios públicos, delimitando unidades de ejecución viables.
- Conservación del patrimonio cultural inmueble, fomentando su rehabilitación.
- Aplicación del principio de sostenibilidad. Las políticas públicas de vivienda, sin perjuicio de otras actuaciones externas, deberán implicarse primordialmente en acciones de rehabilitación urbana y arquitectónica, propiciando la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes. Se fomentará el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, así como la integración y el mantenimiento de la diversidad social en los nuevos desarrollos residenciales. Para ello adoptará soluciones tipológicas diversas y la asignación de cierta densidad.

## 2.5. ESTUDIO DE NECESIDADES

Para la cuantificación de las necesidades reales en cuanto a vivienda o actividades de empleo, encaminado al desarrollo o no dentro del PUM de los ámbitos aptos para su calificación urbanística de los previstos en la EMOT, se ha realizado un estudio de ámbito municipal concretado en una encuesta dentro del contexto del Plan de participación pública, cuyo resultado se detalla en el apartado específico de conclusiones del proceso de participación ciudadana.

En lo que respecta a las necesidades de vivienda, se deduce del estudio que la oferta de solares vacantes que resultan de la aplicación de las NN.SS. anteriores es suficiente para la demanda potencial para uso residencial. No se precisan por tanto nuevos desarrollos, priorizando la consolidación de la trama urbana existente.

En la propuesta del PUM únicamente se mantienen las unidades y sectores que provienen de las NN.SS. anteriores en los que se prevé la reordenación urbanística para mejorarla y para hacer viables dichas unidades. Como excepción a ello estarían las unidades afectadas por la zona inundable del río Iranzu, las cuales se descartan del proceso urbanizador por indicación de los informes del organismo de cuenca.

En cuanto a los sectores previstos inicialmente para completar la trama urbana en el espacio de unión entre el suelo residencial y el suelo industrial, que eran un objetivo primordial de la EMOT, se dejan en reserva por no ser prioritarios para el Ayuntamiento en el momento actual.

Con respecto a la necesidad de vivienda protegida, se detecta una escasa demanda de viviendas VPO en Villatuerta según el censo de solicitantes de vivienda protegida enviado por NASUVINSA. Se considera que con los solares ya reservados para vivienda protegida actualmente (106 VPO y 62 PT en el AO3 Ugarka), se considera suficiente, a lo que se añade la reserva de 12 de las viviendas del Sector J para VPO. Se cumple además el estándar de vivienda protegida requerido por la legislación vigente, puesto que, en este nuevo plan, la nueva capacidad residencial es nula comparando con el planeamiento vigente.

En cuanto a las actividades de empleo, tampoco se detecta necesidad de demanda a corto plazo, habiendo encauzado convenientemente el polígono de San Miguel la petición de solares para actividades industriales.

No obstante, y considerando que la actividad industrial es el motor económico del municipio y ante la ocupación de la práctica totalidad de los solares industriales urbanizados, se considera preciso preparar suelo urbanizado que dé respuesta a las iniciativas que puedan ir surgiendo, anticipándose, dado el carácter inmediato con que se precisan los solares por parte de las empresas. Los grandes enclaves previstos en la EMOT se dejan en reserva por no ser prioritario su desarrollo.

## 2.6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN MODELO DE DESARROLLO URBANO PROPUESTO

### 1. ESTRUCTURA TERRITORIAL

El presente plan urbanístico municipal recoge el modelo de ocupación del territorio planteado en el documento de la EMOT.

Se mantiene en general la estructura orgánica y fundamental del territorio, compuesto por un pequeño núcleo rural en el que se prevén crecimientos ordenados y equilibrados ajustados a las necesidades actuales y futuras, y con una importante bolsa de suelo industrial motivado por su ubicación estratégica en el área de Estella, con la red de comunicaciones y servicios existentes en la actualidad, mejorados y ampliados, adaptados a las previsiones de crecimiento.

#### Red viaria

Se mantiene la red de comunicaciones actual (autovía del Camino de Santiago A-12, carretera de interés de la comunidad NA-132 Estella-Tafalla-Sangüesa, carreteras locales NA-1110 Galar-Viana, NA-6095 Estella-Polígono Industrial, NA-7008 Grocin-Zurucuain, NA-7321 Murillo de Yerri y NA-7327 Arandigoyen), proponiendo la mejora de su trazado en algunos tramos y la creación de nuevos viales en suelo urbano y urbanizable, necesarios para dotar de accesos rodados a los nuevos ámbitos residenciales o de actividades industriales o comerciales.

Se pretende que la actual travesía, con la puesta en funcionamiento de la autovía y la creación de un barrio al norte de la travesía, tenga un carácter más urbano, rediseñándola con características de calle urbana que permita la accesibilidad y comunicación peatonal, planteando rotondas con el fin de articular las circulaciones viarias con los nuevos desarrollos previstos y para limitar la velocidad en el tramo del núcleo.

Asimismo, en el enclave industrial de Legardeta se propone la mejora de los accesos a las tres empresas que actualmente acometen cada una de ellas directamente desde la carretera, mediante la creación de una rotonda en la carretera como acceso centralizado a las mismas.

Teniendo en cuenta el atractivo turístico del municipio, se mantienen y potencian las vías peatonales y ciclables como itinerarios de interés o senderos señalizados.

#### Dotaciones municipales

El núcleo está dotado de unos equipamientos mínimos exigibles que dan servicio suficiente a la población, pues dispone de casa consistorial que alberga las principales actividades administrativas municipales, centro de salud, colegio y equipamientos deportivos con frontón, polideportivo, campos de fútbol y piscinas.

Las nuevas reservas dotacionales se conseguirán con el desarrollo de los futuros sectores de suelo residencial. Las principales zonas dotacionales nuevas se localizan en la ampliación de la parcela polideportiva. La reserva de 800 m<sup>2</sup> para escuela infantil señalada por el Departamento de Educación se localiza junto al complejo deportivo municipal, muy cerca del colegio de Villatuerta.

#### Espacios libres

No es un problema especialmente grave en el municipio, tratándose de núcleo rural de baja densidad. No se ve necesaria la creación de una gran zona verde de ámbito municipal, siendo suficiente con los valores naturales que existen en el municipio.

En suelo urbano, a los espacios libres existentes (entorno iglesia, plaza y frontón frente al Ayuntamiento, parque fluvial, plazas y zonas verdes en varias zonas de expansión) se añadirían las zonas verdes interiores en cada sector de nueva creación.

### Áreas de actividades económicas

Dada la situación en la comarca de Estella y las excelentes comunicaciones, Villatuerta ha ido consolidándose como un emplazamiento en auge para ubicar actividades industriales y de servicios. En este PUM se mantiene el suelo urbanizable reclasificado del Sector S1 y se completa por el norte el borde del polígono industrial San Miguel hacia la ermita del mismo nombre.

El ámbito que conforma por el este del polígono San Miguel un borde o fachada hacia el núcleo residencial, para uso comercial-terciario, el área de oportunidad al oeste de la carretera NA-6095 y la reserva de suelo para actividades económicas de carácter supramunicipal en el anterior AR-2, señalados en la EMOT, se han dejado en reserva, clasificándolo como Suelo No Urbanizable de Preservación como se explica en el siguiente apartado. No se concreta el desarrollo de estas áreas en este PUM en coherencia con el diagnóstico realizado en la EMOT y en el estudio de necesidades indicado en el apartado anterior, donde se señala que no se prevé a corto plazo demanda importante de actividades industriales. En la actualidad esa tendencia no ha variado, por lo que no procede su desarrollo en este PUM.

## 2. SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable, se definen las subcategorías aplicadas al territorio de Villatuerta según la LFOTU, a partir de los datos de información y en orden a preservar el medio físico y las actividades tradicionales que en él se han venido desarrollando. En base a estas subcategorías, se establecen unas normas de regulación de actividades y usos.

Se posibilitará, dentro de este objetivo general, la instalación de las actividades tradicionales agrícolas y ganaderas, determinando las zonas apropiadas o desaconsejadas, los usos adecuados para su localización y regulando los usos y las actividades constructivas. En especial se restringirá la implantación de actividades ganaderas en el perímetro del suelo urbano o urbanizable delimitado, a distancia mayor de la regulada por la normativa foral vigente.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección, a efectos de su regulación específica, se identifican las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Espacios naturales protegidos: Conservación avifauna esteparia y Monumento Natural Enebro de Legardeta
  - Vegetación de especial interés
  - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas de ríos
- Suelo para su explotación natural
  - Suelo de elevada capacidad agrológica
- Suelo de valor cultural
  - Camino de Santiago
  - Vías Pecuarias: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa-Andía y Pasada de los Carboneros
  - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
  - Zonas inundables
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Carreteras existentes

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Suelo forestal

- Zonas húmedas y zona fluvial
- Suelo para su explotación natural
  - Alto valor para cultivo o pasto
  - Mediano valor para cultivo o pasto
- Suelo de valor cultural
  - Caminos tradicionales
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Entorno ermita San Miguel
  - Entorno fuerte Princesa de Asturias
  - Entorno cruz de Santiago
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Paisaje de interés municipal
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Red viaria - mejora cruce carreteras
  - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
  - Cementerio
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

En esta subcategoría de Suelo de Salvaguarda del modelo de desarrollo, se incluyen los terrenos colindantes con el núcleo urbano y urbanizable, los cuales se preservan de actuaciones constructivas e instalaciones inadecuadas en orden a no comprometer el crecimiento futuro cuyas características aún no se conocen y por motivos de imagen de los entornos paisajísticos del núcleo. Se incluyen también en esta subcategoría el espacio entre el núcleo residencial y el núcleo industrial y los terrenos que en la EMOT se reservan para actividades económicas en parte del antiguo AR-2 con una superficie estimada de 750.000 m<sup>2</sup> y como área de oportunidad para equipamientos, dotaciones comarcales, servicios o actividades terciarias estratégicas en la zona situada al oeste de la carretera NA-6095. Estas son zonas que si bien en el presente plan no parece oportuno su aptitud para la urbanización en el momento actual, podrá ser objeto de ampliaciones del suelo urbanizable vía modificación de planeamiento.

### 3. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Principalmente, lo que se propone es la consolidación de las tramas urbanas actuales, definida por el suelo urbano consolidado, y establecer el desarrollo del núcleo junto al mismo, creándose una continuidad funcional, con el objeto de desarrollar de manera armónica y congruente el núcleo, completando sus tramas urbanas, rellenando los espacios intersticiales o espacios de borde de acuerdo con las necesidades planteadas.

Se consolidan los sectores en fase de ejecución provenientes de las anteriores NN.SS., a excepción de la unidad UE-F que se suprime en cumplimiento del informe de la CHE. El resto de sectores residenciales de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado son unidades que ya están previstas en las anteriores NN.SS. pero que propone su reordenación para permitir su viabilidad urbanística y económica.

## 2.7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del término municipal de Villatuerta se divide en tres clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, para cada una de las cuales se establece un régimen de actuación urbanístico específico.

La inclusión dentro del Suelo Urbano de las parcelas se realiza siguiendo los criterios planteados en el artículo 90 de la LFOTU. Se diferencian en dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución para la creación de parcelas aptas para la edificación.

El suelo urbanizable, es el que no tiene la condición de suelo urbano por no estar urbanizado, pero el plan prevé su paso a dicha situación de suelo urbano mediante los instrumentos de actuación urbanística previstos en la LFOTU. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo del Plan Parcial a redactar. Se localizan al Este (sector J) y al norte y sur del polígono San Miguel (sector S1 y sector NI1). Los polígonos para uso residencial y comercial-terciario (sectores NR1, NR2 y NC1) previstos en el documento de PUM inicial de 2017 se dejan en reserva por no ser prioritarios para el Ayuntamiento en la actualidad.

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y, en general, por su vocación rústica, deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en sus características actuales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen dos categorías: Suelo No Urbanizable de Protección, sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con la legislación sectorial, y que en el caso del presente municipio son los suelos de valor ambiental (espacios naturales protegidos, vegetación de interés, zonas fluviales), los suelos para su explotación natural (suelo de elevada capacidad agrológica), los suelos de valor cultural (Camino de Santiago, vías pecuarias y yacimientos arqueológicos), el suelo destinado a infraestructuras (carreteras) y el suelo de prevención de riesgos (áreas inundables).

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación, se definen las subcategorías de Suelo de valor ambiental (forestal y zonas fluviales), de valor para su explotación natural (de alto y mediano valor para cultivo o pasto), suelo de valor cultural (caminos tradicionales), suelo de valor cultural y paisajístico (entornos de ermita San Miguel, de fuerte Princesa de Asturias y de cruz de Santiago y paisaje de interés municipal), suelo destinado a Infraestructuras, Suelo de actividades especiales y Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Los datos de superficies aproximadas de cada clase y categoría de suelo son los siguientes:

▪ Suelo urbano consolidado .....	1.245.729 m <sup>2</sup>
▫ AO1 Casco antiguo .....	53.215 m <sup>2</sup>
▫ AO2 Zonas residenciales de ampliación .....	410.138 m <sup>2</sup>
▫ AO3 Ugarka AR1 .....	79.712 m <sup>2</sup>
▫ AO4 Polígono San Miguel y Matadero .....	434.974 m <sup>2</sup>
▫ AO5 Polígono Legardeta .....	267.690 m <sup>2</sup>
▪ Suelo urbano no consolidado .....	123.568 m <sup>2</sup>
▫ Residencial (unidades C+E+O1) .....	35.485 m <sup>2</sup>
▫ Industrial (U.I.- 2.1 y 2.2) .....	88.083 m <sup>2</sup>
▪ Suelo urbanizable .....	124.597 m <sup>2</sup>
▫ Residencial (sector J y SG adscrito) .....	28.990 m <sup>2</sup>
▫ Industrial (sectores S1 y NI-1) .....	95.607 m <sup>2</sup>
▪ Suelo no urbanizable .....	<u>22.098.531 m<sup>2</sup></u>
▪ TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL .....	23.592.425 m <sup>2</sup>

A continuación se justifica la clasificación de las unidades heredadas de las anteriores NN.SS. (numeradas de la A a la I), tomando como base las consideraciones del informe de Cañas abogados de fecha 20-6-2013 emitido para el Ayuntamiento de Villatuerta, y del letrado del equipo redactor de este

PGM, Ezequiel Urdangarín, emitido con motivo del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. El resto de unidades de las NN.SS. (K, L, M, N, O, P, Q) no son propiamente unidades de ejecución sino ámbitos de ordenación urbanística con edificación consolidada en su mayor parte, que se clasifican como suelo urbano consolidado, concretamente las AO1 Casco antiguo y AO2 Zonas residenciales de ampliación.

#### UNIDADES A, B, D y D1

Han quedado aprobados definitivamente los nuevos Proyectos de Reparcelación de estas unidades de las NN.SS. de Villatuerta por Resolución de Alcaldía nº 81 de 3 de junio de 2013 con publicación en B.O.N. nº 113 de 14-6-2013. En consecuencia, todos estos ámbitos urbanísticos cuentan con un Proyecto de Gestión correctamente tramitado y aprobado, también se encuentran urbanizados y han quedado gestionados de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, por lo que se incorporan como suelo urbanizado. Los propietarios de estos ámbitos urbanísticos han llevado a cabo las operaciones de equidistribución, urbanización y han cumplido sus obligaciones urbanísticas. Los solares que no poseen edificación pueden ejecutarla con la simple concesión de la correspondiente licencia municipal, tratándose de actuaciones edificatorias que no requieren la reforma o renovación de la urbanización.

Por lo tanto se clasifica como suelo urbano consolidado, integrándose en el área de ordenación AO2 Zonas residenciales de ampliación.

#### UNIDAD C

Se trata de una unidad en desarrollo de las NN.SS. anteriores. Está en la misma situación que las unidades anteriores en cuanto a la Reparcelación (se tramitó un nuevo Proyecto de Reparcelación, que se aprobó definitivamente por Resolución de Alcaldía nº 81 de 3 de junio de 2013 con publicación en B.O.N. nº 113 de 14-6-2013). Sin embargo, no está urbanizada. Además, se prevé en este PUM una nueva ordenación pormenorizada para mejora de los espacios libres públicos y para hacer viable la unidad reduciendo los costes de urbanización.

Aunque existe alguna edificación y cierto grado de urbanización en el borde de la unidad, las actuaciones previstas en la unidad se pueden considerar de renovación o reforma de la urbanización por tratarse de intervenciones que prevén nuevas infraestructuras públicas y por precisar de operaciones de equidistribución para la creación de parcelas aptas para la edificación.

Por lo tanto se clasifica como suelo urbano no consolidado, configurando la unidad de ejecución U.E.- C. En cuanto a su gestión, nos remitimos al informe jurídico emitido al respecto para el Ayuntamiento.

#### UNIDAD E

Esta unidad de ejecución no está urbanizada y por tanto, en ningún momento se solicitaron cuotas de urbanización a los propietarios de terrenos dentro del ámbito. La primitiva Reparcelación, aprobada definitivamente el 2-11-1993, quedó anulada por Sentencia del TSJ de Navarra el 22 de mayo de 1998, en el recurso contencioso-administrativo nº 314/94, promovido contra el expresado Acuerdo de 2-11-1993 por el que se aprobaba definitivamente los Proyectos de Reparcelación de las Unidades A a J. Además, se prevé en este PUM una nueva ordenación pormenorizada para mejora de los espacios libres públicos y para hacer viable la unidad reduciendo los costes de urbanización.

Aunque existe alguna edificación y cierto grado de urbanización en el borde de la unidad, las actuaciones previstas en la unidad se pueden considerar de renovación o reforma de la urbanización por tratarse de intervenciones que prevén nuevas infraestructuras públicas y por precisar de operaciones de equidistribución para la creación de parcelas aptas para la edificación.

Por lo tanto se clasifica como suelo urbano no consolidado, configurando la unidad de ejecución U.E.- C. En cuanto a su gestión, nos remitimos al informe jurídico emitido al respecto para el Ayuntamiento.

#### UNIDAD F-G

Inicialmente, esta unidad englobaba dos ámbitos, uno situado al margen izquierdo del río Irazu (G) y otro al margen derecho (F). Fueron objeto de un mismo proyecto de Reparcelación.

Se llevó a cabo la urbanización y la construcción del ámbito situado en el margen izquierdo (unidad G), tratándose de una zona residencial en su mayor parte edificada y perfectamente urbanizada. Los propietarios de este ámbito abonaron las cuotas de urbanización que el Ayuntamiento les pasó al cobro para el pago de la urbanización, por lo que han cumplido con sus obligaciones urbanísticas. Por lo tanto se clasifica como suelo urbano consolidado, integrándose en el área de ordenación AO2 Zonas residenciales de ampliación.

El ámbito situado en la margen derecha (unidad F) no está construido ni edificado. Cuenta con una nueva ordenación sobre la prevista en las NN.SS., mediante un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 25-4-2007 que contenía una verdadera redelimitación de la unidad de actuación F-G, dividiéndola en la margen izquierda (unidad G) y la margen derecha (unidad F).

Esta unidad margen derecha (unidad F) cuenta con proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 18-7-2007 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 24-9-2007, y con proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 8-6-2009 (BON de 15-7-2009). Si bien en principio se mantuvo la ordenación proveniente de estos documentos, en cumplimiento del informe de la CHE se clasifica como suelo no urbanizable de protección por ser zonas inundables del río Iruzu.

#### UNIDADES H e I

Estas unidades están completamente urbanizadas y en gran parte edificadas y los propietarios de este ámbito abonaron las cuotas de urbanización que el Ayuntamiento les pasó al cobro para el pago de la urbanización, por lo que han cumplido con sus obligaciones urbanísticas. Por lo tanto se clasifica como suelo urbano consolidado, integrándose en el área de ordenación AO2 Zonas residenciales de ampliación.

#### UNIDAD J

Se trata de una unidad que en desarrollo de las NN.SS. anteriores, cuenta con ordenación pormenorizada y con Proyecto de Reparcelación anulado por los tribunales como se ha explicado anteriormente. Carece de Proyecto de Urbanización. Por tanto, no ha sido objeto de urbanización ni de edificación.

Además, se prevé en este PUM una nueva ordenación pormenorizada para mejora de los espacios dotacionales públicos y para hacer viable la unidad reduciendo los costes de urbanización. Esta nueva ordenación implica la modificación del ámbito de la anterior unidad J, ampliándose hasta la calle Morartea.

Las intervenciones previstas en esta unidad exceden de las consideradas como actuaciones de renovación o reforma de la urbanización existente, por lo que su clasificación correcta es la de suelo urbanizable, configurando el subsector J. La futura Reparcelación considerará la diferente situación jurídica de las parcelas de la antigua unidad J con respecto a las nuevas incorporadas.

#### AR1 - BARRIO UGARKA

Se trata de un barrio situado al norte de la carretera Pamplona-Estella que surgió de una modificación de NN.SS. Está en ejecución, contando con ordenación pormenorizada (Plan Parcial), Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Se encuentra urbanizado y en parte edificado. Por tanto, han sido gestionados y urbanizados de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, por lo que se incorpora como suelo urbanizado. Los propietarios de estos ámbitos urbanísticos han llevado a cabo las operaciones de equidistribución, urbanización y han cumplido sus obligaciones urbanísticas. Los solares que no poseen edificación pueden ejecutarla con la simple concesión de la correspondiente licencia municipal, tratándose de actuaciones edificatorias que no requieren la reforma o renovación de la urbanización.

Por lo tanto se clasifica como suelo urbano consolidado, integrándose en el área de ordenación AO3 Barrio Ugarka AR1. Esta clasificación de suelo, además, es la actualmente vigente con la aprobación de la modificación del Sector espacial AR-1 aprobada definitivamente el 30-5-2016 (BON nº 151 de 5-8-2016).

## 2.8. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

### - Introducción

El artículo 49 de la LFOTU precisa que las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

a) Son determinaciones de ordenación estructurante aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

b) Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se definen tanto en planos como en la normativa urbanística las determinaciones de ordenación urbanística, distinguiendo las estructurantes de las pormenorizadas.

### - Calificación global

De un modo esquemático, cabe decir que lo que se plantea en suelo urbano son tres usos globales diferentes: residencial, industrial y comercial-terciario.

### - Calificación pormenorizada en suelo urbano

En el plano correspondiente se reflejan las zonas con asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, definiéndose los siguientes:

- Para la edificación:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Comercial-Terciario
- d) Equipamiento dotacional

- Para el suelo en términos de uso en relación con la propiedad:

- a) Libre privado
- b) Libre público (viales, espacios libres y zonas verdes)

## RESIDENCIAL

Lo constituyen las edificaciones consolidadas y las edificaciones propuestas de nueva planta de uso principal residencial o compatibles.

Las zonas de desarrollo residencial se sitúan principalmente en las unidades en desarrollo de las anteriores NN.SS. y en zonas colindantes con el núcleo actual en sus bordes Este y Oeste, tal como se han descrito anteriormente. Los sectores residenciales S-NR-1 y S-NR-2 previstos en el PUM 2017 aprobado inicialmente de dejan en reserva, clasificándolos como suelo no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo.

En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se plantean un total de 111 viviendas, además de las que se puedan crear en los solares de suelo urbano consolidado y en la rehabilitación de edificios consolidados. La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, adosadas o aisladas, por ser la tipología más demandada en el núcleo rural. Las alturas, cubiertas, materiales, volumen, etc. se adecuarán e integrarán al ambiente cultural en que están situadas. La densidad o número de viviendas por hectárea no es preocupante por tratarse de núcleos de baja densidad, siendo similar en las zonas de ampliación.

Aunque los solares vacantes o previstos puedan parecer desproporcionados en un municipio con una población aproximada actualmente de unos 1.150 habitantes, la justificación de la creación de tantas viviendas no viene exclusivamente de la demanda previsible generada por las necesidades intrínsecas del municipio, sino por otra serie de factores que confluyen, y que se han citado anteriormente:

- Gran parte de esas viviendas provienen de unidades de las anteriores NN.SS. que no se han desarrollado (unidad C, E, O1 y J) y que en este PUM se propone una ordenación pormenorizada diferente. No hay incremento de la capacidad residencial con respecto a las NN.SS. vigentes, puesto que si bien hay incremento en el sector J (se amplía el ámbito, lo que supone un incremento de 42 viviendas), se elimina la unidad F, suprimiendo por tanto 47 viviendas.
- La necesidad de completar la trama urbana preexistente, de resolver las carencias de ordenación y de dotaciones del plan actual.
- El período de vigencia del plan, que no se limita a 8 años sino que al tener vigencia indefinida y tratarse de un municipio pequeño, se pretende que el plan perdure en el tiempo. Por ello no debe fijarse en la coyuntura económica actual que ha frenado el mercado inmobiliario, puesto que esta tendencia puede invertirse en el futuro como ha ocurrido en épocas pasadas.
- La demanda no sólo se limita a las necesidades propias de los habitantes de Villatuerta, ya que es un municipio que por su situación estratégica resuelve junto con Estella y Ayegui la demanda de suelo residencial de la comarca, por lo que el plan debe dar respuesta también a esta necesidad.

Teniendo en cuenta todos los condicionantes apuntados anteriormente, se estima que el número de viviendas previstas en el presente plan urbanístico es coherente con las previsiones indicadas en la EMOT aprobada por el Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.

#### INDUSTRIAL - COMERCIAL

La previsión específica en este PUM de suelo para actividades económicas (industriales y comerciales) además del suelo actualmente destinado a tal uso, se localiza en dos sectores en el entorno del Polígono San Miguel: uno al norte (S-N11) de 47.450 m<sup>2</sup> y otro al sur (S1) de 48.157 m<sup>2</sup>. La superficie total de ampliación es de 9'56 hectáreas. Se consolidan los enclaves actuales con tal uso (polígono Legardeta, Ega-Pan o bodega).

Como se ha explicado anteriormente, la justificación está en la necesidad de preparar suelo urbanizado que dé respuesta a las iniciativas que puedan ir surgiendo. El sector S-NC1 previsto en el PUM de 2017 aprobado inicialmente, el área de oportunidad y la reserva estratégica en parte del antiguo AR-2 se quedan en reserva, clasificándolos como suelo no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo.

#### DOTACIONAL

Lo constituye la edificación existente y propuesta y el suelo destinado a esta actividad principal. En suelo urbano, se consolidan los equipamientos existentes, que cubren las necesidades básicas mínimas actuales.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para equipamientos y dotaciones comunitarias cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU.

La reserva de 800 m<sup>2</sup> para escuela infantil señalada por el Departamento de Educación se localiza junto al complejo deportivo municipal, cerca del Colegio de Villatuerta.

#### ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN

Lo constituye el suelo de propiedad privada que queda fuera de las alineaciones de fachada que definen la edificación principal. Las posibles actuaciones en estas Áreas se definen en la Ordenanza de Edificación del Plan General Municipal.

#### ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Están constituidos por las áreas de dominio y uso público existentes y previstas, conformada por parques,

jardines, zonas verdes y zonas de expansión.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, las reservas para zonas verdes públicas cumplen los módulos mínimos establecidos en el artículo 55 de la LFOTU. Las características y diseño de los espacios de borde, taludes, etc. podrán mantener la "semnaturalidad" de estas áreas, es decir, con una urbanización mínima que permita su utilización pero que respete su integración en el ambiente rural del núcleo.

**RED VIARIA**

El plan propone mantener la estructura viaria integrante en la estructura general y orgánica del territorio por considerarla suficiente para las necesidades actuales y previstas en el plazo de vigencia del plan, con las propuestas de mejora de su trazado en algunos tramos y la creación de nuevos viales, como se ha detallado anteriormente.

En cuanto a la red viaria urbana del propio núcleo, se mantiene la estructura actual aun siendo conscientes de que en muchos tramos las calles son muy estrechas, pero que son símbolo del modelo de asentamiento tradicional. No obstante, se prevén actuaciones de mejora de la red viaria actual y pequeñas intervenciones en algunos cruces de calles o en calles muy estrechas para facilitar la accesibilidad.

Los nuevos viales surgen para dar servicio a las nuevas edificaciones, conexionadas con la trama existente y de dimensión suficiente para las necesidades actuales de accesibilidad y aparcamiento.

**INFRAESTRUCTURAS**

Para el desarrollo propuesto, se detecta como suficiente tanto la red de abastecimiento en alta como la de saneamiento, y cuenta con una estación depuradora de aguas residuales en funcionamiento.

Las actuaciones municipales irán encaminadas a la mejora o sustitución de las instalaciones actuales en mal estado, puesto que las redes necesarias para las zonas de ampliación corresponden su costeamiento a los propietarios de los terrenos.

- Suficiencia de los servicios urbanísticos

El núcleo de Villatuerta dispone actualmente de los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica en condiciones adecuadas para garantizar el suministro a las necesidades actuales.

Red de abastecimiento: Villatuerta pertenece a la Mancomunidad de Montejurra en lo que respecta al ciclo integral del agua. La captación principal que abastece a la zona de Villatuerta se realiza desde el manantial de Itxako, situado en la falda sur de Urbasa; tiene una excelente calidad físico-química, aunque una mala calidad bacteriológica que se elimina clorando el agua. Una vez bombeada el agua, se almacena en depósitos reguladores de gran volumen que garantizan un suministro regular >24 horas



El agua se distribuye a través de depósitos en alta hasta el depósito de la localidad situado al norte del núcleo, situado a la cota 478 m. Desde allí se abastece por gravedad a los puntos de consumo, con conducciones de FD  $\varnothing 200$  mm de salida desde el depósito hacia el núcleo residencial y FD  $\varnothing 250$  mm de salida desde el depósito hacia el polígono industrial - Estella.

La distribución de abastecimiento en el núcleo urbano se proyecta con red subterránea mallada, conectada con los ramales existentes en el núcleo, y discurre principalmente por viales públicos. Las características de la red, acometidas, válvulas, hidrantes, bocas de riego, etc. se adecuarán a la normativa vigente en la Mancomunidad. Se garantizarán los caudales y presiones necesarios, tanto para el abastecimiento de las edificaciones como para la red de incendios.

Los caudales estimados para el abastecimiento de agua son los siguientes:

#### Villatuerta - Consumo doméstico

Dotación:	160 l/hab.día
Nº de viviendas totales estimadas:	1.000 viv. (incluye las existentes más las previstas)
Caudal medio:	$Q = 1.000 \times 4 \times 160 / 24 \times 3600 = 7'41$ l/seg.
Coefficiente punta:	$C_p = 1'15 + 5'7 / Q^{0'25} = 4'60$
Caudal instantáneo:	34'09 l/seg.

Para el cálculo de la red, se adopta como criterio general en instalaciones interiores velocidades entre 0'5 y 1'5 m/seg.

Según estos cálculos, se concluye que la dimensión del ramal principal de abastecimiento es suficiente para el caudal instantáneo requerido (una tubería de  $\varnothing 200$ , a la velocidad de 1'5 m/seg, soporta un caudal de 47 l/seg. aplicando la fórmula  $Q = \pi D^2 v / 4$ ).

#### Villatuerta - Consumo polígono industrial

Dotación:	0'25 l/seg.Ha (módulo en polígonos de baja ocupación y densidad)
Nº de hectáreas:	100 Ha
Caudal medio:	$Q = 100 \times 0'25 = 25$ l/seg.

La tubería de  $\varnothing 250$  mm a la velocidad de 1'5 m/seg soporta un caudal de 73'6 l/seg.

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, junto con la capacidad de los depósitos y que estos se nutren de la red en alta de la propia Mancomunidad, la cual ha informado favorablemente, se concluye que la disponibilidad del recurso, así como su calidad, estaría garantizada.

**Red de saneamiento:** La red actual de recogida de aguas residuales se canaliza hacia un emisario que se conduce a una estación depuradora antes de su vertido al río Ega. Mancomunidad de Montejurra tiene en varias localidades estaciones depuradoras de aguas residuales cuyo objetivo es limpiar las aguas de las sustancias contaminantes arrojadas por las viviendas y las industrias. La estación depuradora de Estella es la que trata las aguas fecales de los municipios de Estella, Villatuerta, Ayegui, Irache, Bearin y Arandigoyen, además de la zona industrial de Villatuerta. Actualmente esta planta es la más completa de Navarra. El volumen de agua a tratar es de 5.000 m<sup>3</sup>/día en la línea urbana y 2.500 m<sup>3</sup>/día en la industrial.



La red de saneamiento actual es capaz de recoger las aguas residuales de los suelos urbanos y urbanizables planteados, siendo los colectores de HGØ400 mm para la recogida del núcleo urbano residencial, HGØ500 mm para el polígono de San Miguel y de HGØ400 mm para el polígono de Legardeta, de dimensión suficiente para los crecimientos propuestos. En los nuevos sectores se realizarán nuevos colectores que empalmen a la red existente.

Red de distribución de energía eléctrica: Se proyectan canalizaciones subterráneas que parten de las redes existentes en la zona, hasta su acometida a todas las parcelas. Las características de la red, materiales, zanjas, acometidas, arquetas de registro, contadores, etc. se adaptarán a la normativa vigente de la compañía suministradora. En principio, se estima que las necesidades previstas en suelo urbano pueden cubrirse con los transformadores existentes, a reserva de que la compañía suministradora estime que en unidades grandes sea necesario un nuevo centro de transformación, lo cual se tendrá en cuenta en los correspondientes proyectos de urbanización. En suelo urbanizable, se estará a lo que estime necesario la compañía suministradora.

Por parte de Mancomunidad de Montejurra se ha emitido informe favorable en relación con los servicios de su competencia: "Ciclo Integral del Agua" y "Recogida y tratamiento de Residuos Urbanos".

Asimismo, el informe del Área de Control del Dominio Público Hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 29-10-2019, señala que existe disponibilidad de recursos hídricos en origen.

## 2.9. GESTIÓN

En el Suelo Urbano Consolidado, la actuación será directa por cada parcela existente, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

En el Suelo Urbano No Consolidado, la gestión se realizará mediante actuaciones sistemáticas. Se establecen Unidades de Ejecución, constituyendo las unidades mínimas e indivisibles de la división territorial del suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento. Las Unidades de Ejecución del planeamiento garantizan una distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del mismo. Se han delimitado de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado, tal como establece la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución se opta preferentemente el sistema de compensación con el fin de priorizar un acuerdo directo entre propietarios y la realización de la urbanización por parte de los mismos. En la Normativa Urbanística particular para cada unidad se define el sistema de actuación previsto en cada caso.

En Suelo Urbanizable, el Plan se remite a la tramitación de un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

## 2.10. CATÁLOGO

El Plan tiene como finalidad asimismo la protección del patrimonio arquitectónico de interés, para lo cual se ha elaborado un catálogo con dichos edificios en los cuales se señalan diferentes grados de protección. Este catálogo tiene como base el inventario de la Institución Príncipe de Viana, adaptado a la realidad actual de los edificios.

## 2.11. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA VIGENTE

### - Documentación

El Plan Urbanístico Municipal se desarrolla en los documentos indicados en el artículo 58.5 de la LFOTU. Tratándose de un PGM para un municipio de población inferior a 3.000 habitantes, la memoria contiene la documentación indicada en el apartado 5.a) del citado artículo, expuesta de forma resumida, tal como señala el artículo 59 de la LFOTU. Por este motivo, no se incluyen el PUM ni el sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado ni el resumen ejecutivo del documento.

Asimismo, contiene el preceptivo Estudio-Memoria de Sostenibilidad Económica requerido por la legislación estatal vigente (artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

### - Determinaciones sobre vivienda

La LFOTU señala en el artículo 54 que el Plan General Municipal deberá incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta obligación se podrá reducir o eliminar, a través de autorización del Departamento competente en materia de vivienda, en Ayuntamientos de menos de 10.000 habitantes previstos por la nueva ordenación que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones.

Para el cómputo de la nueva capacidad residencial, se parte de la situación actual del planeamiento vigente. Considerando que se han suprimido los sectores residenciales NR-1 y NR-2, dejándolos en reserva y clasificándolos como Suelo No Urbanizable de Preservación - Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo porque para el Ayuntamiento no son prioritarios en el momento actual, la nueva capacidad residencial con respecto al planeamiento vigente es nula, debido a que se incrementa únicamente en el Sector J, que se amplía de 14 a 56 viviendas, y en las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, pero habría que descontar las 47 viviendas de la unidad F que se eliminan, en cumplimiento de los informes del Gobierno de Navarra y de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el documento definitivo de la EMOT se planteaba solicitar la reducción de la referida obligación. En el Concierto Previo se indicaba que el PUM justificará y concretará la reserva para vivienda protegida mediante una prospección de las necesidades futuras.

Como ya se ha explicado en el apartado 2.5 ESTUDIO DE NECESIDADES, se ha realizado por parte del Ayuntamiento de Villatuerta un sondeo a través de encuestas sobre necesidades de vivienda pública en el municipio que concluye que no hay demanda importante de vivienda protegida actualmente. Se ha solicitado asimismo el dato del censo de solicitantes de vivienda protegida en el municipio de Villatuerta, a través de NASUVINSA, al objeto de acreditar dicha demanda de vivienda VPO actual. Dicho informe emitido por Nasuvinsa da como resultado un total de 4 personas inscritas.

Se considera que con los solares ya reservados para vivienda protegida actualmente (106 VPO y 62 PT en el AO3 Ugarka), se considera suficiente, a lo que se añade la reserva de 12 de las viviendas del Sector J para VPO.

### - Áreas de reparto y delimitación de Sectores

Tal como se define en la LFOTU, los Sectores son unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. Tienen dos funciones:

- 1) Ámbito sobre el que se establecen condiciones básicas de ordenación estructurante y criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada
- 2) Ámbito para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o Plan Especial

Los Sectores podrán abarcar suelos con diferentes clasificaciones urbanísticas y/o usos globales. En este caso, deberán establecer subsectores a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda protegida y dotaciones.

Dadas las peculiaridades del municipio de Villatuerta, se establece que la totalidad del núcleo (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales. Dentro de este Sector se definen los siguientes subsectores:

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 5 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo un área de carácter normativo:
  - AO1 - Casco Antiguo 53.215 m<sup>2</sup>
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación 410.138 m<sup>2</sup>
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1 79.712 m<sup>2</sup>
  - AO4 - Polígono San Miguel 434.974 m<sup>2</sup>
  - AO5 - Polígono Legardeta 267.690 m<sup>2</sup>
- En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento. El suelo urbano no consolidado se configura como un único subsector 123.568 m<sup>2</sup>
- Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto (124.597 m<sup>2</sup>). Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

#### - Reserva de terrenos para espacios dotacionales y de servicios

En cuanto a zonas verdes y espacios públicos se mantienen las actuales y las de nueva creación surgen en las zonas de borde, en espacios céntricos de relación y a modo de paseo peatonal en los sectores de nueva creación. El PUM establece como protagonistas en la ordenación los parques, espacios ajardinados y plazas, necesarios en su función vertebradora del sistema de espacios libres públicos.

El sistema general de espacios libres mínimo requerido es de 5 m<sup>2</sup> de superficie conjunta útil por habitante ó 15 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> construido de uso residencial referido a la capacidad total máxima de suelos urbanos y urbanizables. Para su justificación, se estiman los siguientes datos:

	VIVIENDAS	HABITANTES	Hab./Viv.	m2 constr./viv.	m2 constr. total
ACTUAL	427	1.154	2,70	200	85.400
PREVISTO	573	1.547	2,70	200	114.600
TOTAL	1.000	2.700	2,70	200	200.000

La dotación mínima requerida para sistemas general de espacios libres públicos sería por tanto la mayor de las dos:  $5 \times 2.700 = 13.500 \text{ m}^2$  ó  $15 \times 200.000 / 100 = 30.000 \text{ m}^2$ .

Esto se cumple con los espacios libres y zonas verdes públicas existentes en suelo urbano consolidado residencial y que son los siguientes:

Entorno iglesia de la Asunción .....	4.410 m <sup>2</sup>
Plaza y frontón frente Ayuntamiento .....	430 m <sup>2</sup>
Parque fluvial del río Iruzu-parque centro de salud .....	8.600 m <sup>2</sup>
Plaza de los Fueros .....	2.560 m <sup>2</sup>
Plaza Mayor .....	1.740 m <sup>2</sup>

Plaza del Peregrino .....	1.670 m <sup>2</sup>
Plaza de la Bastida .....	4.610 m <sup>2</sup>
Zonas verdes en barrio Ugarka .....	<u>8.900 m<sup>2</sup></u>
TOTAL .....	32.920 m <sup>2</sup>

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se señala por cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable residencial la superficie mínima que deberá reservar, tanto para dotaciones locales públicas (50 m<sup>2</sup> / 115 m<sup>2</sup> constr. uso residencial) como la superficie específica de esta reserva para zonas verdes y espacios libres ( $\geq 20$  m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> constr. y  $\geq 10\%$  sup. total del sector), justificando que en la totalidad del sector, con el mismo uso global, se cumple con las reservas previstas lo dispuesto en el artículo 55 de la LFOTU. Se excluyen, como se apunta en el citado cuadro, las unidades provenientes de las NN.SS. que están en fase de ejecución.

Para el resto de equipamientos específicos (educativo, de salud o centro de servicios sociales), no se han indicado por parte de la Administración de la Comunidad Foral otras necesidades diferentes a las ya existentes, salvo por parte del Servicio de Infraestructuras Educativas, que señala que para absorber la demanda potencial es preciso reservar suelo dotacional educativo para una parcela de 800 m<sup>2</sup> para escuela infantil de 0-3 años. Esta reserva dotacional educativa se ha previsto junto al complejo deportivo municipal, cerca del Colegio de Villatuerta.

En los sectores para uso industrial o de servicios, se remite al Plan Parcial correspondiente la justificación de la superficie para equipamiento polivalente. Las zonas verdes cumplen el mínimo requerido del 10% del sector, siendo su ubicación coherente con el conjunto de la ordenación.

#### - Previsión de aparcamientos

En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de uso residencial unifamiliar, como es el caso de Villatuerta, será como mínimo de 3 plazas por cada vivienda. En espacio público, como mínimo deberá contenerse 0'5 plazas por cada vivienda y 0'5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de usos comerciales o terciarios.

En la Normativa Urbanística y planos de ordenación se indican las determinaciones necesarias para que por cada vivienda de nueva creación se construya una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela o edificación. El resto de plazas se prevén en los viales proyectados en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable.

En Suelo Urbanizable de uso industrial o de servicios, el módulo depende de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos, por lo que se remite su cumplimiento al Plan Parcial donde se concretan las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Todo ello queda reflejado en el cuadro que se adjunta a continuación, recogido también en los planos de ordenación donde se localiza gráficamente la ubicación orientativa de las plazas de aparcamiento en espacios públicos:

UNIDAD	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> constr.)	Nº VIVIENDAS	Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS		Nº PLAZAS PREVISTAS		
			TOTALES	EN VIALES	EN PARCELAS	EN VIALES	TOTAL
U.E.- C	s/ alineaciones	30	UNIDAD C DE LAS NN.SS. EN EJECUCIÓN, VIGENTE NORMATIVA ANTERIOR				
U.E.- E	s/ alineaciones	16	UNIDAD E DE LAS NN.SS. EN EJECUCIÓN, VIGENTE NORMATIVA ANTERIOR				
U.E.- O1	2.520	9	27	5	9	18	27
S- J	11.942	56	168	28	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
U.I.-2.1.1-2.1.2 U.I.-2.2.1-2.2.2			VIGENTE NORMATIVA ANTERIOR, SEGÚN PEAU OCTUBRE 2017				
S- S1	21.420	---	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL				
S- NI-1	25.222	---	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL				

En el Suelo Urbano Consolidado, al establecer como objetivo el mantenimiento del tejido urbano existente, se admite la situación ya consolidada y consentida de viales en algunos casos estrechos, pero que a juicio del Ayuntamiento no supone problema en cuanto al aparcamiento de vehículos, puesto que

si bien no están señalizadas las plazas, hay sitios suficientes en dichos viales sin entorpecer el tráfico, al conocer la población las costumbres de circulación vial en el núcleo. Por tanto, no se ha considerado necesario la previsión de zonas específicas para aparcamiento público en Suelo Urbano Consolidado. Los grandes focos de actividad (Ayuntamiento, iglesia, centro de salud, escuela, polideportivo) cuentan con suficientes plazas de aparcamiento en su entorno inmediato.

En Suelo Urbano No consolidado, los viales de escaso tráfico podrán diseñarse sin bordillo de separación entre aceras y calzadas, que tienen la dimensión suficiente para albergar dos sentidos de circulación rodada y aparcamiento en fila en un lateral. En los planos de ordenación (Alineaciones - parking) se incluye la justificación de las plazas necesarias en cada unidad de ejecución según se indica en el cuadro anterior y se grafían las plazas previstas en los espacios públicos, de dimensión mínima 2'20 x 4'50 m según determina el Reglamento de la LFOTU.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial de cada Sector justificará el cumplimiento del módulo mínimo de aparcamientos requerido por la LFOTU.

#### - Delimitación de Áreas de Reparto, Cálculo del aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio

Según la LFOTU, las Áreas de Reparto se delimitan a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución.

En Suelo Urbano No Consolidado, es potestativo del PGM delimitar una o varias AR para la totalidad del SUNC. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes del mismo uso no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto. En Suelo Urbanizable, es obligatorio delimitar una o varias AR para la totalidad del SUZ sectorizado + SG adscritos. El aprovechamiento tipo entre AR diferentes no podrá variar en más del 15% de diferencia respecto del más alto.

El aprovechamiento tipo de las Unidades de ejecución será el del Área de Reparto al que pertenece. Si es mayor, se adscribirán Sistemas Generales, y si es menor, se reducirán costes de urbanización o se compensará con otras unidades excedentarias.

Si no se delimitan Áreas de Reparto, las unidades de ejecución tendrán un Aprovechamiento Medio, no pudiendo haber más del 15% de diferencia entre ellas.

Dada la singularidad del municipio de Villatuerta, se ha optado por no definir Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se define así el Aprovechamiento Medio, que será idéntico para todas las nuevas unidades de ejecución delimitadas en SUNC, y que tiene un valor de 0'50 UAs/m<sup>2</sup>.

El Aprovechamiento Medio de cada unidad de ejecución se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

El Suelo Urbanizable constituye una única Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Tipo tiene un valor de 0'50 UAs/m<sup>2</sup>. Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Para que los aprovechamientos tipo y medio se expresen por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
M <sup>2</sup> constr. Industrial .....	0'7
M <sup>2</sup> constr. Comercial-Terciario .....	0'7
M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

Los artículos 100 y 101 de la LFOTU determina que el PGM establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. El artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana establece que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, con base en valores de mercado al tiempo de redacción del Plan.

#### JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES ESTABLECIDOS PARA LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

##### FÓRMULA GENERAL UTILIZADA

Los coeficientes de homogeneización aplicables se calculan de forma proporcional a las plusvalías obtenidas por cada uno de los usos lucrativos. El valor residual del suelo referido a cada uno de los usos puede calcularse según la siguiente fórmula genérica:

$$VRS = Vv - Cc - Bc - Cp - Bp - U$$

Siendo cada valor técnico:

VRS	Valor residual del suelo
Vv	Valor de venta
Cc	Coste de construcción
Bc	Beneficio del constructor
Cp	Costes de promoción
Bp	Beneficio del promotor
U	Costes de urbanización

Estableciendo unos valores vinculados se puede simplificar la formulación genérica. Así el beneficio del constructor se cuantifica en un 15% del coste de la construcción, los costes de promoción que incluyen honorarios, licencias, gestión... se estiman en un 15% del valor de venta y el beneficio del promotor en un 10% del valor de venta, así la formulación general queda simplificada de la siguiente manera:

$$VRS = 0,75 Vv - 1,15 Cc - U$$

##### ANÁLISIS DE MERCADO – VALOR DE VENTA DE VIVIENDA LIBRE Y PROTEGIDA

Debido a la época de crisis en el sector de la construcción y edificación en la que estamos inmersos, la situación actual no es una situación normal de mercado, habiendo escasas muestras en el mercado que no son muy representativas para poder compararse (nos referimos a vivienda de promoción libre, ya que la vivienda protegida tiene su precio de venta regulado oficialmente). Por ello, se adoptan valores por similitud con otros municipios u otras promociones anteriores.

Se analiza una tipología de vivienda adosada con un pequeño jardín y con una superficie que se adapte a la normativa VPO, como sería una vivienda de superficie útil 90 m<sup>2</sup>, un garaje de superficie útil 14 m<sup>2</sup> y un trastero de superficie útil 15 m<sup>2</sup>, que en conjunto supondría una superficie construida de 160 m<sup>2</sup> aproximadamente en dos plantas y con una parcela privada total de 150 m<sup>2</sup>.

A continuación se determina el valor de mercado de venta de una vivienda de las características reseñadas anteriormente, homogeneizado con factores de corrección por superficie de vivienda y parcela, por localización y por antigüedad y estado de conservación.

Para vivienda libre, resulta el valor de mercado medio de 160.000 euros.  
Para vivienda protegida VPO, resulta el valor de mercado de 147.820 euros.

##### VALOR DE VENTA DE PARCELA LIBRE PRIVADA

Se considera un valor de mercado de 20 euros/m<sup>2</sup> de suelo en el momento actual para parcela libre privada. Cantidad por m<sup>2</sup> que si la multiplicamos por los 150 m<sup>2</sup> de referencia en el modelo de vivienda

de comparación supone una valoración del terreno sin considerar su edificabilidad en 3.000 euros.

#### APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL A CADA TIPOLOGÍA

La existencia de módulos oficiales para el cálculo del valor de venta de las tipologías de vivienda protegida, aconsejan proceder al cálculo de los coeficientes de homogeneización en función de las tipologías previsibles. Se ha optado por aplicar el método a cada una de las tipologías previstas que son VPO y VIVIENDA LIBRE. Una vez calculado el valor residual de cada una de las tipologías, bastará con establecer la proporcionalidad de las cuantías resultantes con la fórmula genérica, con la premisa de asignación de un valor unitario a la tipología de Residencial libre. A continuación se calculan los valores residuales del suelo para cada una de las tipologías contempladas en el planeamiento, en atención a valores de mercado referidos al momento presente.

##### VIVIENDA LIBRE

$$VRS = 0'75 Vv - 1'15 Cc - U = 0'75 \times 160.000 - 1'15 \times 700 \times 111'5 - 10.000 = 20.242'50 \text{ euros}$$

##### VIVIENDA VPO

$$VRS = 0'75 Vv - 1'15 Cc - U = 0'75 \times 147.820 - 1'15 \times 650 \times 111'5 - 9.000 = 18.518'75 \text{ euros}$$

#### CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Tomando como base el valor de las parcelas para posible edificación de Vivienda Libre y VPO. Los coeficientes de homogeneización resultan de las relaciones matemáticas que se establecen mediante la proporcionalidad entre los valores residuales del suelo, en su parte correspondiente a las respectivas edificabilidades, por lo que se descuenta el valor del suelo como terreno libre privado.

20.242'50 euros - 3.000 euros = 17.242'50 euros, que si adoptamos el coeficiente de homogeneización para vivienda libre como la unidad, corresponde a 160 UAs.

18.518'75 euros - 3.000 euros = 15.518'75 euros, para vivienda VPO

Valores que, por relación matemática de proporcionalidad, entre las cantidades 17.242'50 euros y 14.903'75 euros, resultan los coeficientes de homogeneización, de M2 constr. Residencial libre de 1 y M2 constr. Residencial VPO de 0'90.

Para calcular el coeficiente referido a la parcela libre privada, al no estar referido a la misma superficie, calculamos en primer lugar el precio de la UA, que supone  $17.242'50/180 = 95'8$  euros, que en la vivienda libre equivale a 1 M2 construido de vivienda libre más la parte proporcional de suelo ocupado. Del mismo modo, por relación matemática de proporcionalidad, entre dicho valor y el precio de mercado de 20 euros/m<sup>2</sup> de suelo de parcela libre privada justificado anteriormente, resulta el coeficiente de homogeneización para M2 suelo de Parcela libre privada de 0'2.

No obstante lo anterior, mediante los cambios introducidos en el artículo 150 de la Ley Foral 35/2002 por la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se faculta a la Reparcelación de cada unidad con la posibilidad de reajustar los coeficientes de homogeneización motivadamente, en función de un estudio que analice la adecuación o inadecuación de dichos coeficientes, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

En el cuadro que se adjunta al final de la presente Memoria, se justifica por cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable la edificabilidad máxima resultante de aplicar el aprovechamiento medio o el aprovechamiento tipo a la superficie total de cada unidad, descontando los sistemas generales y locales ya existentes, aplicando a cada uso los coeficientes de homogeneización y de zona en su caso.

### - Transporte y movilidad sostenible

Se ha elaborado un estudio específico sobre movilidad sostenible que se adjunta como anexo al Estudio de Incidencia Ambiental, en el que se analiza la situación actual y las propuestas en cuanto a comunicaciones, caminos, vías ciclables, itinerarios de interés y transporte público.

### - Urbanismo sostenible. Eficiencia energética

Uno de los desarrollos de la llamada Agenda Local 21 (Río de Janeiro 1992), que establecía las bases para promover desde los municipios un desarrollo compatible con el medio ambiente, fue la Carta de Aalborg o Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad (Dinamarca, 1998), instando a los gobiernos locales a concretar las pautas y políticas necesarias para avanzar hacia el desarrollo sostenible. En esta dirección, el Informe Ciudades Sostenibles (1996) de la Unión Europea, y más recientemente el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea (1998), dictaminaron como un objetivo general de la política medioambiental la reducción de las repercusiones ecológicas de las actividades urbanas.

Cabe mencionar que la fuente principal de emisiones de gases de efecto invernadero en los sectores residencial, comercial e institucional es el consumo de energía. Es ya conocido que más de un 40% del consumo de energía en la Unión Europea tiene lugar en los edificios, en su mayoría en calefacción, refrigeración, agua caliente y alumbrado. Se demuestra que el gasto de acondicionar inicialmente un edificio es menor que el de la energía extra que consumiría en su vida útil de no disponer de esa previsión. Además, el consumo energético de los edificios constituye el segundo foco más contaminante en Europa después del transporte. Por ello, en octubre de 2002 la Unión Europea aprobó una directiva para reducción del consumo energético, con referencia a normas sobre aislamiento, orientación y control de consumo energético y de agua, y a la obligación de contar con un certificado de rendimiento energético en todos los edificios de nueva construcción y en los existentes que realicen renovación de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

Con el fin de minimizar la huella ecológica de la urbanización y de mejorar la calidad de vida de Villatuerta, se han establecido una serie de objetivos en torno a las siguientes líneas temáticas:

- La reducción del consumo de recursos limitados como la energía y el agua.
- Promoción del consumo de energías renovables, (energía solar, tanto térmica como fotovoltaica, biomasa, geotermia).
- Reducción de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y de residuos de la construcción.
- Mantenimiento de los espacios naturalizados existentes y de la capacidad de recarga de los acuíferos.

En la ordenación urbanística pormenorizada se ha tenido en lo posible especial cuidado en los factores que inciden en la construcción eficiente sostenible.

La propuesta plantea, con los condicionantes heredados de la ordenación urbanística consolidada, una utilización racional y en cierto modo intensiva del suelo, dotándolo de unos parámetros de edificabilidad mínimos. Los núcleos compactos presentan grandes ventajas ecológicas frente a los crecimientos dispersos o de baja densidad, por consumir menos cantidad de territorio, que se trata de un recurso siempre escaso y de carácter no renovable, y porque generan modelos urbanos más funcionales (desplazamientos, servicios necesarios...) y por lo tanto más sostenibles.

La orientación de las viviendas es otro de los aspectos que se han valorado en la medida de lo posible, conociendo que las fachadas orientadas al sur recibirán el máximo de radiación.

Las zonas verdes adquieren también una gran importancia dentro del planeamiento urbanístico sostenible por sus beneficios ambientales.

Se fomenta, en lo que no suponga contradicción con la imagen que se pretende preservar, la construcción bioclimática que por una parte utilice materiales renovables y emplee aislamientos adecuados que requieran una demanda energética menor o generen menor cantidad de residuos, y por otra parte realicen un uso eficiente de la energía con la instalación de energías renovables.

El PUM incluye en su normativa y ordenanzas de edificación y urbanización medidas para favorecer la eficiencia energética de los edificios, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el urbanismo sostenible y el fomento del uso de materiales y energías renovables. Se indican una serie de criterios de diseño y actuación en el ámbito urbano de la edificación y urbanización, aplicables al planeamiento urbanístico y su desarrollo.

La Ordenanza de Edificación y de Urbanización recoge los aspectos que más inciden en el medio ambiente del núcleo urbano, así como en la utilización de recursos naturales, promulgando normas para la urbanización y la edificación, y articulando una normativa que permita prever un desarrollo más sostenible del municipio. Busca, en general, la sostenibilidad del desarrollo urbano de Villatuerta a largo plazo, condicionando la actividad de los diferentes agentes (administración, ciudadanos, propietarios, promotores...) involucrados en este proceso.

Asimismo, en los anexos al Estudio de Incidencia Ambiental se incluye un documento de "Diagnóstico sobre la Incidencia del Cambio Climático en el Planeamiento Urbanístico de Villatuerta", redactado por Arkileku tras un trabajo conjunto desde el Ayuntamiento dentro del proyecto EGOKI, cuyo objetivo es la incorporación de criterios de adaptación al cambio climático en la revisión de su planificación urbanística.

#### - Accesibilidad para personas con minusvalías

Las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización establecen que los proyectos técnicos deberán cumplir las disposiciones legales vigentes referidas a accesibilidad, que en la actualidad son las siguientes:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

Las nuevas urbanizaciones y reforma de las existentes, se ejecutarán evitando las barreras arquitectónicas, en cumplimiento de la legalidad vigente sobre barreras físicas y sensoriales. Se preverán las plazas de aparcamiento previstas en la ley, tanto las totales como las específicas para disminuidos físico-sensoriales.

#### - Zonas inundables

Se han tenido en cuenta las áreas inundables del río Ega e Irazu, considerándolas como Suelo No Urbanizable de Protección con la subcategoría de Prevención de Riesgos, todo ello en cumplimiento del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Para las zonas consolidadas, las medidas de planificación urbanística deberán dejar paso a medidas de autoprotección y de protección civil para disminución de la vulnerabilidad. Se ha redactado un anexo específico en el Estudio de Incidencia Ambiental referido a la inundabilidad.

#### - Ley de Protección Ambiental

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente sobre protección ambiental, se ha redactado como anexo al presente plan urbanístico un Estudio de Incidencia Ambiental que recoge todos los aspectos requeridos ambientales, paisajísticos, etc.

Este documento se presenta de forma separada y se tramita de forma conjunta con el presente Plan. Por este motivo los contenidos de dicho documento no se repiten en la presente Memoria aunque la redacción de ambos se ha coordinado durante todo el proceso.

- Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno

Se cumple lo dispuesto en dicha Ley Foral y en su Reglamento de desarrollo (Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre), incorporando en el Estudio de Incidencia Ambiental de un plano con la zonificación de su territorio a efectos de vulnerabilidad a la contaminación lumínica con los niveles de protección que se establecen, y que para el caso particular de Villatuerta, en el que no existen LICs en su término, son los siguientes:

Zona E3 (brillo mediano): Todo el suelo urbano o urbanizable residencial o industrial

Zona E2 (brillo reducido): El resto del término municipal

- Informes sectoriales

A continuación se justifica el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los informes sectoriales emitidos para el PGM de Villatuerta en la fase de EMOT, en lo que se refiere al contenido del PUM.

SERVICIO DE FOMENTO EMPRESARIAL - DEPART. DE ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

En su informe de 23-5-2017 indicaba la recomendación de que las parcelas resultantes de la ordenación sean regulares, con el objeto de economizar las implantaciones y procurar la competitividad de los productos finales.

Esta determinación se ha recogido en la normativa urbanística particular del suelo urbanizable industrial.

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS - SECCIÓN DE REGADÍOS Y CONCENTRACIÓN PARCELARIA

Las zonas de regadío citadas en su informe de fecha 27-5-2014 se han recogido convenientemente, calificándolas como suelo no urbanizable de protección para su explotación natural - suelo de elevada capacidad agrológica.

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS - DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN

Se ha asignado en el PUM el emplazamiento para ubicar la reserva dotacional de 800 m<sup>2</sup> para una escuela infantil de 0 a 3 años con capacidad para 3 ó 4 unidades, según se requería en el informe de 29-5-2014.

INSTITUTO DE SALUD PÚBLICA Y LABORAL - SECCIÓN DE SANIDAD AMBIENTAL

El informe de fecha 28-5-2014 en general enumera diversos aspectos de normativa básica en materia de sanidad en sus diferentes apartados que deben cumplirse (molestias por ruidos, olores, etc, capacidad de las redes, legislación sectorial sobre protección ambiental, explotaciones pecuarias, sanidad mortuoria, zonas inundables, potabilidad de agua para consumo humano), los cuales se han tenido en cuenta en el presente documento.

SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS - SECCIÓN DE COMUNALES

En su informe de fecha 23-6-2017 no plantea ningún impedimento para continuar con la tramitación del plan.

DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS

Se han tenido en cuenta las determinaciones señaladas en el informe de fecha 25-6-2014 del Servicio de Estudios y Proyectos. Se ha eliminado la rotonda prevista en el p.k. 34+300 de la NA-1110. La documentación del PUM incluye estudios de movilidad y de impacto ambiental de ruido generados por las previsiones del plan.

Asimismo, se han recogido en la normativa urbanística las determinaciones sobre requisitos de las obras a realizar en la zona de afección de las carreteras de titularidad del Gobierno de Navarra, referidas al cumplimiento de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

#### PROTECCIÓN CIVIL - AGENCIA NAVARRA DE EMERGENCIAS

El informe de la Agencia Navarra de Emergencias de fecha 31-7-2014 detecta un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación originada por los ríos Iruzu y Ega. Este aspecto ya está contemplado tanto en suelo no urbanizable, en la que se delimita un suelo de protección específica, como en suelo urbano o urbanizable, precisando de informe de la Confederación para las Actuaciones previstas. Se trata con más detalle en el anexo específico del Estudio de Incidencia Ambiental.

El Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales señala que Villatuerta se encuentra en zona de riesgo forestal I o muy alto, aunque el Plan Especial INFONA no indica ninguna medida concreta para los municipios afectados como es Villatuerta.

En el informe se señalan algunas recomendaciones en el caso de autorizar actividades cerca de zonas arboladas de acuerdo con la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales.

En el presente caso, las nuevas urbanizaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios tienen continuidad inmediata con la trama urbana y no son colindantes con zonas forestales. No obstante, y tratándose el Ayuntamiento de un organismo competente en la materia junto con la Dirección de Protección Civil del Gobierno de Navarra, se elaborará un Plan de actuación coordinado sobre riesgo de incendios forestales, en el que se planifiquen las medidas preventivas apropiadas para limitar el riesgo de inicio de incendios forestales, limitando las actividades que se puedan autorizar cerca de zonas arboladas, así como los medios de protección activa y pasiva que se deben colocar y las medidas de vigilancia en especial en ciertas épocas del año, que limiten la posibilidad de generación de incendios y sus consecuencias, priorizando la seguridad para las personas.

En la normativa urbanística referida al suelo no urbanizable se recogen las disposiciones de rango superior como son el Anexo II Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y la Orden Foral 195/2014, de 24 de junio, del Consejero de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local por la que se regula el uso del fuego en suelo no urbanizable para la prevención de incendios forestales.

#### SERVICIO DE ARQUEOLOGÍA - DEPARTAMENTO DE CULTURA, TURISMO Y RELACIONES INSTITUCIONALES

Indica en su informe de fecha 12-8-2014 que en lo referente al Patrimonio Arqueológico, éste se ha recogido y tratado adecuadamente.

#### CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO - ÁREA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

En su informe de fecha 9-9-2014 plantea una serie de aspectos que, desde el punto de vista medioambiental, deberá tenerse en consideración en el planeamiento urbanístico.

La ordenanza de urbanización recoge las determinaciones indicadas en cuanto a autorización de vertidos, etc. En su capítulo III referido a actuaciones bioclimáticas sobre la urbanización, se regulan los aspectos indicados de alteración de escorrentías derivadas del proceso de urbanización, la capacidad de filtración, afecciones al subsistema hídrico, medidas en relación con ahorro de recursos hídricos, contaminación, etc.

En el Estudio de Incidencia Ambiental se analizan las afecciones derivadas del proceso urbanizador sobre los cursos de agua.

En la normativa urbanística se recoge como suelo no urbanizable de protección los terrenos con riesgo de inundabilidad.

En cuanto a la existencia de suelos urbanos existentes a mantener que se ubican dentro de la zona de flujo preferente del río Iranzu, se ha justificado convenientemente su tratamiento urbanístico. Asimismo se ha elaborado un estudio específico sobre inundabilidad como anexo al Estudio de Incidencia Ambiental al cual nos remitimos.

#### SECCIÓN DE ENERGÍA Y MINAS - DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA, HACIENDA, INDUSTRIA Y EMPLEO

En cumplimiento de las instrucciones señaladas en su informe de 17-10-2014, se ha incluido en la Ordenanza de Edificación un apartado específico referido al alumbrado público y otro referido a actuaciones bioclimáticas sobre la urbanización, en el que se tratan aspectos sobre ahorro y eficiencia energética y contaminación lumínica.

En cuanto a la prohibición de actividades extractivas, la normativa urbanística no lo hace con carácter genérico sino en los ámbitos concretos en los que se pretende proteger o preservar sus valores naturales, ambientales, paisajísticos, etc. Además, en general se recogen los usos permitidos, autorizables y prohibidos señalados como vinculantes para el planeamiento o recomendaciones en el POT 4 al que ha de ajustarse el plan de Villatuerta.

#### SERVICIO DE CALIDAD AMBIENTAL - SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Se han recogido en general las instrucciones señaladas en el informe de 20-1-2015, tanto en la normativa del PUM como en el Estudio de Incidencia Ambiental y en sus anexos temáticos y las Ordenanzas, tanto los suelos de protección y preservación citados (vegetación de especial interés, red fluvial, humedales, área de interés estepario, paisaje, itinerarios de interés, área inundables, estudio acústico...) como la reducción de suelos de expansión del núcleo y del AR2 y la regulación de actividades en suelo no urbanizable.

#### SERVICIO DE CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Se han tenido en cuenta las determinaciones indicadas en su informe de fecha 10-6-2014 sobre cañadas, eliminando la Pasada nº 13 que no discurre por el término municipal de Villatuerta y recogiendo en la normativa urbanística del PUM la necesidad de autorización del Servicio de Conservación de la Biodiversidad para actuaciones en las vías pecuarias.

En cuanto al Camino de Santiago, se considera que el Decreto Foral 290/1998, en cuanto a distancias, únicamente es aplicable en las clases de suelo no urbanizable y urbanizable no programado. No obstante, considerando que la transformación de un suelo pasando de no urbanizable a urbanizable es una cuestión urbanística, las áreas de nuevo desarrollo a prever junto al trazado del Camino de Santiago (sector J, sector NR2 y NC1) tendrán en cuenta esta situación, planteando las edificaciones retranqueadas del camino y ubicando entre ellos amplias zonas verdes. Por otra parte, se desechó ya en el documento definitivo de la EMOT la modificación del trazado a la salida del casco urbano, en el área de oportunidad planteado al Oeste al núcleo residencial.

#### DEPARTAMENTO DE POLÍTICAS SOCIALES

Señala en su informe de 22-5-2014 que no se prevé para Villatuerta ninguna infraestructura en servicios sociales.

En cuanto al cumplimiento de todos los informes emitidos con posterioridad a la aprobación inicial del PUM, nos remitimos al informe específico redactado, "Modificaciones al proyecto aprobado inicialmente para su aprobación provisional", de fecha mayo de 2021, que se elabora junto con este texto refundido para nueva exposición pública del PUM y en el que se justifica el cumplimiento de todas las cuestiones señaladas en dichos informes.

### - Valoración del impacto social del plan

En el Estudio de Incidencia Ambiental se tratan las afecciones del plan al medio socio-económico, en sus aspectos de población, empleo y bienestar, al cual nos remitimos. Se concluye por tanto que la afección a la población es compatible y positiva por el rejuvenecimiento de la población, la afección sobre el empleo es compatible y beneficiosa al crear lugares de empleo en áreas de actividades económicas dentro del propio municipio y la afección sobre el bienestar es compatible, siendo las molestias de escasa magnitud.

La cuestión socioeconómica ya se valoró en la fase de EMOT a la hora de la elección del modelo entre las alternativas planteadas, y considerando que la alternativa escogida (4) es, desde el punto de vista socioeconómico, la menos impactante.

Otros aspectos sociales que se han tenido en cuenta:

- Con el proceso de participación, en el que todos los ciudadanos han tenido acceso a la toma de decisiones, sin distinción en razón del origen, raza, edad o sexo, se refuerza la cohesión social y participación ciudadana.
- Cohesión social también a partir de una oferta diversificada de tipologías, la coexistencia de viviendas libres y protegidas así como de viviendas en régimen de propiedad y alquiler.
- Mejora de los espacios urbanos y creación de otros espacios aptos para la convivencia y que mejoren la calidad de vida.
- Posibilidad de disfrute de una vivienda digna en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad y calidad, en un entorno sostenible, potenciando el carácter básico de la ciudad como hábitat.
- Ciudad segura, con la implantación de modelos urbanos que preserven de los riesgos naturales y tecnológicos, evitando posibles riesgos derivados de la ocupación del suelo (zonas inundables...) y de la implantación de actividades de riesgo (incendio, fugas...)
- Sostenibilidad económica, de acuerdo con el Estudio-Informe que forma parte de este PGM. Además, las únicas actuaciones impulsadas por el PUM serán las relativas a la adquisición y urbanización de los sistemas generales, que se han reducido al máximo, a diferencia de las anteriores NN.SS. las cuales planteaban numerosas actuaciones en espacios libres públicos y zonas verdes mediante el sistema de expropiación, muy costoso para las arcas públicas. Los criterios de urbanización se basan en sistemas de bajo mantenimiento, para que el costo del Ayuntamiento sea menor.

### - Ley del Comercio en Navarra - Plan de atracción y ordenación comercial

La Ley Foral 17/2001, de 12 de Julio, reguladora del comercio en Navarra, establece en su artículo 18 "Planes Generales Municipales" lo siguiente:

*"1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.*

*2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:*

*a) La delimitación de los suelos urbanos y urbanizables que mejor se adapten a los siguientes usos:*

- *Comercial genérico y*
- *Comercial específico para grandes establecimientos comerciales (establecimientos que tienen una superficie útil para la exposición y venta de productos superior a 2.500 m<sup>2</sup>).*

*Dicha delimitación se realizará de conformidad a los principios y criterios recogidos en los artículos 16, 17 y 19.6 de la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra.*

*b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de 3 m<sup>2</sup> por*

*vivienda, sin que pueda autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un PSIS.*

*c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad."*

A este respecto, cabe señalar que en la fase de la EMOT, aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra, ya se cumplimentó el análisis y diagnóstico territorial en todos sus componentes, si bien de forma simplificada tal como permite el artículo 59 de la LFOTU para municipios de menos de 3.000 habitantes. La dotación comercial de Villatuerta es escasa, como corresponde a un núcleo eminentemente residencial que depende del núcleo comarcal que es Estella. Existe supermercado, estanco, panadería, fábrica y venta de pastas, farmacia, entidad bancaria y peluquería. En cuanto a servicios turísticos vinculados al Camino de Santiago, el municipio cuenta con un albergue. A destacar también el área recreativa junto a la ermita de San Miguel, en el trazado del camino.

También en la fase de la EMOT se delimitaron los suelos aptos para usos comerciales. En concreto, cabe destacar la reserva de un área de oportunidad para dotaciones, servicios, actividades comerciales y terciarias estratégicas, que puedan surgir en un momento determinado, localizada al Noroeste de la carretera NA-6095. No se asigna a este espacio un uso determinado concreto, dejando abierta la posibilidad de que en su ámbito se instalen unas actividades u otras en función de las demandas y estrategias territoriales que pueden variar en el tiempo. En la fase de PUM, dichos terrenos se han clasificado como suelo no urbanizable de preservación - suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, con el fin de impedir actividades o construcciones incompatibles que puedan comprometer el destino asignado a dicha área.

Otra área comercial delimitada en el documento de PUM aprobado inicialmente se localizaba en el sector NC-1, con 26.670 m<sup>2</sup> de suelo bruto y 14.710 m<sup>2</sup> de superficie neta, situada entre el núcleo residencial y el polígono San Miguel. No obstante dicho Sector, en el documento para aprobación provisional se ha suprimido ante las numerosas alegaciones en contra y considerando que el desarrollo y urbanización de este Sector no es prioritario para el Ayuntamiento en el momento actual, dejándolo en reserva.

El nuevo PUM no prevé nuevos sectores residenciales que contengan vivienda colectiva, por lo cual no procede la dotación comercial de 3 m<sup>2</sup> por vivienda.

Sí existen solares actualmente para esta tipología residencial en el área AO3 UGARKA AR1, pero provienen de unidades de ejecución ya reparceladas y urbanizadas provenientes de planeamiento anterior al presente PGM a los cuales no se puede vincular posteriormente un uso concreto diferente del inicialmente asignado.

No obstante, la regulación recogida en la normativa urbanística y ordenanzas es flexible, de tal forma que no hay impedimento urbanístico para que la mayor parte de las edificaciones residenciales existentes o previstas se puedan destinar a usos comerciales, con las limitaciones que se han considerado razonables.

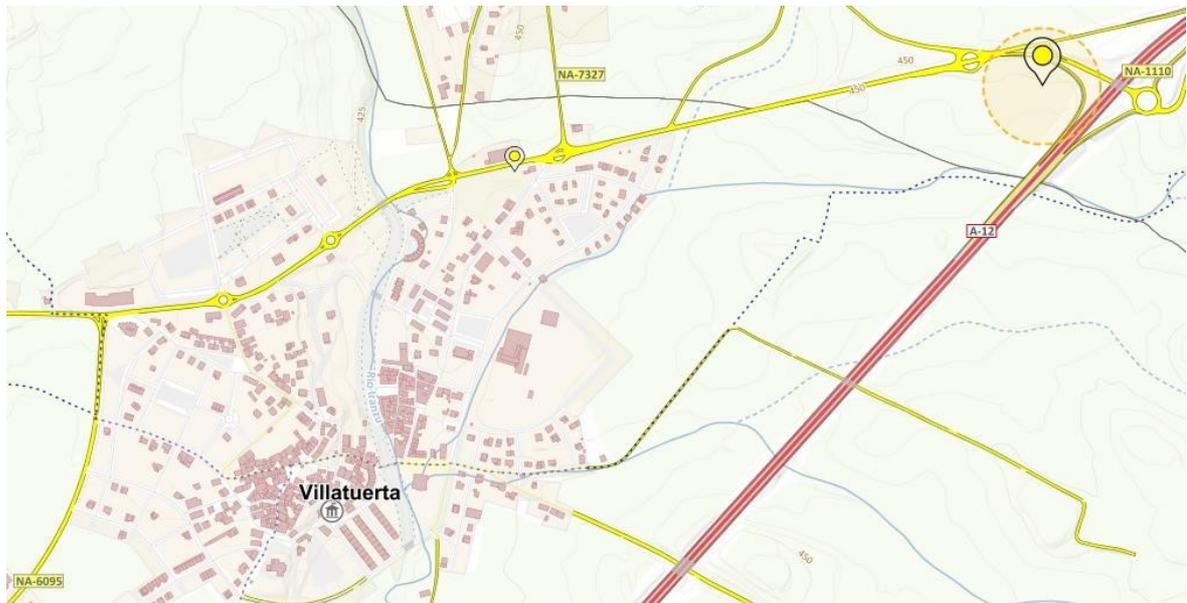
Como se ha comentado anteriormente, Villatuerta depende de Estella en cuanto a la oferta comercial, y así está reconocido en el planeamiento territorial de rango superior al municipal como es el POT4. Por ello, el plan de atracción y ordenación comercial apenas tiene contenido. Las actividades comerciales están preferentemente en el casco urbano tradicional, para el cual el Ayuntamiento destina recursos para su mejora, tanto de la urbanización como de la edificación. Las medidas de embellecimiento del casco urbano están recogidas en las Ordenanzas de Edificación, de Urbanización y en el Catálogo de edificios que deben ser objeto de conservación.

#### - Ley de la Memoria Histórica

Conforme a la Ley 52/2007 de la Memoria Histórica, se está confeccionando un mapa en el que consten los terrenos en que se han localizado restos de personas desaparecidas violentamente durante la Guerra Civil o la represión política posterior.

La Ley Foral 29/2018 de 26 de diciembre, de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, tiene por objeto regular la declaración, protección, conservación y difusión de los lugares de la memoria histórica de Navarra, con la finalidad de que sirvan como espacios de transmisión de la memoria y contribuyan a promover una cultura de paz y convivencia desde valores de tolerancia y respeto a los Derechos Humanos.

En lo que respecta al municipio de Villatuerta, se ha consultado el visor de FOSAS, LUGARES DE LA MEMORIA Y OTROS LUGARES del Gobierno de Navarra y consta únicamente una fosa, según localización señalada en el mapa adjunto:



La fosa se corresponde con el lugar donde existe constancia, física o testimonial, de que se produjeron enterramientos. En el caso de la fosa de Villatuerta, identificada como la nº 113, se trata de una fosa prospectada (en la que ha habido una prospección visual o mecánica, pero sin exhumación posterior).

Según los datos que figuran en el visor, la parcela donde se ubicaría la fosa está en la parte superior de la Cruz de San Marcos frente a la cooperativa. Diversas referencias consultadas indican la existencia de numerosos fusilamientos en el término municipal de Villatuerta relacionados en su mayoría con la "operación de limpieza" de la cárcel de Estella. Se desconoce el número de personas que podría haber sido enterradas en este lugar, pero testigos aseguran que durante los años 70 se estuvo prospectando la zona para la búsqueda de varios cuerpos. De hecho, en este pueblo podrían estar enterrados los 10 vecinos de Los Arcos que sacaron de la cárcel el día 5 de septiembre. No se encontró nada en esta finca.

Siendo que el emplazamiento de la fosa puede estar en parte incluido en la unidad de ejecución delimitada UE-O1, se indica en la ficha urbanística esta circunstancia para que se adopten las medidas reguladas en la LF 29/2018.

En otro orden de cosas, y con respecto a la retirada de simbología franquista, el Ayuntamiento ha procedido a retirar la placa que existía en la Cruz de Mauriain.

No consta otro tipo de emblemas, esculturas o nombre de calles en el Municipio de Villatuerta que deban retirarse o sustituirse en cumplimiento de la legislación sobre memoria histórica.

#### - Inclusión de perspectiva de género en la planificación urbana

#### INTRODUCCIÓN

El planeamiento urbanístico municipal sienta las bases materiales de las relaciones sociales en la medida en que determina la forma y distribución del suelo y de los usos del mismo, adopta decisiones

que facilitan o dificultan la igualdad de los diferentes grupos sociales y la posibilidad misma de generar respuestas colectivas a las necesidades comunes, y define y regula aspectos que condicionan la vida diaria de la ciudadanía, como son los siguientes: el modelo de ciudad que se postula, compacta o dispersa, con el acento en la vivienda o en el espacio público, el tipo de movilidad, de equipamientos, las prioridades en las inversiones, etc.

El urbanismo clásico desde sus orígenes promovió el desarrollo de una sociedad productivista, fuertemente segregada por la renta y el género, donde el ciudadano tipo que se tenía en cuenta era por lo general un varón sano, motorizado, con recursos económicos y sin responsabilidades familiares. La ciudad diseñada para este ciudadano tipo, sin embargo genera dificultades en el desarrollo de la vida cotidiana de las personas que no responden a estas características, que son la mayoría de la población (niñas/os, jóvenes, personas mayores...). Una consecuencia clara de este modelo es que en nuestras ciudades los niños y niñas tienen cada vez menos autonomía, se desplazan menos y a distancias más cortas. Esto repercute en su desarrollo como personas, en su relación con el entorno en el que viven, y también negativamente en la vida de las personas que se encargan de su cuidado, que a día de hoy siguen siendo mayoritariamente mujeres.

La redacción o revisión de un Plan General Municipal es el momento oportuno para introducir otra forma de entender la vida, la organización, el crecimiento y las prioridades que se adoptan a la hora de pensar la evolución del municipio.

Por ello, el PGM propondrá medidas elaboradas a partir de la información obtenida de los/as habitantes del municipio, para dar respuesta a las problemáticas concretas identificadas y a las propuestas de mejora aportadas a través de un proceso participativo.

Aplicar la perspectiva de género garantiza incluir una visión más amplia de las necesidades y consecuencias de las intervenciones propuestas que en el urbanismo tradicional, ya que parte de la base de consultar la gente que vive y habita un lugar.

La ciudad inclusiva es la que responde a las necesidades de todas las personas que la habitan, independientemente de su género, su grado de movilidad, sus recursos económicos o las actividades que realicen a lo largo del día. Es la ciudad que acoge y facilita, frente a la ciudad motorizada, hostil e insegura. Es la ciudad que facilita la socialización y el encuentro de sus habitantes y que permite la participación en la toma de decisiones de todos los aspectos que repercuten en la vida diaria. Y también, es la ciudad que pone en valor la vida cotidiana y que favorece el desarrollo de todas las actividades que cualquier persona lleva a cabo a lo largo del día, frente a la sobrevaloración del trabajo productivo y del excesivo protagonismo del tráfico rodado de la ciudad actual. La ciudad inclusiva es por tanto la que incluye la perspectiva de género, que planifica teniendo en cuenta a todos sus habitantes, sus necesidades y deseos y facilita la toma de decisiones compartida como base del sentimiento de pertenencia a la comunidad.

## OBJETIVOS

A continuación se desglosan los objetivos específicos que persigue el Urbanismo con Perspectiva de Género y del interés de incluirlos en el Plan General Municipal:

- Contrarrestar el desequilibrio heredado del sistema patriarcal, basado en la diferente asignación de roles a hombres y mujeres, con distinta valoración y acceso al poder y representación, como estrategia de trabajo por una sociedad más justa e igualitaria. Es importante reconocer que cuando una desigualdad no se tiene en cuenta, se está apoyando la posición hegemónica y por tanto fortaleciendo al grupo de mayor poder.
- Reequilibrar el acceso a los bienes urbanos, puesto que el planeamiento es también una política redistributiva de un bien escaso (el suelo) y debe tener en cuenta que las mujeres siguen teniendo un acceso más precario o limitado a la renta, a la vivienda, a la movilidad, al empleo o al tiempo libre.
- Poner en valor el trabajo reproductivo frente a la sobrevaloración del trabajo productivo. Visibilizar las labores de cuidado, invisibilizadas por la sociedad patriarcal, que no les da ningún valor, pero que son la esencia del mantenimiento de la vida; y garantizar su desarrollo en condiciones óptimas.
- Invertir las prioridades de las últimas décadas y poner el sostenimiento de la vida en el centro frente a la primacía de la rentabilidad económica.

- Superar el modelo androcéntrico referencia de la sociedad patriarcal del “ciudadano tipo” y reconocer la complejidad que compone la sociedad, siendo sensible a los intereses de los niños y niñas, de los jóvenes, de las personas mayores, de las personas con discapacidad y en general a los colectivos dependientes y más vulnerables.
- Reconocer a las mujeres como usuarias expertas en el uso cotidiano del entorno urbano debido a las múltiples tareas que realizan y por actuar como portavoces de colectivos dependientes que siguen estando mayoritariamente a su cargo. Las mujeres siguen realizando a día de hoy en un porcentaje muy elevado las labores de cuidado y atención de niños y niñas y personas dependientes, por ello conocen de primera mano la situación y dificultades de estos colectivos, convirtiéndolas en interlocutoras esenciales para poder dar una respuesta a sus necesidades también a través del planeamiento.
- Garantizar el acceso igualitario al espacio público, lugar de encuentro entre personas diferentes necesario en cualquier comunidad. Para ello es fundamental integrar la premisa de la seguridad en la concepción y diseño de los entornos urbanos. La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanía en sus comunidades
- Potenciar y promover los equipamientos públicos en general, pero especialmente los que asumen el traspaso de la responsabilidad o ejecución de las tareas domésticas que sale de los hogares a la esfera pública, para facilitar y poder garantizar la inserción de las mujeres al mundo laboral. Mimar los equipamientos, entendiéndolos además de como contenedores de servicios, como motores de la actividad y la vida en la calle.
- Promover una movilidad sostenible, basada en los desplazamientos a pie, bici y transporte público, priorizando la proximidad y la autonomía (evitando la dependencia del vehículo privado) accesible para todas las personas.

#### MARCO LEGAL

La Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres determina en su artículo 55 que se debe integrar la perspectiva de género en la planificación urbanística, fomentando la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de las políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico. En el diseño de los espacios y planificaciones urbanas se tendrán en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

#### PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Para introducir la perspectiva de género es fundamental trabajar con la ciudadanía de cada lugar concreto, conocedora experta de la realidad del municipio, de sus problemáticas y fortalezas, y que además va a ser la que la va a habitar. Recoger esta información es un objetivo de la fase del proceso participativo que se desarrolla en la redacción del Plan General Municipal, donde se reflexiona sobre los aspectos anteriormente señalados que aporten a los/as participantes una nueva visión de los diferentes factores urbanos que afectan al desarrollo de su vida diaria así como sobre el concepto de calidad de vida. Todo ello con vocación de hacer una aportación desde el género, a un proceso que tiene una repercusión fundamental en la vida de sus habitantes, para entre todas y todos trabajar transversalmente por la igualdad entre hombres y mujeres, definiendo ciudades más inclusivas.

#### PROPUESTAS

A lo largo del proceso de redacción del Plan General Municipal en sus diversas fases y en la ordenación urbanística pormenorizada detallada en el Plan Urbanístico Municipal, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos específicos en relación con la igualdad de oportunidades entre ambos sexos:

- Los intereses en muchos aspectos son diferentes según el género, en movilidad en general en las ciudades el hombre utiliza más el coche y las mujeres el transporte público o tránsitos peatonales.
- Los datos y encuestas se realizarán separadas por sexos y tramos de edad.
- Cuestión importante el uso no sexista del lenguaje y los indicadores de género.
- Horarios de convocatorias a reuniones y procesos de participación: variedad de horarios, existencia

- de ludoteca-guardería; a las 7 de la tarde, hora habitual de convocatoria de reuniones en el Ayuntamiento, muchas mujeres no pueden asistir por motivos de atención familiar.
- Reuniones con foro reducido: las mujeres, en foros amplios, se retraen a hablar.
  - Espacios públicos diseñados teniendo en cuenta también aspectos como la seguridad y accesibilidad universal:
    - Evitar árboles grandes cerca del acceso a las casas por sombras y falta de visibilidad.
    - Cuidado con estanques y elementos sucios para los niños.
    - Valorar de manera importante la accesibilidad, escalones, desniveles y tamaños de aceras.
  - Fomentar el reconocimiento público a las mujeres (p.ej., la mayor parte de las calles tienen nombre de hombres).

- Coherencia entre el Plan General Municipal y los instrumentos de ordenación del territorio vigentes

Los planeamientos supramunicipales que afectan a Villatuerta son los siguientes:

VILLATUERTA	ETN	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA	4/07/2005
VILLATUERTA	POT	POT 4 ZONAS MEDIAS	21/07/2011
VILLATUERTA	PSIS	GASODUCTO TAFALLA-ALLO-ESTELLA	6-7-1988
VILLATUERTA	PSIS	PLAN DIRECTOR DE SANEAMIENTO DE LOS RÍOS DE NAVARRA	14-8-1989
VILLATUERTA	PSIS	CENTRO COMERCIAL SABECO-ESTELLA	17-11-1993
VILLATUERTA	PSIS	VARIANTE ESTELLA	5-5-1995
VILLATUERTA	PSIS	ENERGÍA EÓLICA	1-7-1996
VILLATUERTA	PSIS	ENERGÍA EÓLICA – ZONA MEDIA	4-6-1999
VILLATUERTA	PSIS	AUTOVÍA PAMPLONA-LOGROÑO (TRAMO 1 PAMPLONA-ESTELLA)	6-11-2000
VILLATUERTA	PSIS	AUTOVÍA PAMPLONA-LOGROÑO (TRAMO 2 ESTELLA-LOGROÑO)	30-1-2002
VILLATUERTA	MPSIS	ENERGÍA EÓLICA	4-11-1998

En las determinaciones incluídas en el PUM no se aprecia contradicción con las previsiones de dichos planes supramunicipales.

Sobre el POT-4, vinculante para el este planeamiento municipal, se considera que el modelo territorial adoptado es coherente con las directrices establecidas en el Plan de Ordenación Territorial de las Zonas Medias (POT-4) al que pertenece el municipio de Villatuerta, en particular para la subárea a la que se inscribe (04.4 - Área Urbana de Estella, que aglutina a los municipios de Ayegui, Estella y Villatuerta, configurándose como núcleos vertebradores a escala regional), de tal forma que sus determinaciones y previsiones se inscriben razonablemente en las estrategias adoptadas por el POT y coadyuvan a alcanzar sus objetivos en el ámbito local.

- La centralidad se asigna a Estella por su dependencia funcional, compartida con Villatuerta en materia residencial y de actividad económica.
- Se comparte el objetivo fundamental de mantenimiento de la población en la localidad actual mediante el reforzamiento del sistema del bienestar, la actividad productiva y la accesibilidad a los núcleos vertebradores y las grandes vías de comunicación así como a nuevas tecnologías de la información; rehabilitación del parque de viviendas edificado y promoción de sectores productivos emergentes y al sector de servicios del entorno del ocio, la cultura, y el disfrute del medio físico y de las energías renovables.
- El modelo de desarrollo territorial se corresponde con las directrices fijadas por el POT. La potenciación del sector productivo es coherente con el papel de centralidad compartida con Estella en esta materia. Se reconoce la reciente incorporación de Villatuerta al tejido productivo industrial con una gran cantidad de empresas en su término y una importante superficie de suelos de actividad listos para asumir futuros desarrollos. Se atenderán a las necesidades de promoción de vivienda protegida, teniendo en cuenta que corresponde a Estella, en coordinación con Ayegui y Villatuerta, atender a las necesidades de promoción pública de vivienda en el ámbito del conjunto del Área funcional 4. Los desarrollos serán acordes con ese papel de centralidad compartida. Los principales equipamientos necesarios en la subárea se proponen en Estella.
- Se comparte el objetivo de potenciar el patrimonio cultural, arquitectónico y urbano, en especial el Camino de Santiago, así como recuperar y mantener las Cañadas como vías históricas, fomentando el itinerario peatonal y ciclable. También como patrimonio está el Crucero de Villatuerta y se propone

la Ruta Cultural Arqueológica Monumental-Paisajística de Sangüesa a Viana y la vía pecuaria-ciclable de la Cañada Real CRTUA.

- Aplicación de los principios de sostenibilidad, fomentando el bioclimatismo, la utilización racional del suelo, la rehabilitación urbana y arquitectónica, la reutilización del patrimonio, las reformas interiores dirigidas a la cualificación de los centros urbanos y el acabado de tejidos y tramas existentes. En cuanto a la movilidad sostenible, propone la mejora del transporte público.
- Intervención en la ordenación urbanística aplicando los principios generales de compacidad, eficiencia energética, complejidad funcional y cohesión social. El desarrollo urbano residencial se produce en el interior, acabando el tejido preexistente del asentamiento y en la periferia inmediata del núcleo, de acuerdo con un criterio de compacidad, y considerando los elementos y preexistencias naturales que condicionan su desarrollo (topografía, soleamiento, inundabilidad, etc.). Crecimiento siguiendo una secuencia razonable, desde el centro hacia la periferia, prescindiendo de previsiones que induzcan al desarrollo expansivo del tejido urbano.
- Reserva de áreas libres que completen el sistema general de espacios libres y contribuyen a estructurar el tejido o articularlo con nuevos desarrollos, estudiándolos en relación con la red viaria y peatonal, con el fin de garantizar su accesibilidad, integrándolos en la estructura urbanística del PGM de manera que no se localicen en zonas marginales o residuales. De igual manera, las reservas para equipamientos se situarán en áreas centrales del tejido, al objeto de procurar una más fácil accesibilidad; se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial.
- Intervención en el sistema viario del núcleo que contribuya a diversificar, estructurar y jerarquizar la trama. Se mantiene el sistema básico de comunicaciones, con la principal vía formada por la Autovía del Camino A-12 de Pamplona a Logroño.
- Respeto a los valores preexistentes relativos a las tramas urbanas de interés, tipologías edificatorias tradicionales y ámbitos singulares del tejido urbano, planteando sus contenidos en armonía con las invariantes formales y materiales que caracterizan al núcleo de población. Preservación de panorámicas y fondos visuales que por su interés deben ser objeto de protección.

El POT-4 señala que se deberá estudiar y definir de forma integrada los elementos y espacios estructurantes de su territorio, en particular los relativos a las nuevas áreas residenciales y/o de actividad económica y las infraestructuras territoriales.

La propuesta del PUM lo es en desarrollo de las determinaciones estructurantes de la EMOT, que fue aprobada y concertada con el Gobierno de Navarra. No contradice ni se opone al reforzamiento del eje Villatuerta-Estella-Ayegui como núcleos vertebradores de escala regional. Los desarrollos residenciales son de carácter local, para la demanda propia de Villatuerta, y cumplen la función comarcal asignada en el POT-4.

En cuanto al área industrial, el PUM pone en desarrollo la zona que se ha considerado necesario a corto plazo, en coherencia con las previsiones de la EMOT, aunque si la demanda tanto interna como a nivel comarcal fuese importante, se podría desarrollar alguna otra zona de las indicadas en la EMOT mediante los mecanismos urbanísticos previstos en la legislación actual.

Las infraestructuras generales se mantienen, desarrollando en el PUM las de ámbito local.

En cuanto al suelo no urbanizable, no se aprecia discordancia con los planeamientos de los municipios colindantes. Para la parcela del matadero, situada en la muga de los términos de Estella y Villatuerta, se ha planteado una normativa coherente con la del municipio colindante. Estando el barrio de Noveleta en término de Estella, la mejora de los accesos desde la carretera Estella-Tafalla deberán ser coordinados entre ambos municipios.

La clasificación del suelo no urbanizable se ha realizado en cumplimiento de los objetivos de interés Foral incluídos en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento del Gobierno de Navarra y conforme al POT-4. Los suelos con categoría de Protección incluyen los de valor ambiental (zona fluvial y vegetación de interés), los de interés para la explotación natural (suelos de elevada capacidad agrológica), los de riesgos (zonas inundables) y los protegidos por la legislación sectorial (regadíos tradicionales, camino de Santiago y cañadas). Los suelos de Preservación se han delimitado conforme a los anexos PN2 y PN7 del POT4, con la salvedad de que, por claridad a nivel normativo, en caso de superposición de varias subcategorías se ha adoptado la más representativa.

Villatuerta, mayo de 2021

POR EL EQUIPO REDACTOR:



A. ALEGRÍA - J.J. EQUIZA – Arquitectos



Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista

ANEXO 1 - UNIDADES DE EJECUCIÓN:  
ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

## UNIDADES DE EJECUCION P.U.M. VILLATUERTA

UNIDAD	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) TOTAL	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> CONSTR.)	SUELO NETO (M <sup>2</sup> )	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES	
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO
U.E.- C	13.708	(*1)	30 (*1)	s/ alineaciones	8.423	(*1)	(*1)	2.090	(*1)	2.090
U.E.- E	14.934	(*2)	16 (*2)	s/ alineaciones	9.961	(*2)	(*2)	1.481	(*2)	1.481
U.E.- O1	6.842	6.687	9	2.520	4.120	3.344,0	1.096	1.345	504/684	1.345
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL =								10.277		5.014
U.I.- 2.1.1	16.185	15.877	---	5.623	12.105	6.228	(*3)	0	(*3)	2.655
U.I.- 2.1.2	42.317	42.317	---	20.412	37.554	22.290	(*3)	0	(*3)	4.279
U.I.- 2.2.1	7.359	6.880	---	3.378	4.919	3.624	(*3)	0	(*3)	1.594
U.I.- 2.2.2	15.817	13.818	---	6.661	12.411	7.282	(*3)	0	(*3)	1.118
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-SERVICIOS =								---		9.646
S- J	24.260 + 4.730	27.520 (*4)	12 VPO + 44 Libres	2.160 (VPO) + 9.782 (Libres)	10.170	13.760,0	5.192	5.200	2385/2426	A definir por Plan Parcial
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =							5.192	5.200	2385/2426	---
S- S1	48.157	48.157	---	21.420	30.565	21.107'0 (*5)	(*5)	9.219	(*5)	9.219
S- NI-1	47.450	45.500	---	25.222	25.473	22.750,0	(*6)	(*6)	4.745	9.218
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-SERVICIOS =								---		18.437

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>

APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>

Coefficientes de homogeneización:

M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	.....	1
M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL VPO	.....	0'9
M <sup>2</sup> CONSTR. INDUSTRIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> SUELO PRIVADO	.....	0'2

(\*1) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación apr. def. 3-6-13 (BON 113 de 14-6-13). Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 30 viv. incluyendo las 2 existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada en su caso.

(\*2) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación aunque anulada por los tribunales. Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 16 viv. incluyendo las 5 edif. existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada.

(\*3) Unidades provenientes de Plan Especial de Actuación Urbana en la Unidad U.I.- 2 aprobado definitivamente el 28-9-2017, según Texto Refundido de octubre de 2017.

(\*4) Sistema General adscrito S.G.- 2 (J), con 4.730 m<sup>2</sup> de superficie. El Plan Parcial fijará la reserva de dotación supramunicipal y 10% cesión aprov. del incremento de aprovechamiento, tratándose de unidad proveniente de NN.SS. en fase de ejecución, que se modifica y amplía.

(\*5) Sector proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Determinaciones vigentes según Plan Parcial apr. def. OF 298/1993, BON 132 de 29-10-93.

(\*6) El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según art. 55 texto refundido LFOTU.

## PGM VILLATUERTA – UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	UE – C	UE – E	UE – OI	UI- 2.1.1 / 2.1.2 / 2.2.1 / 2.2.2
Superficie total ámbito (m2)	13.708	14.934	6.842	(*3)
Superficie con aprovechamiento (m2)	(*1)	(*2)	6.687	(*3)
Superficie neta (m2)	8.423	9.961	4.120	(*3)
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial
Número de viviendas	30 (2 existentes + 18 adosadas + 10 aisladas o pareadas)	16 (5 edif. existentes + 11 aisladas)	9 aisladas	---
Edificabilidad (m2 constr.)	Según alineaciones y nº plantas	Según alineaciones y nº plantas	9 x 280 = 2.520	(*3)
UAs	(*1)	(*2)	4120x0'2+2520x1 = 3.344	(*3)
Aprovechamiento medio (UAs/m2)	(*1)	(*2)	0,50	(*3)
Coeficientes de homogeneización:				
M2 constr. Residencial libre	1			
M2 constr. Residencial VPO	0'9			
M2 constr. Industrial	0'7			
M2 constr. Terciario-Comercial	0'7			
M2 suelo privado	0'2			
Superficie a urbanizar (m2)	4.440	4.973	2.720	(*3)
Coste urbanización (€)	2350x110+2090x20 = 300.300	3850x60+1123x20 = 253.460	1270x110+550x60+900x20=190.700	(*3)
Repercusión urbanización / U.A.	---	---	63'36 € / U.A.	(*3)
Repercusión urbanización / m2 p. neta	35'65 € / m2	28'27 € / m2	51'43 € / m2	(*3)
Repercusión urbanización / vivienda	10.355 € / viv.	17.601 € / viv.	23.543 € / viv.	(*3)

(\*1) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación apr. def. 3-6-13 (BON 113 de 14-6-13). Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 30 viv. incluyendo las 2 existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada en su caso.

(\*2) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación aunque anulada por los tribunales. Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 16 viv. incluyendo las 5 edif. existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada.

(\*3) Unidad proveniente de PEAU aprobado definitivamente el 28-9-2017 – Texto Refundido de octubre de 2017. Vigente la normativa anterior.

## PGM VILLATUERTA – SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

	SECTOR J	SECTOR S-1	SECTOR NI-1
Superficie total ámbito (m2)	24.260 + 4.730	48.157	47.450
Superficie con aprovechamiento (m2)	27.520	48.157	45.500
Superficie neta (m2)	10.170	30.565	25.473
Uso	Residencial	Industrial	Industrial
Número de viviendas	56 (12 VPO + 44 libres)	---	---
Edificabilidad (m2 constr.)	2.160 + 9.782 = 11.942	15300x1'4 = 21.420 (*)	25.222 (*)
UAs	10170x0'2+2160x0'9+9782=13.760	30565x0'2+21420x0'7 = 21.107	25473x0'2+25222x0'7 = 22.750
Aprovechamiento tipo (UAs/m2)	0,50	0,44	0,50
Coefficientes de homogeneización:			
M2 constr. Residencial libre	1		
M2 constr. Residencial VPO	0'9		
M2 constr. Industrial	0'7		
M2 constr. Terciario-Comercial	0'7		
M2 suelo privado	0'2		
		(*) 40% de entreplantas	(*) 33'7% de entreplantas
Superficie a urbanizar (m2)	10.470	17.592	21.097
Coste urbanización (€)	9220x110+1250x60 = 1.089.200	8337x90+9255x20 = 935.430	10058x90+11039x20 = 1.126.000
Repercusión urbanización / U.A.	87'95 € / U.A.	49'24 € / U.A.	54'99 € / U.A.
Repercusión urbanización / m2 p. neta	119'00 € / m2	34'01 € / m2	49'12 € / m2
Repercusión urbanización / vivienda	21.611 € / viv.	---	---

ANEXO 2 – CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE  
PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FASE DEL PUM

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLATUERTA**  
**CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN DESARROLLADO**  
**EN LA FASE DE REDACCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

Entre las acciones programadas para dar cumplimiento al Plan de Participación Ciudadana del Plan General Municipal de Villatuerta para la fase de elaboración del Plan Urbanístico Municipal, se han llevado a cabo, por una parte, charlas del equipo redactor con propietarios de diferentes unidades o ámbitos con singular problemática urbanística, y por otra parte se ha expuesto en el Ayuntamiento y en la página web la ordenación básica del PUM, junto con una encuesta dirigida a toda la población de Villatuerta para recabar datos referidos a varias cuestiones que inciden en la ordenación urbanística del PUM.

**1. REUNIONES UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Los arquitectos integrantes del equipo redactor Antonio Alegría Ezquerro y José Joaquín Equiza Itoiz, acompañados del alcalde del ayuntamiento D. Asier Urra Ripa y de algún miembro de la comisión de seguimiento del plan, han mantenido reuniones en el primer semestre de 2017 con propietarios y colectivos de diferentes ámbitos urbanísticos exponiendo las propuestas urbanísticas del nuevo Plan Urbanístico Municipal y recabando sugerencias para integrarlas en lo posible en el nuevo plan. Con posterioridad, se trató con la comisión de seguimiento del PGM en dos ocasiones para valorar las diferentes propuestas. A continuación se exponen las conclusiones de dicho proceso de participación por cada uno de los ámbitos urbanísticos considerados.

UNIDAD C

Se trata de una unidad que, en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, cuenta con ordenación pormenorizada y con reparcelación aprobada, pero carece de proyecto de urbanización.

Se propone una nueva ordenación alternativa motivada principalmente por la inviabilidad de ejecución del vial de 10 m de anchura previsto en las NN.SS. en el lindero Oeste frente a la iglesia y por la previsión de una plaza interior pública poco práctica, costosa, con desnivel y sin apenas accesibilidad. La propuesta traslada el espacio público de la unidad al Oeste, integrándolo en el entorno de la iglesia como zonas verdes y localiza las viviendas en la zona llana. La nueva ordenación urbanística no modifica ni el número de viviendas, ni el aprovechamiento ni la superficie neta privada. Hay ligeras diferencias en las parcelas resultantes respecto de la situación actual, que se valorarían y compensarían en el documento reparcelatorio que deberá tramitarse con posterioridad a la aprobación del Plan General Municipal.

Se plantearon diversas cuestiones:

- En cuanto al punto de partida de las parcelas aportadas por cada propietario, había dos opiniones:
  - 1ª Partir de las parcelas resultantes y cuotas de urbanización asignadas por la reparcelación, anteriormente anulada.
  - 2ª Recalcular de nuevo las cuotas de urbanización, retro trayéndose a las parcelas originales, porque la reparcelación no tuvo en cuenta correctamente las parcelas aportadas.

Sobre esta cuestión, y a pesar de la información dada por algunos propietarios de que la reparcelación estaba anulada o que alegarían si se volviese a tramitar tal como se hizo anteriormente, la realidad actual es que la Reparcelación está aprobada y es plenamente vigente, en virtud de la Resolución nº 81/2013, de 3 de junio, de la Alcaldesa del Ayuntamiento por la que se aprobó definitivamente el Proyecto de Rectificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución C de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villatuerta (BON nº 113 de 14-6-2013). Se ha emitido un informe detallado por parte del letrado urbanista que aborda esta cuestión de la situación jurídica actual y el procedimiento adecuado para materializar los cambios propuestos en la ordenación pormenorizada.

- Solicitaban también varios propietarios conocer los costes de urbanización y su reparto a cada parcela para dar su aprobación.

Los acuerdos de reparto de nuevos solares o reajustes en las adjudicaciones son contenido de otro tipo de documento de gestión que es la Reparcelación, que se tramita con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General. En el documento del PUM se incluye un documento de Estudio económico y financiero, donde se valoran los costes de urbanización y se estima la viabilidad del desarrollo urbanístico.

- Solicitaba algún propietario que la Reparcelación y el Proyecto de Urbanización los realice el Ayuntamiento como ha hecho en todas las demás unidades de las Normas Subsidiarias.

Sobre este particular, y aunque la ejecución del planeamiento por el sistema de Cooperación es potestativo, los representantes del Ayuntamiento presentes se mostraron receptivos a facilitar la gestión de esta unidad. La corporación municipal decidirá lo procedente, lo cual se incluirá en la normativa del Plan Urbanístico.

- Un propietario de una vivienda existente en la unidad (parcela 806) plantea cómo se va a resolver el segundo acceso rodado de que dispone actualmente en el lindero sur de la parcela.

Se informa que el acceso principal de la parcela es en el frente Oeste hacia la calle junto a la plaza de la Iglesia. Que el acceso secundario comentado alcanza la vía pública de la Ronda mediante de un camino provisional sin pavimentar que atraviesa 9 parcelas edificables pertenecientes a 3 propietarios diferentes. Que es incompatible con el planeamiento vigente. Y que tiene difícil su compatibilidad con la nueva ordenación debido a que está a una cota muy elevada con respecto al nuevo vial previsto. Se sugiere que también el propietario aporte soluciones que permitan mantener el citado segundo acceso de la vivienda.

- El propietario de las parcelas situadas al Norte plantea algunas cuestiones de la ordenación, principalmente sobre alineaciones de edificación y número de viviendas.

En el plano resumen de la ordenación urbanística se reajustan las alineaciones de edificación en la calle norte, sin retranqueos, para dar más flexibilidad de cara al replanteo de las viviendas. En cuanto al número de viviendas, no se informa favorablemente al aumento porque el incremento de aprovechamiento exigiría el cumplimiento de los estándares mínimos de dotaciones, aparcamientos y viviendas protegidas que sería de difícil encaje con la ordenación preexistente.

## UNIDAD E

Se trata de una unidad que, en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, cuenta con ordenación pormenorizada y con reparcelación aprobada (posteriormente anulada por los tribunales) pero carece de proyecto de urbanización.

Se propone una nueva ordenación alternativa motivada principalmente por el diseño del vial principal de la unidad en su orientación Norte-Sur, que no coincide en su trazado con el camino actualmente existente. La propuesta traza el vial sobre el actual camino, eliminando el trazado sinuoso y evitando la situación generada por las NN.SS. de excesivos desmontes y muros de contención. La nueva ordenación urbanística no modifica ni el número de viviendas, ni el aprovechamiento ni la superficie neta privada.

Se plantearon cuestiones o dudas referidas principalmente al reparto o adjudicación definitiva, y algunas sugerencias menores de la ordenación:

- La principal discrepancia se suscitaba en el punto de partida, al no aceptar algunos propietarios que se parta de las superficies adjudicadas en la reparcelación debido a que estaba anulada y a que las cesiones no se reparían proporcionalmente a todos los propietarios, ya que en la adjudicación unos veían incrementada la superficie aportada y otros reducían sustancialmente su parcela inicial.

Se reajusta la propuesta para mejorar en lo posible las parcelas resultantes de los propietarios que han visto reducida la superficie que aportaron inicialmente, recordando que los acuerdos de reparto de nuevos solares o reajustes en las adjudicaciones, así como las cuotas de urbanización asignadas, son contenido de otro tipo de documento de gestión que es la Reparcelación, que se tramita con

posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico general. Se ha emitido un informe detallado por parte del letrado urbanista que aborda esta cuestión de la situación jurídica actual y el procedimiento adecuado para materializar los cambios propuestos en la ordenación pormenorizada.

- El propietario de los solares situados al Norte plantea sus preferencias de que la zona verde sobrante se sitúe en la esquina Suroeste, quedando sus cuatro solares separados por el vial, 3 al norte y 1 al sur, lo cual se consideró razonable, reajustando la propuesta.
- Se debate la necesidad o no de conexión viaria rodada con la travesía en el ramal situado al Oeste.

Se informa que el espacio libre público se mantiene en la ordenación urbanística propuesta, y que permite su urbanización tanto para uso exclusivo peatonal o compartido con vehículos, en función de las necesidades del Ayuntamiento. La circulación rodada principal conectaría con la travesía a través de la rotonda junto al parque del antiguo molino, para lo cual se mejorarán los radios de giro en los entronques de calles.

#### UNIDAD F-G

Esta unidad está afectada por la zona de flujo preferente del río Iruzu según los informes recibidos del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra y de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Afecta a la urbanización situada en la margen derecha del río Iruzu, que se trata de una unidad de suelo urbano no consolidado que está en desarrollo, cuenta con Estudio de Detalle, Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados pero no se han ejecutado las obras de urbanización.

Se plantea mantener esta unidad de suelo residencial en el nuevo planeamiento municipal. No obstante, y con el fin de cumplimentar los requerimientos del Departamento de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica, se incluirá la determinación en el PUM de que previamente a cualquier licencia municipal el promotor se proveerá de la autorización vinculante y favorable del organismo de cuenca competente. En el anexo específico referido a inundabilidad, se aborda también esta cuestión.

#### UNIDAD J

Se trata de una unidad que, en desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, cuenta con ordenación pormenorizada y con reparcelación aprobada (posteriormente anulada por los tribunales) pero carece de proyecto de urbanización.

Se plantea una nueva ordenación alternativa a la de las NN.SS. motivada principalmente por la imposibilidad de expansión de la parcela dotacional deportiva al estar encerrada por los solares residenciales, por la localización de dos solares en la zona afectada por las crecidas de la regata Erregueta y por la repercusión excesiva del coste de la urbanización. La propuesta que se expone amplía el ámbito para permitir las viviendas al Sudeste de la parcela dotacional deportiva, entre ésta y la calle Morarte. La cesión para dotaciones del nuevo sector de suelo urbanizable delimitado se localiza al Nordeste del equipamiento actual, permitiendo su ampliación futura. Se aporta también cuadro comparativo de aprovechamientos y costes de urbanización, siendo idéntico el aprovechamiento medio con respecto a las NN.SS. pero con menor repercusión por vivienda del coste de urbanización. Surgen las siguientes cuestiones:

- En la reunión el sentir general era de reconocimiento de excesivos costes de urbanización en la antigua unidad J de las NN.SS. y de la mejora que supone la posible ampliación de la parcela dotacional deportiva. Sin embargo, la postura mayoritaria era que la localización de los nuevos solares que hipotéticamente se adjudicarían a los propietarios de la antigua unidad J estarían mucho más alejados del centro urbano de Villatuerta, ya que estarían volcados hacia la calle Morarte en lugar de la situación actual de los solares más próximos a la calle Mayor.

Esta cuestión no es posible solucionarla mediante la ordenación urbanística, debido a que precisamente en ese emplazamiento se prevé la ampliación de la parcela dotacional. Sin embargo, sí se podría paliar mediante ventas o permutas, para lo cual el Ayuntamiento sí está receptivo al disponer de solares vacantes en la unidad A. Varios propietarios estarían interesados en ello al localizarse próximos a parcelas de su propiedad, por lo que se emplazan a hablar con el Ayuntamiento de los costes y

valoraciones de dichos solares. Además, el Ayuntamiento informa que está gestionando los dos primeros solares de la unidad J que están afectados por el proyecto de "Recuperación Ambiental de la regata Erregüeta en el paraje Llana de Arriba" elaborado por el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra.

## UNIDAD O1

Se trata de un área de ordenación constituido en su mayor parte por parcelas urbanizadas y consolidadas, para las cuales se propone mantener la ordenación urbanística prevista actualmente por las Normas Subsidiarias vigentes.

Dentro de ese ámbito se delimita una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado con las parcelas 1055, 1056, 1057 (parte), 2224 (parte) y 2225 (parte). La ordenación prevista consiste en un único vial que une las calles Mayor y San Ginés para dar acceso a los nuevos solares residenciales. En comparación con la ordenación actual de las NN.SS., se constata principalmente la reducción del coste de la urbanización y su repercusión por cada vivienda, que corresponde costearlas a los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de la nueva unidad de ejecución delimitada, y no al resto de parcelas de la O1 que están consolidadas. Surgen las siguientes cuestiones:

- Se plantea la posibilidad de edificar una segunda vivienda en el interior de las parcelas que tienen gran superficie.

Esta cuestión no es exclusiva del área O1 y se estudiará a nivel global, dando respuesta en la normativa urbanística del nuevo Plan Urbanístico Municipal. En principio, en las unidades ya reparceladas se mantienen el número de viviendas previstas en el planeamiento, porque en base a ese aprovechamiento y a sus cuotas de urbanización se han adjudicado los solares a los propietarios, admitiendo ampliaciones de la edificación actual para uso residencial según las alineaciones que se fijen. El criterio es, en una tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada o adosada, que todas las viviendas deben tener acceso directo a vía pública y que se permita la segregación o división, con la superficie mínima de solar que se asigne. Se estudiarán de cara al futuro plan los casos que se soliciten, analizando las características de la parcela y de las construcciones y el cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a cesiones y dotaciones mínimas.

- El propietario de la parcela 1062 señala que en las anteriores NN.SS. se permitió 3 viviendas en su parcela.

Con el criterio antes apuntado, se estudiará en el PUM el número de viviendas permitidas.

- Los propietarios de las parcelas 1065-1066-1067, donde existen dos viviendas, pretenden dividirlo en dos partes, una para cada vivienda, así como la posibilidad de ampliación de las viviendas.

La división no es incompatible con el planeamiento urbanístico y las ampliaciones se admitirían según se definan las alineaciones de edificación, tal como se ha indicado anteriormente.

- Los propietarios de la parcela 1057 no están conformes con que se les quite la esquina sur para el nuevo vial.

El vial se ha trazado por el lugar más idóneo desde el punto de vista de la ordenación urbanística de la unidad y del entorno. En realidad no se trata de una pérdida o cesión gratuita del propietario del terreno sino que su valor o aprovechamiento se tendrá en cuenta en la reparcelación que se realice para la unidad de ejecución.

- Se aporta un convenio suscrito por el Ayuntamiento con los propietarios de las parcelas 2155-1049-1051-1052-1053-2224 con motivo de la urbanización de la calle San Ginés.

Se ha tenido en cuenta dicho convenio o compromiso del Ayuntamiento de que la acera tendrá 2 m de anchura y que el resto hasta la fachada de las edificaciones quedará como propiedad privada y uso privativo en la futura revisión de Normas Subsidiarias. Tal como se puede apreciar en el plano de ordenación de la propuesta, se ha calificado como espacio libre privado la franja entre la fachada y la

acera de 2 m de anchura en las parcelas indicadas.

- El propietario de la parcela 1.047 solicita saber si su parcela actual se modifica, entendiéndose que se podría afectar algún metro en la intersección entre la calle San Marcos y calle Mayor al no coincidir el catastro con las escrituras.

La pretensión al delimitar la unidad de ejecución es la de no incluir nada de la parcela 1047, que quedaría como suelo urbano consolidado, no estando por tanto afectada por la consiguiente reparcelación de la nueva unidad. Si el propietario considera que hay un ribazo en sus escrituras que no está bien reflejado en el plano catastral, deberá solicitar la oportuna rectificación a través del conducto reglamentario municipal. La ordenación urbanística se representa sobre base de plano parcelario, por lo que si hay algún error conviene detectarlo para adecuar el planeamiento a la realidad física de las parcelas.

### UNIDAD O3

Se trata de una unidad que engloba a las parcelas catastrales 1024, 1025 y 1026, y que para permitir la ampliación de las edificaciones actuales o su sustitución, según las NN.SS. se precisa de la tramitación previa de un Plan Especial de Reforma Interior.

Tras considerar diversas alternativas, se plantea una unidad de ejecución con dichas parcelas 1025 y 1026 para completar la trama urbana con uso residencial, con acceso desde vial de nueva creación junto al camino rojo. Las edificaciones principales de la parcela 1025, así como la vivienda de la parcela 1024, se consolidarían.

Se informa asimismo de que el ámbito está afectado por las áreas inundables o flujo preferente del río Iruzu según informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por lo que cualquier actuación o cambio de uso a prever en la unidad O3 deberá contar antes de su aprobación con autorización vinculante y favorable del organismo de cuenca.

- La propietaria de la parcela 1026 solicita que se segregue dicha parcela del resto de la unidad para actuar independientemente.

En principio la unidad es conjunta dadas las características del nuevo vial planteado y la forma física de los linderos entre parcelas, a reserva de que si se justifica con posterioridad la viabilidad y equidistribución de dos subunidades se podrá actual conforme al procedimiento regulado por los artículos 142 a 144 de la LFOTU 35/2002.

### POLÍGONO INDUSTRIAL

La situación actual es que los polígonos industriales están ocupados prácticamente en su totalidad (UI-1 o polígono viejo, UI-2 o polígono Legardeta y S-4 o polígono San Miguel). Con el apoyo de LASEME (Asociación de Empresas de la Merindad de Estella), que defiende también el carácter comarcal del polígono de Villatuerta y consideran importante que el Ayuntamiento se anticipe preparando nuevo suelo industrial (Plan Parcial, Reparcelación, Proyecto de Urbanización), se ve la necesidad de disponer de más solares urbanizados que den que de respuesta de manera inmediata a la nueva demanda que pueda surgir.

En el PUM se pondrá en el programa de actuación la previsión específica de suelo para actividades económicas (industriales, comerciales y terciarias) en concreto el Sector S1, que cuenta con Plan Parcial tramitado pero que no se ha desarrollado aún, un nuevo sector con 47.450 m<sup>2</sup> de suelo bruto en el lindero Norte del polígono San Miguel y otro de 26.670 m<sup>2</sup> en su lindero Este, frente al núcleo residencial.

### AR2

El Ayuntamiento considera el polígono de importante valor estratégico a nivel comarcal y lo ha mantenido en el documento definitivo de la EyMOT debido a que cumple una función comarcal ante la inexistencia de previsión de reservas industriales en los municipios del área urbana de Estella-Ayegui y a que es coherente con el modelo de desarrollo territorial adoptado por el POT-4, el cual asigna la centralidad a Estella por su dependencia funcional, pero compartida con Villatuerta en materia residencial y de actividad económica. El

ámbito se reduce eliminando las zonas en ladera de fuerte pendiente de mayor afección medioambiental, resultando 750.000 m<sup>2</sup> de suelo bruto, y se estructura en torno a un vial central adaptado a las curvas de nivel que daría servicio a las parcelas industriales, conecta con el enclave industrial actual a través del camino Dipúa e incluso tendría continuidad hasta el núcleo actual como alternativa rodada a la carretera, y planteando las zonas verdes del polígono como grandes áreas en las zonas periféricas de mayor pendiente.

Si bien la vocación de dichos terrenos es como se ha indicado para polígono industrial o de actividades económicas, en la fase actual de redacción del PUM se pondría en desarrollo únicamente la parte que se considere justificada en función de la demanda real. Ante la falta de demanda de los propietarios y considerando los sectores delimitados más próximos al polígono de San Miguel, el ámbito del AR2 se planteará en el PUM como reserva, con clasificación de suelo no urbanizable de salvaguarda del modelo de desarrollo.

## **2. EXPOSICIÓN ORDENACIÓN PUM Y ENCUESTA**

Como resultado final de todo lo tramitado, en coherencia con los criterios de la EyMOT y del concierto previo suscrito con el Gobierno de Navarra, se elaboró un documento resumido base del Plan Urbanístico Municipal del PGM que incluía planos de clasificación y subclasificación de suelo y calificación pormenorizada, así como fichas de las unidades de ejecución y sectores delimitados, con todos los datos de aprovechamientos.

Asimismo, se preparó una encuesta dirigida a toda la población de Villatuerta para recabar datos referidos a varias cuestiones que inciden en la ordenación urbanística del PUM: necesidades de vivienda, actividades económicas, dotacionales, comerciales o de espacios libres, problemática urbanística, elementos a proteger, datos de movilidad, etc.

Estos dos documentos se han expuesto puesto en conocimiento de la ciudadanía en general a través de los canales habituales de comunicación del Ayuntamiento de Villatuerta (principalmente, en oficinas municipales y locales públicos y en la página web) al objeto de cumplir con el procedimiento establecido en el Plan de Participación diseñado para la redacción del PGM y obtener la mayor información posible y aportaciones de los ciudadanos.

Los resultados de la encuesta se exponen a modo de resumen en el cuadro que se adjunta como anexo. El contenido de dichas encuestas se han valorado y se han tenido en cuenta en los diversos documentos que componen el PUM, en el estudio de necesidades, normativa, los anexos temáticos referidos a paisaje, ruido y movilidad, etc.

Asimismo, han surgido en este periodo varias cuestiones de ordenación particulares, que se han informado individualmente y se han recogido en lo posible en la ordenación urbanística del PUM. Para el resto de cuestiones que puedan surgir a nivel particular de la ordenación pormenorizada, se dispone aún de la fase de información pública una vez aprobado inicialmente el documento, en la que se abordarán las alegaciones que se presenten.

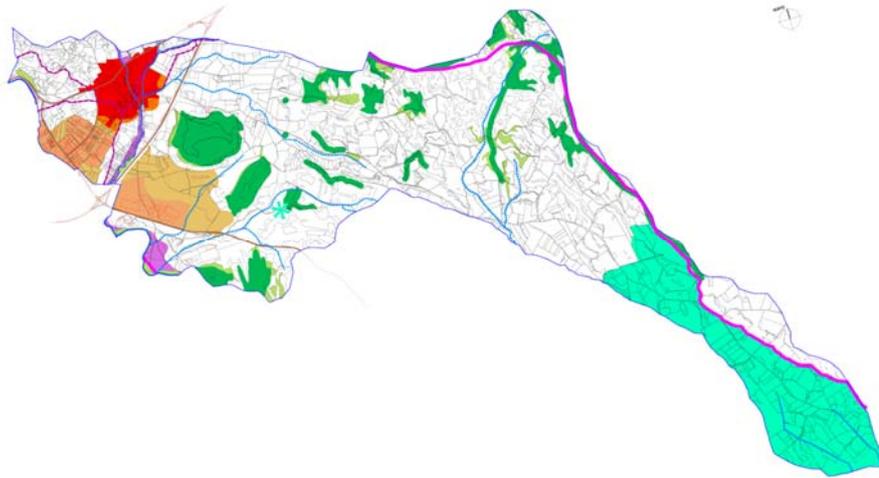
## **3. ALEGACIONES Y MODIFICACIONES AL PUM APROBADO INICIALMENTE**

Durante el trámite de información pública del PUM aprobado inicialmente se atendieron consultas de particulares. Las modificaciones producidas por las alegaciones admitidas, junto con los cambios motivados por el cumplimiento del "Informe Global", de los informes sectoriales de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra y de los informes de otros organismos públicos, destacando el de la Confederación Hidrográfica del Ebro, hacen que el PUM modificado se someta de nuevo a exposición pública, debido a que dichas variaciones suponen un cambio importante y sustancial respecto a la aprobación inicial.

Las modificaciones más importantes son la eliminación de los sectores NR-1, NR-2 y NC-1, dejándolos en reserva por considerar el Ayuntamiento que el desarrollo y urbanización de estos sectores no es prioritario en el momento actual, y la eliminación de las unidades F y O3 por su situación en la zona inundable del río Irtzu en base al informe de la CHE.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLATUERTA

ENCUESTA 2017



El Ayuntamiento está tramitando el Plan General Municipal de Villatuerta, para dar publicidad a esta tramitación, en el Portal de Transparencia de la página Web del Ayuntamiento puedes consultar la ESTRATEGIA Y MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (EyMOT).

Se puede consultar en la web

La EyMOT es un documento estratégico que marca las directrices generales del desarrollo del municipio a nivel territorial, sin alcanzar el detalle.

Este nivel de detalle se pormenoriza precisamente en el Plan Municipal donde se establecerán las condiciones urbanísticas para cada una de las parcelas que componen Villatuerta: el Plan General Municipal establecerá la ordenación urbanística de Villatuerta para los próximos años.

Es un documento importante que nos afectará a todos los vecinos y que tiene un trámite administrativo relativamente largo. Aprobada la EyMOT, las fases pendientes son:

- Aprobación Inicial (Prevemos que se produzca a principios de otoño de 2017)
- Exposición al Público del documento PUM.
- Aprobación Provisional.
- Aprobación Definitiva.

Como estamos preparando el documento de aprobación inicial queremos contar con tú opinión, para evaluar una serie de parámetros y es por ello que hemos preparado la encuesta que tienes delante. El objetivo de esta encuesta es conocer la problemática urbanística desde el punto de vista del ciudadano para poder hacer un buen Plan Urbanístico Municipal.

Si tiene inquietudes al respecto, agradeceríamos que nos contestases a las siguientes preguntas, o de ellas a las que consideres de tu interés:

SEXO:            HOMBRE     MUJER

EDAD:	10-15	15-20	20-30	30-50	50-60	Más de 60



## GENERAL

1. ¿Desde tu punto de vista, cuál es el principal problema urbanístico que tiene Villatuerta?

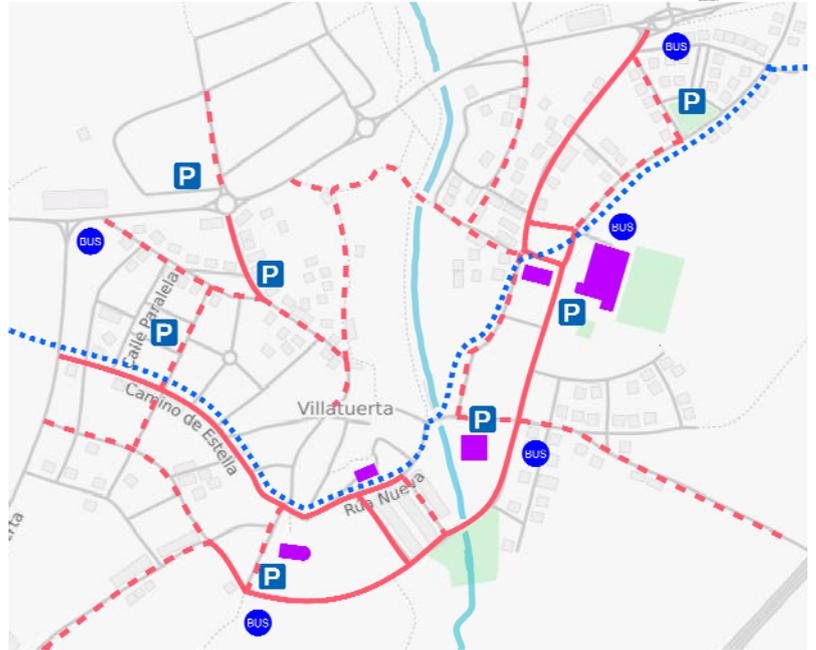
## USOS Y EDIFICACION

2. Pensamos el tipo de vivienda principal debe ser la vivienda unifamiliar. ¿Lo compartes?
3. ¿Crees que deberíamos prever una reserva de Vivienda Protegida?
4. ¿Destacarías algún Paisaje de la localidad como el más representativo o interesante? ¿Cuál?
5. ¿Debería restaurarse algún Paisaje de la localidad que consideres degradado?
6. ¿Te parecen suficientes los equipamientos actuales? ¿Cuáles echas en falta? ¿Crees que algunos equipamientos podrían compartirse con las localidades vecinas y tener escala comarcal?
7. ¿Cómo ves los Edificios municipales (Polideportivo, Colegio, Ayuntamiento, Cámara Agraria, Bajera próxima a la Iglesia, San Román..)? ¿Consideras que en alguno de ellos deberían realizarse inversiones? ¿Con que fin?
8. ¿Qué opinión te merecen los espacios libres existentes (calles, plazas, parques, jardines...)? ¿Encuentras problemas en su uso? ¿Te parecen pocos? ¿Los ves bien acondicionados?
9. ¿Y el comercio de cercanía? ¿Lo echas en falta? ¿Si lo hubiera lo utilizarías? ¿Dónde crees que debería estar?
10. ¿Te planteas promover alguna actividad económica industrial o de almacenaje? ¿Cuál? ¿Dónde? ¿con que superficie?

## MOVILIDAD

En Villatuerta tenemos de 650 turismos, 140 Camiones/Furgonetas, 68 motos, 51 vehículos agrícolas y 34 remolques. Hay marcadas más de 545 plazas de aparcamiento, casi una plaza por coche. Estos datos dan muestra de la necesidad de realizar un Plan de Movilidad sostenible en el municipio.

En cuanto a movilidad y accesibilidad, vemos conveniente identificar los flujos existentes en la actualidad, porque para mejorar los desplazamientos al municipio y desde éste al exterior, conviene conocer los recorridos que diariamente utilizamos los vecinos.



Para definir los recorridos y mejorar la movilidad de Villatuerta, te agradeceríamos responder a las siguientes preguntas:

11. Cómo te desplazas? ¿En coche? ¿En bici? ¿Andando?
12. ¿Qué tal la convivencia entre coche, bici y peatón? ¿A quién priorizamos?
13. ¿Cómo ves los recorridos peatonales? ¿Son continuos? ¿Fáciles? ¿Suficientemente anchos?
14. ¿Usas la bici? ¿Por ocio o para desplazarte? ¿Utilizas el camino rojo? ¿Lo encuentras práctico? ¿Suficiente?
15. ¿Qué recorridos realizas habitualmente con tu coche (*desde y hasta tu vivienda*) y número de veces que lo realiza a la semana?<sup>1</sup>

Recorrido 1

Nº veces semana....

Recorrido 2.

Nº veces semana...

---

<sup>1</sup> Por ejemplo:

Recorrido 1. Desde María Auxiliara, por calle Arellano, Camino de Estella, calle Rúa Nueva al Ayuntamiento. 5 veces a la semana.

Recorrido 2. Desde Rúa Nueva, por Calle Regadíos, Ronda de la Iglesia, Erregüeta, hasta Plaza Mayor. 4 veces a la semana.

Recorrido 3. Desde Plaza de la Iglesia, por calle San Veremundo, Rotonda (bar Lara) a Estella. 5 veces a la semana.



16. ¿Usas el transporte público? ¿Habitualmente? ¿Cuándo? ¿Por qué? ¿Cuántos desplazamientos semanales realizas por unidad familiar? ¿Qué recorridos haces?

Recorrido 1. N<sup>o</sup> veces semana...

Recorrido 2 N<sup>o</sup> veces semana...

## POLIGONO INDUSTRIAL

SI TRABAJAS EN EL POLIGONO

17. ¿Desde tu punto de vista, cuál es el principal problema urbanístico en el Polígono Industrial?

18. ¿Nos podrías indicar el número de desplazamientos semanales habituales que realizas en tu propio vehículo? ¿Lo compartes? ¿De dónde vienes y a donde vas?

Recorrido 1. N<sup>o</sup> veces semana...

Recorrido 2 N<sup>o</sup> veces semana...

19. Si trabajas en el polígono, ¿Nos podrías indicar el número de desplazamientos semanales que haces en transporte público? ¿es viable utilizarlo?

Recorrido 1. N<sup>o</sup> veces semana...

Recorrido 2 N<sup>o</sup> veces semana...

!!!!Agradecemos mucho tu participación!!!!

Zure parte hartzea eskertzen dugu!!!!

Los datos que obtengamos los colgaremos en la página de transparencia.

Gracias por su colaboración

Eskerrik asko



Fecha	Sexo	Franja de edad	1. Principal problema urbanístico que tiene Villatuerta	2. Tipo de vivienda principal: vivienda unifamiliar. ¿Lo compartes?	3. ¿Deberíamos prever una reserva de Vivienda Protegida?	Otra opción	4. Paisaje de la localidad más representativo o interesante	5. Paisaje de la localidad que consideres degradado
12/09/17	HOMBRE	+ de 65 años	CREO QUE NO ES NECESARIO SU MODIFICACIÓN	Estoy de acuerdo	Es innecesario		SARREA, MUSKILDIA	NO LO VEO NECESARIO
12/09/17	MUJER	31 > 50 años		Estoy de acuerdo			Todo el pueblo tiene la misma importancia. El río a de estar limpio	No el pueblo tiene encanto tal y como está
12/09/17	HOMBRE	51 > 65 años		Estoy en desacuerdo	Se debería prever		LA ZONA DEL PUENTE ROMÁNICO	
12/09/17	MUJER	31 > 50 años		Estoy de acuerdo	Se debería prever		Zona puente románico	Regüeta
11/09/17	MUJER	31 > 50 años	Lugares de aparcamiento. No se respeta salida de bajeras y vados, etc	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Puente Románico	La zona del parque de los cerezos. Hay una poza donde los niños se bañan sin adultos, vallado del puente por seguridad
11/09/17	HOMBRE	31 > 50 años	Cercanía al polígono industrial. A nivel particular cantidad de coches que circulan por Ronda de la Iglesia	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Zona del Rebote y club de jubilados	Si, el parque del cementerio antiguo y el cruce de San Marcos
11/09/17	MUJER	51 > 65 años	CRECIMIENTO EXCESIVO	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Entorno del río Muskildea	
7/09/17	HOMBRE	31 > 50 años	DEBE TENER UN CENTRO SOCIAL. EN OTROS PUEBLOS EN LA PLAZA, EN VILLATUERTA LA ZONA DEL POLIDEPORTIVO ES LA MÁS PARECIDA	Estoy de acuerdo	Se debería prever		LA CRUZ DE MAURIAIN, ERMITA DE SAN MIGUEL, EL ENCINAL	NO
26/07/17	MUJER	31 > 50 años	Limpieza de las calles	Estoy de acuerdo	Se debería prever		La iglesia, Puente Romano y alrededores al centro de salud y polideportivo	Zonas verdes que sirven de wc de los perros y nadie hace nada
24/06/17	MUJER	31 > 50 años	Creo que no se ha cuidado el estilo típico de la zona, cada uno/a ha hecho lo que ha querido, y a día de hoy no es un pueblo bonito. Cada casa es de un estilo. No ha habido un plan urbanístico.	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Creo que la iglesia y el puente romano.	
24/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	Crecimiento acelerado. El polígono junto al casco urbano.	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Musquildea y entorno del río	
21/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	Las calles son excesivamente estrechas, deberíamos eliminar aceras y así sería mas fácil tener aparcamiento, y no aparcar en la calzada(zona polideportivo)	Estoy de acuerdo	Es innecesario	Al final la vivienda protegida es para unos pocos que al final superaran las rentas exigidas a la hora de la adjudicación y no es justo como sucede en muchos casos, parejas con dos viviendas protegidas.	el encinal, sancristobal, muskildia	no me suena que haya algo degradado como tal.
13/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	Aceras pequeñas	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Paseos rojos	Trasera Iglesia
13/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	no le veo ninguno	Estoy de acuerdo	Se debería prever		si el monte muskildia, sobre todo la parte de atrás limpiarla un poco porque aparte de ser muy bonita para pasear adecentar los cortafuegos que había porque se los esta comiendo la maleza	si el parque escolar camino morartia podría ser tanto zona para animales o incluso zona de paseo con bancos y adecentado ya que es un camino muy poco transitado por coches
9/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	La contaminación acústica y el impacto visual negativo de la autovía y polígono industrial. La gran extensión del casco urbano, la concentración de tráfico en determinadas calles y la inexistencia de aparcamientos en calles principales.	Estoy de acuerdo	Se debería prever		Del casco urbano, los alrededores del puente medieval y la calle que va hasta la iglesia y de ésta al supermercado. Del entorno, la fuente de San Cristóbal, el Encinar y La Cruz de Mauriain.	Deberían promoverse reconstrucciones de edificios antiguos y tradicionales.
6/06/17	HOMBRE	31 > 50 años	Movilidad. Mucho unifamiliar con un precio del suelo caro. No tiene una calle recta que pase de lado a lado del pueblo.	Hay muchas unifamiliares	Se debería prever	Ya está prevista en Ugarka, hay que desarrollarlo.	Muskildia - Fuente de San Cristóbal	Mantener los existentes: caminos de Muskildia por incendios.
6/06/17	MUJER	31 > 50 años	Por mucho que se realicen mejoras, si no hay nadie que las controle después, no sirven de mucho. Se realizan muchas obras nuevas pero hay zonas que no se mantienen.	Estoy en desacuerdo		Conforme está ahora el mercado creo que de momento no es necesario	No.	El paseo rojo a veces queda algo desatendido, porque hay mucha mala hierba, los arbustos se cortan pero con el peligro de que alguien se clave alguna rama, los llorones tienen las ramas muy débiles y se caen y habría que podarlas
4/06/17	MUJER	31 > 50 años	El precio de la vivienda, las zonas de parking.	Estoy en desacuerdo	Se debería prever		La zona de la C/San Veremundo, Elias Pitilla y el Raso.	El Molino. También se debería obligar a los propietarios de fincas y edificios a mantenerlos en condiciones que no supongan peligro para lo vecinos: tirar edificios viejos y que las fincas no cultivadas o construidas estén "limpias".
1/06/17	HOMBRE	31 > 50 años		Estoy de acuerdo				
1/06/17	MUJER	10 > 15 años		Hay muchas unifamiliares				

6. ¿Te parecen suficientes los equipamientos actuales? ¿Cuáles echas en falta? ¿Crees que algunos equipamientos podrían compartirse con las localidades vecinas y tener escala comarcal?	7. ¿Cómo ves los Edificios municipales (Polideportivo, Colegio, Ayuntamiento, Cámara Agraria, Bajera próxima a la Iglesia, San Román...)? ¿Consideras que en alguno de ellos deberían realizarse inversiones? ¿Con que fin?	8. Opinión de los espacios libres existentes (calles, plazas, parques, jardines...) ¿Encuentras problemas en su uso? ¿Te parecen pocos? ¿Los ves bien acondicionados?	9. ¿Y el comercio de cercanía? ¿Lo echas en falta?¿Si lo hubiera lo utilizarías? ¿Dónde crees que debería estar?
ME PARECEN SUFICIENTES	NO NECESARIAMENTE. QUIZA DARLE USO A LAS SALAS SUPERIORES DEL POLIDEPORTIVO	EN LA PLAZA DEL PEREGRINO Y EL ESPACIO VERDE DONDE EL POLIDEPORTIVO MAS EQUIPAMIENTO PARA LOS PEREGRINOS	ME PARECE SUFICIENTE
	Creo muy conveniente en el Polideportivo poner máquinas para hacer ejercicios. Muchos de nosotros estaríamos muy contentos de poder utilizarlas pagando cuota, claro.	No hay ningún problema. El pueblo es perfecto tal y como es. Lo más importante es que los críos	Creo que Villatuerta tiene todo lo necesario para pasar el día día, creo que más comercio posiblemente haría perder el encanto del pueblo. Está perfecto tal y como está.
CREEMOS QUE ESTA BIEN (VENIMOS FINES DE SEMANA)	BIEN, CORRECTOS	BIEN	PARA EL PUEBLO ESTA BIEN
Si, aunque echo en falta gimnasio. Si se pueden compartir	Polideportivo finalizar las obras del piso superior y dotarlo de gimnasio y más salas en la parte superior para diferentes actividades	Bien	No echo en falta comercio
	Polideportivo. Hay salas sin terminar y sería interesante terminarlas y así se pueden ceder a distintos colectivos, asociaciones en vez de hacer todo en la sala de los jubilados	Plaza Mayor. La calle del colegio harcería de subida y la otra calle de la plaza de bajada (al contrario de lo que está) con las plazas de aparcamiento ahora no hay visibilidad.	
Echo en falta biblioteca y un rocodromo en el polideportivo. No me importa que venga gente de otras localidades.	Salvo el círculo y el Ayuntamiento, considero que el resto de edificios están bien par ale uso que se les da. Haría mejoras en los pavimentos y me gustaría que San Román tuviera más uso	Creo que hay bastantes parques y jardines, aunque como he dicho antes acondicionaría alguno más. Haría un jardín barrera-natural entre el pueblo y el polígono.	Lo echo en falta, creo que lo utilizaría. Debería de estar en la zona de las monjas o en la zona del raso
Si. Hay que compartirlos Si son suficientes Hay de todo	Círculo Temas sociales	Todo bien	Hay de sobra
CANCHAS PUBLICAS DE DEPORTE BALONCESO, TENIS, FUTBITO, CENTRO PARA JÓVENES	MEJORAR EL PATICO DEL COLEGIO PARA MÁS PUBLICOS	LA CIRCULACIÓN EN COCHE/BES NO ES COMODA. CURVA DE 90º DEBERÍA HABER UN EJE ALTO DE TRÁFICOY EL RESTO DE MUY POCO	NO VEO NECESIDAD PERO INVERTIRIA PARA QUE LOS BARES ESTUVIERAN CERCA PARA CREAR UNA ZONA SOCIAL
Barrederas de calles	No veo inversiones urgentes, pero adaptaría los locales de los jóvenes, ya que pasan muchas horas en ellos	el mayor problema es que en los parques y jardines sacan a los perros, hacen sus necesidades y no se recogen, con los consiguientes inconvenientes para los usuarios	
Creo que es un pueblo muy completo. Algo importante que le falta es una escuela infantil pública y modelo D en la escuela, para que muchos vecinos y vecinas no tengan que mandar a sus hijos/as a Estella y poder estudiar en su propio pueblo. De esto también podrían beneficiarse los pueblos de alrededor.	Algunos edificios no se cómo están por dentro a día de hoy.	Creo que para ser un pueblo pequeño hay bastantes parque, que está muy bien como punto de encuentro. Creo que están bien acondicionados. Últimamente hay demasiada señalización y marcas en las calles, probablemente sean necesarias pero para ser un pueblo me parece demasiado.	
Suficientes. Demasiados deportivos, pocos culturales.	Restaurar el círculo.	Bien, favorecer mas bicis y peatones.	Con lo que hay, esta bien
en principio los equipamientos serian suficientes aunque la posibilidad de piscina cubierta para todo el año no estaría mal.	En principio estarían bien, no veo necesidad inmediata de invertir en ellos pero si la primera planta del polideportivo se podría ir adecuando para actividades diversas, pero sin prisa.	Calles estrechas, mucha acera y a ambos lados, cuando el problema es aparcar o que la gente aparque bien.	No lo necesito.
Casa de cultura y renovacion círculo y ayuntamiento	Círculo, ayuntamiento y cámara agraria	Los veo bien	Esta bien
creo q sise	se echa de menos un gimnasio aunque no sea muy grande para en época invernal poder practicar en interior ciertos deportes	para mi gusto hay un fallo muy importante en el parque infantil que es el no delimitar dicho parque con respecto a la carretera. porque cuando se les cae el balón a la carretera los niños salen tras el sin reparar si vienen vehículos por ello creándose un peligro grande	con lo q hay es suficiente
Los equipamientos deportivos me parecen suficientes pero echo en falta más edificios dedicados a la cultura, como por ejemplo una biblioteca. Respecto a compartirlos con localidades vecinas tendría cuidado de hacerlo con localidades mayores, por la saturación que podría acarrear.	Considero que se debería invertir el el edificio del Círculo. El fin podría ser cultural, salas para el uso de asociaciones, etc (además de su uso actual).	La plaza del polideportivo me parece poco acogedora, quizá le hicieran falta más árboles. No comparto que se quiten árboles de las calles y no se repongan. El resto de espacios libres los veo bien acondicionados, aunque también repondría la fuente de la zona del Centro Médico.	Si lo echo en falta y sí lo utilizaría. Creo que debería estar en la zona del Bar de los Jubilados y supermercado. Tampoco lo vería mal en la calle de la Cafetería Marta.
Polideportivo 2ª planta. Compartir todos los servicios con concejos limítrofes-Estella-Lizarrar-Ayegui	Ayuntamiento-Círculo Carlista: hacer un proyecto de aumentar el Ayuntamiento y local social. Polideportivo: segunda planta.	Muchos perros por todos lados con cacas.	Junto al Centro de Salud.
Creo que los equipamientos actuales son suficientes.	No lo creo.	No me parecen pocos, pero creo que no se mantienen todos como deberían. Por ejemplo hay un parque infantil al lado del paseo rojo que está en muy malas condiciones, los columpios están oxidados y las barras de madera corroídas, el suelo que se supone debe amortiguar es más duro que el cemento. Además hay un árbol peligroso justo al lado. En el resto de parques a excepción del que hay en el centro de salud, no tienen apenas sombras	Si lo hubiera, creo que debería estar en la zona del pueblo donde están el resto de servicios como el polideportivo o el centro de salud
Más salas de usos múltiples, centro de día, una biblioteca en condiciones, albergue público de peregrinos, la piscina se ha quedado muy pequeña y el colegio también. Creo que se deben compartir con localidades vecinas que no tengan recursos económicos para tener una propias, por ejemplo pequeños pueblos del partido médico, pero también pienso que deberían colaborar económicamente de alguna forma. Sin embargo me parece fatal que gente de Estella utilice por ejemplo las piscinas al mismo precio que los habitantes de Villatuerta cuando por ejemplo en la escuela de música la matrícula es mucho más cara para la gente que no es de Estella.	descuidados y pasillos siempre sucios. Hacen falta más salas de usos múltiples. Haría falta un encargado. Colegio: se ha quedado pequeño. Ayuntamiento: bien aunque quizás un poco antiguo... Cámara agraria: sólo lo utilizan grupos concretos, hace tiempo que no sé ni como está. Bajera próxima a la Iglesia: quizás demasiado grande, ahora mismo infrutilizada (sólo se usa en fiestas, 2 semanas al año) San Román: habría que terminar de adecuarlo para poder usarlo para exposiciones, charlas, bodas, etc. Círculo: arreglarlo de una vez por todas para dejarlo en condiciones salubres y poder	Calles: en general bien, hay problemas de parking: la gente aparca donde le da la gana, de nada sirve pintar rallas amarillas si luego no se hace cumplir (por ejemplo Bar de Lara) Parques: prácticamente enfocados a los niños, podría haber un parque con "maquinas" para adultos, por ejemplo. La problemática: los perros sueltos y los excrementos.	Si hubiera más comercio de cercanía y los precios fueran razonables si compraría. La mejor zona es la del centro de salud, pero creo que se debería impulsar más cosas en el barrio arriba, prácticamente todos los servicios y ocio están en el barrio de abajo.

10.- ¿Te planteas promover alguna actividad económica industrial o de almacenaje? ¿Cuál? ¿Dónde? ¿con que superficie?	11. ¿Cómo te desplazas? ¿Andando? ¿En bici? ¿Transporte público? ¿en Coche?	12. ¿Qué tal la convivencia entre coche, bici y peatón? ¿A quién priorizamos?	13. ¿Cómo ves los recorridos peatonales? ¿Son continuos? ¿Fáciles? ¿Suficientemente anchos?	14. ¿Usas la bici? ¿Por ocio o para desplazarte? ¿Utilizas el camino rojo? ¿Lo encuentras práctico? ¿Suficiente?	Recorrido 1
	Andando		ESTAN BIEN. PARA EL CAMINO DE LOS REGADIOS DEBERÍA LLEVAR GRABA PARA LOS DÍAS QUE LLUEVE	MUY POCO	CAMINO SANTIAGO/EGA PAN Y VICEVERSA. 4 VECES
No	Andando	Entre coche y peatón mal. Los coches van demasiado rápido. Hay que bajar la velocidad del automóvil		Si, ocio	Autovía hasta vivienda. 5 veces
NO	Andando	BIEN	BIEN	SI POR OCIO	
no	En coche	Problemas con las bicis	Bien	No	
	En coche	Regular. Muchos peatones, sobre todo madres con silleas usan la carretera en vez de las aceras	Faltaría unir el recorrido peatonal rojo con el Polideportivo	no. Pero utilizo el camino rojo andando y más de una vez he tenido conflicto con bicis. Deberían respetar la velocidad.	San Ginés, Regüeta, Ezcabiola, calle Nueva, Regadios 5 veces
no	En coche	Pienso que se debe dar prioridad a los más vulnerables (peatones y bicis) pero sin obstaculizar demasiado la circulación de coches	Los veo bien con alguna discontinuidad	no	Ronda Iglesia, calle Regüeta 8/12 vedes
	En coche	Se prioriza al coche	Son buenos Hace falta más	No	Villatuerta-Estella. 2 veces
NO	En coche	NO ESTARIA MAL TERMINAR LA CONEXIÓN DE LOS BIDEGORRIS	ANCHOS SI, CONTINUOS NO	USO BICI POR OCIO. ME GUSTA EL CAMINO ROJO PERO SE ACORTA. NO ES SUFICIENTE	CARRETERA, SAN GINES, REGÜETA, NA1110 15 VECES
	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	habría que priorizar al peatón	están bien	utilizo el camino rojo para pasear, es cómodo y entretenido	desde el domicilio a Estella, 2 veces por semana
No.	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	La convivencia debería ser buena y los coches deberían moderar su velocidad dentro del pueblo. Al peatón.	Los veo bien.	Cuando utilizo la bici no suele ser para desplazarme por el pueblo.	sobre todo por la calle San Veremundo. 5 veces a la semana.
No	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Se prioriza en exceso al coche.	Se necesita mas continuidad.	Lo utilizo, pero poco.	
En principio no.	En coche	por mi parte bien, al coche ya que es el que mas ocupa y mas daños puede causar en caso de accidente. el peatón y ciclista deberían ceder ya que serian los más perjudicados.	Bien, aunque un poco escasos les falta continuidad en algún caso. por anchura bien.	poco, ocio, si lo utilizo es practico pero le falta continuidad a los tramos, también andando es Buena opción	san gines- ronda polideportivo, erregueta, ronda la iglesia camino estella por lo menos una vez al dia incluso 5 al dia, depende de días y épocas
No	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Buena. Priorizar bici y peatón	Muy buenos	Utilizo bici en general y es practico	Calle San Marcos al resto del pueblos 3 veces por semana
no	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Al coche por su uso masivo pero haciendo mucho hincapié en la seguridad de ciclistas con señales de velocidad controlada y verticales de bicicletas por la vía	están bien la pena para mi gusto ( q no se si se puede hacer o no) es el tramo q falta desde la cruz de san marcos a unir con el del cruce de arandigoien	uso la bici por ocio, el camino rojo de paseo esta bien	. Desde Rúa Nueva, por Calle Regadios, Ronda de la Iglesia, Erregüeta
No.	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Depende de la vía daría prioridad a unos u otros. Creo que la convivencia en la localidad es bastante buena.	Los recorridos peatonales los veo bien, creo que son continuos, fáciles y anchos.	Uso la bici ocasionalmente para desplazarme y por ocio. Utilizo poco el camino rojo pero sí lo encuentro práctico.	Calle Larresbeltza, Ronda Iglesia, Regueta, Polideportivo. Unas 10 veces por semana.
no	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	mal. Se prioriza al coche siempre. Aceras con coches estacionados sobre ellas. Prohibidos que limitan la circulación a la bici.	No son continuos si son fáciles y anchos. Van aumentando poco a poco.	bici para los desplazamientos. Se debería ir aumentando el paseo rojo poco a poco: Erregueta.	4 veces. Rua Nueva, Camino de Estella
No.	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Se intenta priorizar al peatón, pero los coches van por donde quieren aunque sea dirección contraria, y aparcan donde les apetece aunque molesten a algún vecino o bajera	Si.	Uso el camino rojo, y lo veo suficiente como para pasear.	Desde centro de salud hacia el polígono y de ahí a la autovía y a Estella
	Reparto modal: Andando, Bici, Coche, otros.	Mal, peatones y bicis van por donde quieren, muchos peatones no usan las aceras.	Me gustan pero no son continuos, en el barrio de arriba son prácticamente inexistentes. Al ser una zona de esparcimiento el problema son los perros, muchos van sueltos.	Si utilizo el camino rojo, es práctico y ojalá hubiera más.	Paseo Gobierno de Navarra, Regüeta, C/Mayor, Estella más de 5 veces a la semana.
	En bici				
	En bici				

Recorrido 2	Recorrido 3	Recorrido 4	Recorrido 1 2	Recorrido 2 2	2. ¿trabajas en el poligono?	1.-Principal problema urbanístico en el Poligono Industrial	Recorrido 1 3	Recorrido 3 2	¿Es utilizado el transporte público por el personal de la empresa?	Número de desplazamientos semanales que haces en transporte público ¿es viable utilizarlo?
VILLATUERTA/ESTELLA Y VICEVERSA					NO					
					NO					
					NO					
					NO					
			no		NO					
Ronda Iglesia- Carretera Ega-pan-Poligono. 7 veces			no uso el transporte público		NO					
					NO					
REGÜETA, RONDA IGLESIA, NA6095,NA1110 15 VECES			A ESTELLA A VILLATUERTA		NO					
desde el domicilio a Pamplona, una o dos veces por semana			no uso		NO					
			Lo utilizo menos de lo que debería. Cuando lo uso es Villatuerta-Estella.		NO					
			No. En lugar de autobús, sería mas rentable un microbús.		NO					
			poco, esporádico		NO					
Calle San Marcos a Lizarra 2 veces por semana			No utilizo		NO					
			no ,no utilizo		Si	arreglo del asfalto sobretodo el que lleva de egapan a la rotonda de abajo esta muy malo	voy solo y hago 5 viajes al poligono		No es utilizado	no utilizo
Calle Rolleta, Larresbeltza y viceversa. Unas 10-15 veces.			Solo ocasionalmente me desplazo a Estella.		NO					
2 veces rua nueva, regadíos, ronda iglesia, erregueta, san gines			si lo uso frecuentemente. 2 veces por semana		NO					
Desde centro de salud hacia polideportivo, después hacia pastas guembe y luego a la carretera general hacia estella			Si lo uso. Lo cojo en la parada del centro de salud y voy a Estella. Lo hago entre una y tres veces por semana por ahorro.		NO					
			Lo suelo utilizar algún jueves y en fiestas de Estella.		NO					
					NO					
					NO					



## **INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **ÍNDICE**

1. Introducción _____	Pág. 2
2. Objetivos _____	Pág. 2
3. Información sobre el Plan General Municipal _____	Pág. 3
4. Información sobre Villatuerta _____	Pág. 3
5. Determinación de nuevas infraestructuras / servicios a realizar _____	Pág. 4
6. Presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes _____	Pág. 5
7. Análisis del impacto presupuestario del nuevo espacio urbano _____	Pág. 7
8. Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes _____	Pág. 9
9. Resumen y conclusiones finales del IMSE del PUM de Villatuerta _____	Pág. 9
10. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos _____	Pág. 10

## **INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007 de Suelo es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir, como un mecanismo con el objeto de evitar que el desorden o la dispersión en el crecimiento de las ciudades provoque una ineficiencia económica por los elevados costes económicos, que implique la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras que genera la actuación urbana, o por el aumento en la prestación de los servicios.

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al Plan General Municipal de Villatuerta.

### **2. OBJETIVOS**

El Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante IMSE) se estructura en dos partes bien diferenciadas:

- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas.

En lo que concierne al impacto de la actuación en las Haciendas, el objetivo del IMSE es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles han sido las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsible ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Debe señalarse que los programas de actuación para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. Por tanto, el coste de implantación de infraestructuras no supone impacto para la Hacienda Pública pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

- Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En lo que respecta a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el objetivo del documento es establecer la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

El IMSE deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento general deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial, Industrial y Terciario, derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

En conclusión, el estudio se centrará, pues, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

### 3. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El IMSE se realiza en el marco del Plan General Municipal de Villatuerta. Plantea la reclasificación de terrenos para el desarrollo urbano del núcleo actual de Villatuerta, consolidando en general el modelo actual heredado de las anteriores NN.SS. En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se han planteado un total de 120 viviendas, a las que habría que añadir los solares de suelo urbano consolidado, que se considera suficiente para las necesidades actuales y futuras de Villatuerta en el período de vigencia del plan, y justificado en la finalidad de preparar suelo urbanizado, de completar la trama preexistente, y de realizar un documento urbanístico con vocación de perdurar en el tiempo.

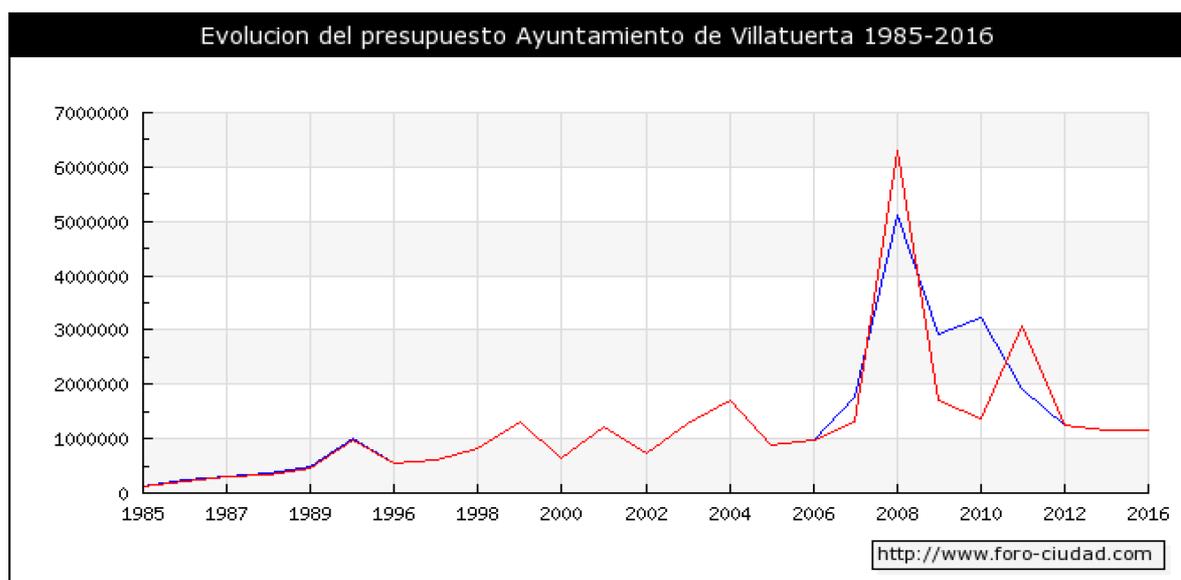
El crecimiento global que supone el PGM sería por tanto, además de las 427 viviendas existentes, de unas 450 viviendas en suelo urbano consolidado más 120 viviendas en suelo urbano no consolidado y urbanizable, es decir, alrededor de 1.000 viviendas totales (incluyendo las existentes y las propuestas), que equivaldría a una población de unos 2.700 habitantes (contando una media de 2'7 hab./viv., según datos estadísticos).

### 4- INFORMACIÓN SOBRE VILLATUERTA

El municipio de Villatuerta se sitúa en la Navarra media occidental, en la comarca de Tierra Estella, a unos 40 km de Pamplona. Limita por el Norte con el valle de Yerri (Arandigoién y Lorca), por el Este con Cirauqui y Mendigorriá, por el sur con Oteiza de la Solana y por el oeste con Estella y Aberin.

Villatuerta tiene una población de 1.154 habitantes según el último censo con referencia al 1 de enero de 2016. El número total de viviendas actuales es de unas 427.

La evolución del presupuesto Municipal durante los últimos años se expresa en el siguiente cuadro gráfico:



## 5. DETERMINACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS/SERVICIOS A REALIZAR

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Villatuerta. No obstante, en esta planificación se ven afectadas también otras administraciones u organismos, como el Gobierno de Navarra, la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Mancomunidad de servicios a la que pertenece (Mancomunidad de Montejurra).

La intervención de estos organismos puede situarse en tres diferentes fases dentro de la ejecución de cualquier actuación planificada:

- Obtención del suelo: el agente responsable de esta fase se encarga de financiar los costes generados para conseguir la propiedad del terreno en el que se realizará la actuación.
- Proyecto y Obra: se trata de la financiación destinada a realizar la planificación concreta de las acciones y la ejecución de las mismas.
- Mantenimiento: en esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

Tal y como se regula en la normativa urbanística del PUM, y en lo relacionado con la obtención del suelo, todos los suelos destinados a ampliación de viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos, se obtendrán por cesión de los propietarios o promotores privados de manera gratuita con la ejecución de las diversas unidades de ejecución definidas en el Plan, salvo dos sistemas generales en suelo urbano o urbanizable: uno en el borde del asentamiento residencial al Este, junto a la carretera NA-6095 de comunicación entre la NA-1110 con la NA-132 a través del polígono industrial, en el que se plantea una acera de 3 m de anchura, y otro la ampliación de la parcela dotacional deportiva, que se califica como sistema general adscrito al Sector J. Otros sistemas generales previstos de nueva creación diferentes de los ya existentes cuyos terrenos ya son de propiedad de la Administración Local, serían algunas rotondas para mejora de la circulación viaria. Se trata de obras no urgentes que no se programan ni su plazo ni su coste por depender de aspectos coyunturales como subvenciones públicas, difíciles de determinarlas actualmente. En suelo no urbanizable, se proponen actuaciones en el río Iruzu y regatas mediante obras hidráulicas y balsas de regulación para minimizar las avenidas y evitar inundaciones.

De igual manera, con respecto al proyecto y obra de las distintas acciones, la urbanización de los viales y espacios libres nuevos generados con la ampliación del casco urbano, así como la conexión de las zonas urbanizadas a los sistemas generales de servicios urbanos (red de abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica, red de saneamiento, y el resto de servicios en los que deba incluirse la canalización, distribución e instalación) no las realiza el Ayuntamiento sino que son los propietarios privados de las unidades de ejecución quienes se encargan de financiar tales acciones, que las ejecutan y ceden a la administración urbanística actuante previa o simultáneamente a las obras de edificación, salvo los sistemas generales indicados anteriormente.

El Ayuntamiento debe encargarse de la ejecución de los equipamientos previstos y de los sistemas generales indicados. A este respecto, cabe señalar que en esta fase de ejecución el Ayuntamiento no tiene una obligación temporal, estando a expensas en primer lugar de la obtención del suelo por cesión y en segundo lugar de las disponibilidades económicas remanentes y de las subvenciones periódicas convocadas por el Gobierno de Navarra.

Los gastos derivados del mantenimiento de los servicios que se han puesto en marcha en las zonas urbanizadas son los que se enumeran a continuación:

- Servicios de abastecimiento de aguas
- Servicios de evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicios de recogida de basura y limpieza viaria

- Servicio de transportes
- Servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local
- Servicio de mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones

Varias de las actuaciones de mantenimiento no son financiadas por la Administración Local. Concretamente, la Mancomunidad de Montejurra gestiona varios de los servicios. Y los Departamentos correspondientes del Gobierno de Navarra intervienen en varios de estos servicios, como por ejemplo el mantenimiento y mejora de las vías de titularidad de la Comunidad Foral.

El informe se centrará únicamente en la valoración económica de las actuaciones que dependen de la Administración Local.

#### 6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se analizan los presupuestos municipales de Villatuerta, que es la Hacienda Pública afectada por el presente Plan General Municipal, tomando como referencia el último presupuesto del año 2016. La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido de los datos oficiales publicados.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición:

<b>GASTOS</b>		<b>1.170.905,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Gastos de Personal	411.950,00 €	
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	404.301,00 €	
CAP. 3.- Gastos Financieros	44.500,00 €	
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	69.801,00 €	
<b>Total Operaciones Corrientes</b>		<b>930.552,00 €</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
CAP. 6.- Inversiones Reales	145.353,00 €	
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	
CAP. 9.- Pasivos Financieros	95.000,00 €	
<b>Total Operaciones de Capital</b>		<b>240.353,00 €</b>
<b>INGRESOS</b>		<b>1.170.905,00 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP. 1.- Impuestos Directos	538.200,00 €	
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	53.582,00 €	
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	57.800,00 €	
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	391.800,00 €	
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	63.363,00 €	
<b>Total Operaciones Corrientes</b>		<b>1.104.745,00 €</b>
OPERACIONES DE CAPITAL		
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	
CAP. 7.- Transferencias de Capital	66.160,00 €	
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	
<b>Total Operaciones de Capital</b>		<b>66.160,00 €</b>

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

<b>GASTOS</b>	<b>%</b>	<b>€/habitante</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
CAP. 1.- Gastos de Personal	44,27%	356,98 €/habitante
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	43,45%	350,35 €/habitante
CAP. 3.- Gastos Financieros	4,78%	38,56 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	7,50%	60,49 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>100,00%</b>	<b>806,37 €/habitante</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>%</b>	<b>€/habitante</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
CAP. 1.- Impuestos Directos	48,72%	466,38 €/habitante
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	4,85%	46,43 €/habitante
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	5,23%	50,09 €/habitante
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	35,47%	339,51 €/habitante
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	5,74%	54,91 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>100,00%</b>	<b>957,32 €/habitante</b>

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del último censo de 2016 (1.154 habitantes).

El análisis de sostenibilidad económica del PGM se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (806'37 €/hab.) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el nuevo PGM. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Villatuerta.

De un lado, debe señalarse que la expansión urbana prevista en el Plan Municipal supone la clasificación de nuevo suelo urbano o urbanizable para el uso residencial. También se prevé suelo urbanizable de uso industrial o de servicios, pero en términos proporcionales la relación ente la superficie edificable de uso industrial respecto del residencial es, actualmente, superior a la resultante de las previsiones del PUM. Se podría entender que esta diferencia puede distorsionar el resultado obtenido a partir de la aplicación de la ratio "gasto por vivienda". Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la variable "población" incide más en el gasto municipal que la actividad industrial, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas urbanizaciones cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y viarios que los núcleos urbanos consolidados y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento es superior. De esta manera, también se podría argüir que la ratio de gasto por unidad residencial podría distorsionar el análisis, pues estaría infra-ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización.

No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Por tanto, a los efectos de este IMSE, se considera un buen indicador de coste municipal el *gasto corriente presupuestario, por habitante*.

## 7. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios de las nuevas Unidades de Ejecución, una vez hayan sido urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Villatuerta.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad económica del Plan y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

Se señala que no se tienen en cuenta los ingresos puntuales tales como el ICIO, lo cual va a favor de la sostenibilidad. Estos ingresos (de unos 4.000 euros por vivienda de nueva planta) se compensarían con los gastos a realizar para la ejecución de los sistemas generales previstos.

### Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el PGM se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previstos en el PUM, que asciende a 2.970 habitantes.

La ratio de gasto corriente por habitante es de 806'37 euros por habitante. Considerando los nuevos servicios que se precisarán, como los indicados en el apartado 5 sobre mantenimiento de obras hidráulicas existentes para minimizar los riesgos y las consecuencias de las inundaciones, se estima en un incremento de 6 €/habitante/año.

Por tanto, los gastos corrientes del Ayuntamiento de Villatuerta suponen 812'37 €/habitante; proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

$$\text{Proyección Gasto Corriente: } 2.700 \text{ hab} \times 812'37 \text{ €/hab} = 2.193.399'00 \text{ €}$$

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales en el horizonte de ocupación máxima según el PUM se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Villatuerta de 2.193.399'00 euros, teniendo en consideración al mayor número de habitantes.

### Estimación de ingresos corrientes

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Villatuerta, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, construcciones, etc.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- c) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica
- e) Impuesto de Actividades Económicas
- f) Transferencias corrientes
- g) Tasas y Otros Ingresos

De los ingresos citados anteriormente, y como se ha indicado anteriormente, no se tienen en cuenta los ingresos que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos, sino los ingresos periódicos que se producirán anualmente, como son el IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), las Transferencias Corrientes y las Tasas y otros ingresos.

- Impuestos directos e indirectos: Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos

impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción.

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral de los bienes inmuebles, calculado en función de los Módulos Básicos de Repercusión de las Áreas Homogéneas para los diferentes usos, al que se aplica el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En el polígono fiscal referido a unidades de actuación para viviendas unifamiliares, se aplican actualmente los siguientes valores, según datos municipales:

. Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso vivienda:  
= 104'58 euros/m<sup>2</sup>

. Valor de repercusión del suelo urbanizado para el uso no residencial:  
= 33'06 euros/m<sup>2</sup>

. Valor del suelo libre privado: se traducirá en un incremento de la edificabilidad calculado sobre la base de la superficie de la parcela neta y bruta, la edificabilidad asignada por el planeamiento, la edificabilidad tipo (2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y valor "suelo libre privado" (32 euros/m<sup>2</sup>)

. Valor básico del suelo urbanizado:

$$VUC = VBRU1 \times EU1 + VBRU2 \times EU2 + (Spn - Sup. edificable/2) \times 32/Spb$$

Siendo:

VUC	Valor básico unitario del suelo
VBRU1	Valor básico de repercusión para el uso vivienda
VBRU2	Valor básico de repercusión para el uso no residencial
EU1	Edificabilidad de la parcela para el uso residencial
EU2	Edificabilidad de la parcela para los otros usos
Spn	Superficie parcela neta
Spb	Superficie parcela bruta

Por los conceptos de IBI e IVTM, tratándose de 570 nuevas viviendas, se hace una estimación del incremento de ingresos que supone comparándolo con una parcela residencial de similar edificabilidad que las existentes más un vehículo por vivienda, lo que da una estimación de 500 € por cada vivienda. Por otra parte, por otros usos no residenciales que se habrían implantado en el horizonte de la expansión completa del plan, además de un mínimo de ingresos por ICIO, se estima un incremento de ingresos por este concepto valorado en 300.000 euros.

Con este criterio, los capítulos 1 y 2 del Presupuesto de Villatuerta se verían incrementados respecto de la prevista en 2016 en la cuantía aproximada de 585.000 euros.

#### **Impuestos directos e indirectos: 1.176.782'00 €**

- Transferencias corrientes: la estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de Villatuerta indica que el capítulo 4 de "Ingresos por Transferencias Corrientes" representa unos ingresos por cada habitante de 339'51 euros.

El horizonte poblacional previsto en el PUM es de 2.700 habitantes aproximadamente. De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

$$\text{Transferencias corrientes: } 339'51 \text{ €/hab} \times 2.700 \text{ habitantes} = 916.677'00 \text{ €}$$

- Tasas y otros ingresos: al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

El presupuesto de Villatuerta indica que el capítulo 3 de "Tasas y otros ingresos" representa unos ingresos por cada habitante de 50'09 euros, lo cual aplicado al total de 2.700 habitantes previstos,

supone unos ingresos previsibles por este capítulo presupuestario de:

**Tasas y Otros Ingresos: 50'09 €/hab x 2.700 habitantes = 135.243'00 €**

- **Ingresos patrimoniales:** en este concepto se mantiene la cuantía actual al considerar que no es variable en función de la población.

**Ingresos Patrimoniales: 63.363'00 €**

#### 8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal tras la recepción de la urbanización y edificación de los productos inmobiliarios previstos por el PUM de Villatuerta, expresado en el cuadro que se señala a continuación. Cabe recordar que sólo se han contabilizado los ingresos periódicos anuales, no los que se generan una única vez, lo cual va más a favor de la sostenibilidad económica del municipio.

<b>Total Gastos corrientes municipales .....</b>	<b>2.193.399'00 €</b>
<b>Total Ingresos corrientes municipales .....</b>	<b>2.292.065'00 €</b>
Impuestos directos e indirectos (IBI e IVTM) .....	1.176.782'00 €
Transferencias corrientes .....	916.677'00 €
Tasas y otros ingresos .....	135.243'00 €
Ingresos patrimoniales .....	63.363'00 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el PUM resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Villatuerta, con una diferencia positiva de **98.666 euros anuales**.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite contribuir a abordar inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

#### 9. RESUMEN Y CONCLUSIONES FINALES DEL IMSE DEL PUM DE VILLATUERTA

En resumen, el "Informe - Memoria de Sostenibilidad Económica" (IMSE) tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto tiene que ser positivo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Por lo tanto, no debemos confundir "Sostenibilidad Económica" con "Viabilidad Económica", ya que esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación

que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone. En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

El dictamen sobre la sostenibilidad económica del presente PUM de Villatuerta es favorable y constata, en definitiva, que el crecimiento del núcleo previsto es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano. El Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan los gastos corrientes cada año con la misma presión fiscal y el mismo estándar de servicios actuales, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo (además de los ingresos puntuales no periódicos, que no se han contabilizado) a gastos de inversión real para el conjunto del municipio.

Por lo tanto el presente Plan Municipal, consecuentemente, es "económicamente viable, competitivo y sostenible" en la hipótesis considerada en esta memoria, cumpliendo así los objetivos del RDL 7/2015 (TRLR).

Esta conclusión teórica se ha realizado para las previsiones urbanísticas del plan analizado en el momento actual. Debería de ser "comprobada y ratificada" cada vez que se inicie y realice la programación de un nuevo o nuevos sectores, para confirmar la sostenibilidad económica de la programación sectorial en el momento temporal que se apruebe, conjuntamente con los sectores que estén en ejecución.

#### 10. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el TRLR se incluye el estudio de la "*suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades-dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El Plan Urbanístico Municipal prevé un crecimiento residencial controlado, enfocado a dar respuesta a las necesidades propias del municipio y a completar la trama urbana. Complementariamente, se prevén desarrollos para implantación de actividades económicas que se localizan junto al polígono actual, a distancia adecuada del núcleo residencial, y de una importancia tal que excede de las propias necesidades del municipio, configurándose como el polígono industrial de referencia de la comarca.

Además, las actividades tradicionales de carácter agropecuario están permitidas en los emplazamientos aptos para ello. Y las pequeñas actividades que puedan surgir vinculadas al sector terciario o talleres artesanales, son perfectamente compatibles por normativa en las edificaciones de uso genérico residencial previstas.

En relación con la otra acepción del concepto "uso productivo del terreno" como el empleo de una manera continuada o habitual de las superficies relacionadas para unas actividades concretas que se puedan desarrollar en su interior, cabe indicar que de la superficie total del municipio (23'59 km<sup>2</sup>), solamente 1.571.952 m<sup>2</sup> (un 6'66%) se ha clasificado en el PUM como suelo urbano o urbanizable; el resto se clasifica como no urbanizable con la finalidad de protegerlo o preservarlo para los usos productivos tradicionales. Los suelos de usos medioambientales, bien porque poseen masa arbolada o porque ostentan algún otro valor paisajístico, se conservan. Los suelos agrícolas que se encuentran actualmente cultivados se conservan en un porcentaje muy elevado.

En resumen, entendemos por tanto que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos

productivos es suficiente para las futuras necesidades locales y adecuadas a las previsiones de crecimiento socioeconómico de Villatuerta.

Villatuerta, septiembre de 2019

POR EL EQUIPO REDACTOR:



A. ALEGRÍA - J.J. EQUIZA – Arquitectos



Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista



## NORMATIVA PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

### ÍNDICE

#### CAPÍTULO I. PRELIMINARES

Art. 1.	Naturaleza del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 2.	Objeto de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 3.	Ámbito territorial de aplicación del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 4.	Vigencia del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 5.	Revisión y/o sustitución del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 6.	Modificación de los elementos del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 7.	Efectos de la aprobación del Plan General Municipal _____	Pág. 5
Art. 8.	Documentación del Plan General Municipal _____	Pág. 6
Art. 9.	Determinaciones de carácter gráfico _____	Pág. 6
Art. 10.	Interpretación _____	Pág. 6
Art. 11.	Régimen jurídico de las determinaciones del Plan _____	Pág. 6
Art. 12.	Desarrollo del Plan General Municipal _____	Pág. 6

#### CAPÍTULO II. NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

Art. 13.	Definiciones _____	Pág. 8
Art. 14.	Régimen urbanístico del suelo y de la edificación _____	Pág. 11
Art. 15.	Clasificación del suelo _____	Pág. 11
Art. 16.	Calificación del suelo _____	Pág. 11
Art. 17.	Construcciones existentes previas a la entrada en vigor de esta Normativa _____	Pág. 11

#### CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Art. 18.	Clasificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 13
Art. 19.	Subclasificación _____	Pág. 13
Art. 20.	Calificación del suelo urbano y urbanizable _____	Pág. 13
Art. 21.	Planeamiento subordinado _____	Pág. 15
Art. 22.	Obras de urbanización y servicios urbanos _____	Pág. 16
Art. 23.	Gestión _____	Pág. 16
Art. 24.	Cesión de terrenos _____	Pág. 17
Art. 25.	Sistemas generales _____	Pág. 17
Art. 26.	Responsabilidades económicas y garantías de urbanización _____	Pág. 18
Art. 27.	Aprovechamiento _____	Pág. 18
Art. 28.	Conservación del patrimonio arquitectónico _____	Pág. 19
Art. 29.	Aparcamientos _____	Pág. 20
Art. 30.	Construcciones bajo rasante _____	Pág. 20

#### CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 31.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 21
----------	---	---------

##### SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO ANTIGUO

Art. 32.	Definición _____	Pág. 21
Art. 33.	Usos de la edificación _____	Pág. 21
Art. 34.	Alturas de la edificación _____	Pág. 22
Art. 35.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 22
Art. 36.	Parcela mínima _____	Pág. 24
Art. 37.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 24

##### SECCIÓN 2ª.- AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

Art. 38.	Definición _____	Pág. 25
----------	------------------	---------

Art. 39.	Usos de la edificación _____	Pág. 25
Art. 40.	Alturas de la edificación _____	Pág. 25
Art. 41.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 26
Art. 42.	Parcela mínima _____	Pág. 27
Art. 43.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 27
SECCIÓN 3ª.- AO3 UGARKA ART		
Art. 44.	Definición _____	Pág. 29
Art. 45.	Normas de ordenación y de aprovechamiento _____	Pág. 29
SECCIÓN 4ª.- AO4 POLÍGONO SAN MIGUEL Y MATADERO		
Art. 46.	Definición _____	Pág. 30
Art. 47.	Usos de la edificación _____	Pág. 30
Art. 48.	Alturas de la edificación _____	Pág. 30
Art. 49.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 31
Art. 50.	Parcela mínima _____	Pág. 32
Art. 51.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 32
SECCIÓN 5ª.- AO5 POLÍGONO LEGARDETA		
Art. 52.	Definición _____	Pág. 33
Art. 53.	Usos de la edificación _____	Pág. 33
Art. 54.	Alturas de la edificación _____	Pág. 33
Art. 55.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 33
Art. 56.	Parcela mínima _____	Pág. 34
Art. 57.	Planeamiento de desarrollo _____	Pág. 34
CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL		
Art. 58.	Definición _____	Pág. 35
Art. 59.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 35
Art. 60.	Usos de la edificación _____	Pág. 35
Art. 61.	Alturas de la edificación _____	Pág. 36
Art. 62.	Condiciones de la edificación _____	Pág. 36
Art. 63.	Parcela mínima _____	Pág. 37
Art. 64.	Condiciones de gestión _____	Pág. 37
Art. 65.	Trabajos de planeamiento a realizar _____	Pág. 37
CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
Art. 66.	Definición _____	Pág. 38
Art. 67.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 38
Art. 68.	Normas de ordenación _____	Pág. 38
Art. 69.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 39
Art. 70.	Normas de gestión _____	Pág. 39
CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-COMERCIAL		
Art. 71.	Definición _____	Pág. 40
Art. 72.	Determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística _____	Pág. 40
Art. 73.	Normas de ordenación _____	Pág. 40
Art. 74.	Normas de aprovechamiento _____	Pág. 41
Art. 75.	Normas de gestión _____	Pág. 41
CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE		
Art. 76.	Clasificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 42
Art. 77.	Calificación del suelo no urbanizable _____	Pág. 42
Art. 78.	Suelo no urbanizable de protección _____	Pág. 42
Art. 79.	Suelo no urbanizable de preservación _____	Pág. 42

Art. 80.	Régimen de autorizaciones _____	Pág. 43
Art. 81.	Desarrollo del planeamiento _____	Pág. 44
Art. 82.	Concepto de núcleo de población _____	Pág. 44
Art. 83.	Segregación de fincas rústicas _____	Pág. 44
Art. 84.	Parcelación urbanística _____	Pág. 44
Art. 85.	Normas generales de regulación de actividades y usos _____	Pág. 45

#### CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 86.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Conservación avifauna esteparia _____	Pág. 47
Art. 87.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Monumento natural _____	Pág. 47
Art. 88.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Espacios naturales protegidos - Vegetación de especial interés _____	Pág. 47
Art. 89.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor ambiental - Zona fluvial: Sistema de cauces y riberas _____	Pág. 48
Art. 90.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo para su explotación natural - Suelo de elevada capacidad agrológica _____	Pág. 48
Art. 91.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Camino de Santiago _____	Pág. 49
Art. 92.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Vías pecuarias _____	Pág. 49
Art. 93.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de valor cultural - Yacimientos arqueológicos _____	Pág. 49
Art. 94.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo de prevención de riesgos - Zonas inundables _____	Pág. 51
Art. 95.	Suelo no urbanizable de protección: Suelo destinado a infraestructuras _____	Pág. 51
Art. 96.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Suelo Forestal _____	Pág. 54
Art. 97.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor ambiental - Zonas húmedas y zona fluvial _____	Pág. 54
Art. 98.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Alto valor para cultivo o pasto _____	Pág. 55
Art. 99.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo para su explotación natural - Mediano valor para cultivo o pasto _____	Pág. 55
Art. 100.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural - Caminos tradicionales y previstos _____	Pág. 56
Art. 101.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor cultural y paisajístico _____	Pág. 56
Art. 102.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de valor paisajístico - Paisaje de interés municipal _____	Pág. 56
Art. 103.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo destinado a infraestructuras _____	Pág. 57
Art. 104.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de actividades especiales - Cementerio _____	Pág. 57
Art. 105.	Suelo no urbanizable de preservación: Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo _____	Pág. 57
Art. 106.	Características de construcciones de apoyo a la horticultura _____	Pág. 58
Art. 107.	Características de los almacenes agrícolas _____	Pág. 58
Art. 108.	Características de las construcciones destinadas a ganadería intensiva y extensiva _____	Pág. 59
Art. 109.	Características de las actividades apícolas _____	Pág. 59
Art. 110.	Características de las construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal y de las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras _____	Pág. 60
Art. 111.	Características de las construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones y servicios que deban emplazarse en suelo _____	

Art. 112.	no urbanizable _____	Pág. 60
	Características de construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales que deban emplazarse en suelo no urbanizable _____	Pág. 60

ANEXO - Fichas Unidades de Ejecución

## CAPÍTULO I.- PRELIMINARES

### ARTÍCULO 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General Municipal tiene el contenido y alcance previstos en el Título II, Capítulo II, del texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, LFOTU).

### ARTÍCULO 2. OBJETO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La presente Normativa Urbanística tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de todo el término municipal de Villatuerta. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

### ARTÍCULO 3. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Villatuerta.

### ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Bolefín Oficial de Navarra y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

### ARTÍCULO 5. REVISIÓN Y/O SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

1. El Plan General Municipal podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes de la LFOTU.
2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:
  - a) La aprobación de un planeamiento comarcal que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este Plan General Municipal.
  - b) La aprobación definitiva de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal con notable incidencia para las determinaciones establecidas en el territorio del término municipal.
  - c) En el supuesto de que se modifique algún objetivo, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, la elección de un modelo territorial distinto o se presenten circunstancias de suficiente importancia, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, como para que el Ayuntamiento acuerde su revisión.

### ARTÍCULO 6. MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Cualquier modificación del Plan General Municipal guardará relación con el motivo que la produce, no aceptándose otras alteraciones no relacionadas con el objeto de la modificación. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan General Municipal deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados con el mismo grafismo que el Plan General. Todas las modificaciones que se produzcan irán numeradas.

### ARTÍCULO 7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

A partir de la entrada en vigor del Plan General Municipal, éste tendrá carácter público, ejecutivo y obligatorio.

1. La publicidad supone el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a su disposición en las oficinas municipales.
2. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras públicas previstas en el Plan General Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
3. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares del estricto cumplimiento de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas.

#### ARTÍCULO 8. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal está compuesto por la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio y por el Plan Urbanístico Municipal, el Catálogo y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización. El Plan Urbanístico Municipal está constituido por la memoria, los planos de información, de ordenación y de gestión, la normativa urbanística, el programa de desarrollo y ejecución, el estudio económico y financiero, la memoria sobre sostenibilidad económica, el estudio de incidencia ambiental y los anexos temáticos.

#### ARTÍCULO 9. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GRÁFICO

Las determinaciones de ordenación que se recogen en los planos de ordenación constituyen preceptos jurídicos gráficamente expresados con el mismo valor que los contenidos en la normativa urbanística.

#### ARTÍCULO 10. INTERPRETACIÓN

La interpretación de los documentos que integran el Plan General Municipal se hará en el contexto general de la memoria y normativa urbanística general, atendiendo a los objetivos de la memoria y con subordinación a la normativa general.

La normativa urbanística y los planos de ordenación que la complementan, prevalecen sobre el resto de documentos del Plan General Municipal.

La contradicción entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita referidas a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverán a favor de la interpretación más extensiva para las cesiones, cargas y dotaciones para equipamientos y servicios comunitarios, y más restrictiva para los aprovechamientos, altura, ocupaciones, edificabilidades, volúmenes y densidades. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, se resolverán en razón de criterios de valor estético, condiciones higiénicas, mejora de infraestructuras y edificaciones.

#### ARTÍCULO 11. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

El Plan General Municipal regula los requisitos básicos y las condiciones específicas que deben cumplirse en el proceso de transformación del régimen de propiedad y uso del suelo, dentro del marco jurídico que establece la legislación vigente, y sin perjuicio de las determinaciones propias de los instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Dicho proceso de transformación se llevará a cabo siguiendo las previsiones del planeamiento, respetando las condiciones específicas incluidas en el Plan, tanto en sus aspectos de ordenación como de gestión y los relativos a las condiciones de diseño.

#### ARTÍCULO 12. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada el régimen urbanístico de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. En cada subsector de suelo urbanizable, deberá redactarse un Plan Parcial.

Los documentos, actuaciones y trámites necesarios para la ejecución de las distintas edificaciones y su posterior ocupación, serán los siguientes:

1.- Elementos de nueva ordenación contenidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Constitución del ente o asociación pertinente en cada sistema de actuación en el caso de que fuese necesario (compensación, cooperación, o reparcelación voluntaria)
- Redacción del proyecto de compensación o reparcelación, si fuese necesario
- Reparcelación y reparto equitativo de las cargas y beneficios, si fuese necesario
- Cesión de los terrenos previstos en el planeamiento
- Redacción del proyecto de urbanización
- Ejecución de la urbanización y cesión de ésta
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad (en actividades clasificadas)
- Ejecución de la edificación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

2.- Elementos de nueva ordenación en actuaciones asistemáticas en suelo urbano:

- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos previstos en el planeamiento, en su caso
- Solicitud y otorgamiento de la licencia de la edificación y la urbanización
- Ejecución de las obras de edificación y de las obras de urbanización, y cesión de ésta
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

3.- Rehabilitación, reforma o cambio de uso de la edificación existente:

- Proyecto de reforma o rehabilitación - Licencia municipal
- Ejecución de las obras de reforma o rehabilitación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

4.- Sustitución de la edificación existente:

- Proyecto de derribo de la edificación - Licencia municipal
- Proyecto de ejecución de la edificación - Licencia municipal
- Ejecución de las obras de demolición y de edificación
- Licencia de primera utilización u ocupación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

5.- Construcciones en suelo no urbanizable:

- Presentación de la documentación técnica y estudio de afecciones ambientales en su caso
- Tramitación ante el Gobierno de Navarra al objeto de obtener autorización previa en su caso
- Resolución de desafectación para su cesión de uso por parte de la Sección de Comunales del Gobierno de Navarra de acuerdo con la LF 6/1990, en caso de afectar a terrenos comunales
- Solicitud y otorgamiento de licencia de edificación y de actividad
- Ejecución de la edificación
- Licencia de apertura en actividades clasificadas

En las Unidades de Ejecución que no tienen definidas las alineaciones con respecto a las carreteras afectadas de titularidad de la Comunidad Foral de Navarra, deberá tramitarse un Plan Parcial o Estudio de Detalle que se presentará en el Departamento de Desarrollo Económico para su informe correspondiente, el cual será preceptivo.

En su afección a la Red de Carreteras de Navarra, cada promotor, previo a la ejecución de los trabajos, solicitará la preceptiva autorización de los mismos presentando documentación técnica que defina suficientemente las obras a realizar.

En la zona de policía de los cauces públicos, definida como una franja de 100 m a cada lado de los mismos, el promotor deberá solicitar la preceptiva autorización al organismo de cuenca (CHE).

## CAPÍTULO II.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

### ARTÍCULO 13. DEFINICIONES

#### - Alineación actual

Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía a la línea que limita las propiedades particulares situadas a ambos lados de las mismas. Cuando no hay modificación en los trazados de la vía, plaza o calle, esta alineación coincide con la alineación oficial definida a continuación.

#### - Alineación oficial

En las calles, plazas o vías existentes que se modifican, se define como alineación oficial la que figura en planos, es decir, la que delimita la red viaria, espacios libres, y zonas verdes públicas del resto de usos.

#### - Alineación de edificación

Es la línea en la que se deben situar las fachadas exteriores de los edificios que se construyen. La alineación de fachada es obligatoria en unos casos, máxima en otros, o de sustitución.

#### - Alineación obligatoria

Es la línea en la que tiene que situarse necesariamente la fachada, en todas sus alturas, no admitiéndose retranqueos de fachadas.

#### - Alineación máxima

La línea que no puede sobrepasar la fachada en el interior de una parcela, aunque puede retranquearse de la misma.

#### - Retranqueo

Se denomina así a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida en dirección perpendicular a ambas.

#### - Alineación de sustitución

Es aquella definida como tal en los planos. Los edificios afectados deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas. En ellos se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación que no aumenten el volumen edificado. Dichas obras de reforma o rehabilitación no implicarán la demolición de las fachadas del edificio o su vaciado total. En estos edificios afectados por alineación de sustitución no podrán concederse licencias de segregación.

#### - Edificios situados fuera de ordenación

Son aquellos edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultan disconformes con éste. En ellos no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

#### - Parcela neta

Es la superficie de parcela delimitada por alineaciones oficiales y linderos.

#### - Parcela bruta

Es la superficie que se obtiene añadiendo a la superficie de "parcela neta" las superficies de la parcela original destinadas a viales y espacios públicos determinados por la ordenación.

### Ocupación

Es la superficie construída comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluídos los pilares y pórticos externos que sustenten cualquier tipo de superficie cubierta, sin contar los aleros. La superficie máxima de ocupación, fijada en %, es la relación entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela neta.

#### - Edificabilidad

La edificabilidad se mide en metros cuadrados construídos. Es la suma de las superficies comprendidas entre las líneas exteriores de la construcción en cada planta. No computa a efectos de edificabilidad la superficie construída de sótanos ni la de entrecubiertas con altura libre interior  $<1'50$  m. Sí computan los áticos o la parte de entrecubiertas con altura  $\geq 1'50$  m y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Los vuelos abiertos fuera de la alineación de fachada o las terrazas sin cubrir no computan a efectos de edificabilidad. Sí computan los espacios abiertos cubiertos susceptibles de poder ser cerrados. Los espacios abiertos y cubiertos computarán al 50% de su superficie.

En edificios existentes, no computará el volumen de edificación estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor necesario para la eliminación de barreras arquitectónicas.

#### - Altura máxima de la edificación

Es la altura que pueden alcanzar las edificaciones; se medirá a partir de la cota del pavimento de la acera a la que da frente la parcela en su punto medio, hasta la cara inferior del último forjado o elemento estructural de la cubierta. Por encima de la altura reguladora máxima solamente se permitirán los elementos de formación de pendientes de la cubierta y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

#### - Número máximo de plantas

Número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben cumplirse conjuntamente ambos requisitos: alturas máximas y número de plantas.

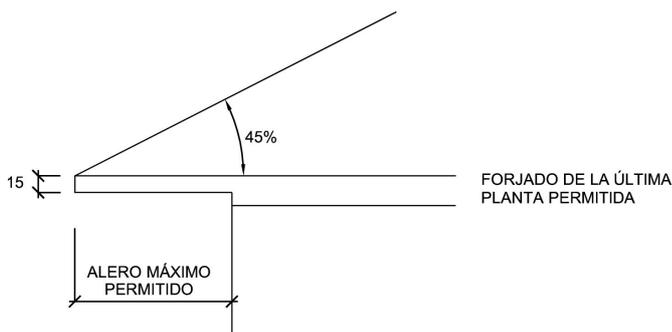
A efectos del cómputo del número de plantas, se considerarán las definidas en las Normas Urbanísticas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos (ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta) y los semisótanos que sobresalgan más de  $1'25$  m de la rasante del terreno.

#### - Sótanos

Aquellas plantas enterradas o semienterradas, o superficie de las mismas, en las que la cara inferior del forjado de techo se encuentra, medida de cualquier punto del terreno, a una distancia, en proyección vertical, igual o inferior a  $1'25$  m con respecto a la cota del terreno en contacto con la edificación.

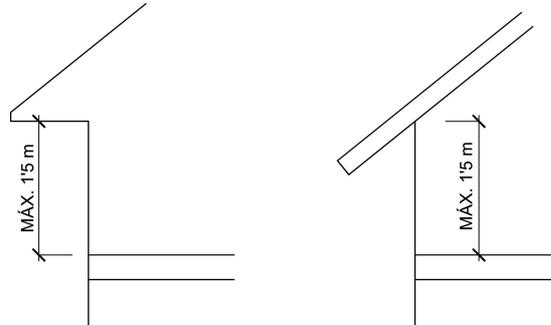
#### - Entrecubierta

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que quede incluída en un plano de pendiente del 40% medido a partir del borde exterior del alero máximo permitido, según el esquema adjunto:



### - Ático

Se refiere a la ocupación bajo cubierta que exceda de los límites señalados para la entrecubierta, con las limitaciones señaladas en el esquema adjunto:



### - Vivienda unifamiliar

Es aquella que ocupando la totalidad de un edificio en todas sus plantas, alberga a una sola familia y tiene acceso directo del exterior independiente de otras viviendas. Puede ser aislada, pareada o adosada.

### - Vivienda colectiva

Se entiende por edificio de viviendas colectivas el constituido por dos o más viviendas con acceso común desde el exterior y/o con una serie de servicios comunes centralizados.

### - Definición de tipos de obras

#### 1. OBRAS DE NUEVA PLANTA

Se entiende por obras de nueva planta a la construcción de un edificio nuevo.

#### 2. REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se entiende por rehabilitación al conjunto de obras precisas para habilitar o restituir el patrimonio insolvente a un estado equilibrado, estable y funcionalmente útil. Asimismo se consideran obras de rehabilitación:

- Obras de mantenimiento: aquéllas que es necesario ejecutar periódicamente, debido al envejecimiento de los materiales, con el objeto de prolongar en el tiempo el buen estado de los edificios.
- Obras de consolidación: aquéllas que tienen por objeto dar firmeza y solidez a los edificios mediante intervenciones urgentes e imprescindibles, que convierten a los elementos reparados en fijos y permanentes.

#### 3. REFORMA

Se entiende por obras de reforma las de mejora no necesarias, entendiendo por tales las que partiendo de una situación adecuada tienen por objeto incrementar el valor final del edificio o vivienda, así como las que partiendo de una situación inadecuada llegan a una situación final adecuada mediante el uso de materiales que supongan un gasto excesivo en relación a otras que tengan la misma finalidad.

#### 4. RENOVACIÓN

Se entiende por renovación a la sustitución de un edificio existente por otro nuevo.

#### 5. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Las que tienden a destruir total o parcialmente el edificio, ya sea para dejar libre el solar, para proceder a su rehabilitación o renovación o para ejecutar obras de reforma.

#### ARTÍCULO 14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

En este Plan General Municipal, el régimen urbanístico del suelo y de la edificación queda definido por las determinaciones de carácter formal, funcional y de gestión; la pertenencia a distintas clases de suelo y categorías; la normativa de conservación del patrimonio y las ordenanzas del Plan General Municipal y legislación vigente.

Los factores que determinan el régimen del uso del suelo y la edificación son todos o algunos de los que a continuación se citan:

- Ocupación del suelo y edificabilidad
- Número de plantas, alturas máximas y mínimas
- Número máximo de viviendas
- Delimitación de áreas públicas y privadas
- Establecimiento de alineaciones máximas y obligatorias
- Establecimiento de usos y actividades
- Tipologías constructivas
- Elementos de especial protección
- Ordenanzas generales y particulares

#### ARTÍCULO 15. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del territorio afectado por el Plan General Municipal queda clasificado en:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo no urbanizable

El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo viene establecido en la documentación gráfica del Plan General Municipal.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 92 de la LFOTU.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

#### ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

#### ARTÍCULO 17. CONSTRUCCIONES EXISTENTES PREVIAS A LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA NORMATIVA

- Suelo urbano y urbanizable

Los edificios o instalaciones existentes erigidos con anterioridad que son disconformes con el

planeamiento según los planos de ordenación, quedan declarados en régimen de fuera de ordenación.

El resto de edificaciones quedan consolidados siempre que se hayan construido con sometimiento a la legislación vigente en su momento, así como los usos, excepto las granjas que se regulan según el Decreto Foral 148/2003 sobre condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

- Suelo no urbanizable

Existen tres supuestos, con el siguiente régimen urbanístico:

1- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS SON ACORDES CON LA PRESENTE NORMATIVA

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas estarán reguladas por la presente normativa.

2- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO EN BASE AL SOMETIMIENTO A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO Y CUYAS CARACTERÍSTICAS NO SE CIÑEN A LAS DETERMINACIONES DE ESTA NORMATIVA

La edificación y uso quedan consolidados. Las posibles ampliaciones o reformas en profundidad deberán adaptarse a la presente normativa.

3- CONSTRUCCIONES CUYA IMPLANTACIÓN SE PRODUJO SIN SOMETERSE A LA LEGALIDAD VIGENTE EN SU MOMENTO

Estas construcciones se declaran fuera de ordenación. No obstante, aquellas edificaciones compatibles con el planeamiento podrán consolidarse mediante un expediente de legalización.

Para el caso particular de que las mismas se encuentran sobre terreno comunal, el régimen es el siguiente:

- Si su implantación se produjo sin someterse a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, no podrán consolidarse mediante un expediente de legalización, debiendo ser demolidas y devuelto el terreno a su estado original.
- Si su implantación se produjo en base al sometimiento a la legalidad vigente en su momento, incluida la pertinente autorización por parte del Gobierno de Navarra para su desafectación de uso comunal, sólo se permiten obras de conservación y mejora. No se permite la ampliación, el cambio de uso o de cesionario, excepto en los siguientes casos y con la aprobación de la autorización correspondiente:
  - El cambio de cesionario (persona a la que se cede el terreno) será comunicado y deberá autorizarse expresamente por el Pleno del Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra.
  - Para la ampliación es preciso iniciar un nuevo expediente de desafectación y contar con la autorización por parte del Gobierno de Navarra de acuerdo con la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.
  - Si la finalidad a la que se va a destinar es diferente a la inicialmente aprobada, deben revertir al patrimonio comunal sin que en ningún caso pueda derivarse del planeamiento derecho alguno a favor de un particular, incluso no vecino, sobre bienes comunales no destinados al fin que originariamente se vinculan.

Asimismo, una vez acabado el periodo inicial de ocupación, las prórrogas deben aprobarse mediante acuerdo del Pleno, así como contar con autorización de Gobierno de Navarra.

### CAPÍTULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### ARTÍCULO 18. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que así figuran grafiados en los planos de ordenación, en razón de la aplicación del artículo 90 de la LFOTU.

En el suelo urbano se distinguen dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, éste formado por los terrenos en los que se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, tratándose de actuaciones en las que se prevén nuevas infraestructuras públicas y la creación de parcelas aptas para la edificación mediante operaciones de equidistribución.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no urbanizados que así figuran grafiados en los planos de ordenación que no tengan la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de su transformación o paso a la situación de suelo urbano mediante su urbanización, tal como se regula en el artículo 93 de la LFOTU.

#### ARTÍCULO 19. SUBCLASIFICACIÓN

Se establece que la totalidad del núcleo (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales. Dentro de este Sector se definen los siguientes subsectores:

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 5 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo un área de carácter normativo:
  - AO1 - Casco Antiguo
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1
  - AO4 - Polígono San Miguel
  - AO5 - Polígono Legardeta
- Suelo urbano no consolidado, que se configura como un único subsector. No se definen Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado. Se delimitan Unidades de Ejecución, que constituyen las unidades mínimas de ejecución del planeamiento, permitiendo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución, si bien los Planes Parciales de desarrollo podrán establecer las unidades de ejecución que permitan la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

#### ARTÍCULO 20. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

A los efectos de este Plan, así como su desarrollo mediante planeamiento subordinado, se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- GLOBALES
- PORMENORIZADOS
- DETALLADOS

b) Por su idoneidad para los fines de ordenación:

- PERMITIDOS
- PROHIBIDOS

## c) Por su función:

## - RESIDENCIAL

Se considera residencial aquella edificación que sirve para proporcionar alojamiento habitual a las personas. Incluye viviendas y alojamientos comunitarios. En caso de uso para vivienda, se distinguen las siguientes clases:

- . Unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.
- . Plurifamiliar: es la que contiene viviendas con acceso y elementos comunes.

## - INDUSTRIAL

Se considera industrial aquella edificación que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación y reparación de productos.

## - COMERCIAL-TERCIARIO

Se considera comercial aquella edificación que tiene por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen las siguientes clases:

- . Comercio al detalle
- . Talleres: se incluyen en este uso los talleres de reparación, lavado de vehículos, garajes.
- . Oficinas: se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado; los de banca, bolsa, seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.
- . Hospedaje y hostelería

## - ALMACENAJE

Se definen los almacenes como aquéllos destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro de detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores con o sin servicio de venta directa.

## - DOTACIONAL

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar. Se distinguen las siguientes clases:

- . Deportivo: se incluyen los locales, edificios o instalaciones acondicionados para la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.
- . Religioso: comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.
- . Escolar: se incluye en este uso educativo el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades, colegios y similares.
- . Cultural: se incluyen en este uso los museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones y similares.
- . Sanitario: es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares. También se incluyen en este uso las clínicas veterinarias y establecimientos similares.
- . Recreativo: es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.
- . Administrativo: se incluyen las actividades administrativas de carácter público.

## - GANADERO

Se denomina así a la actividad orientada a la cría de las distintas especies de ganado para la obtención de sus productos y subproductos por el hombre. Se establecen las siguientes clases:

- . Actividades inocuas: no sometidas a alguna de las autorizaciones o licencias establecidas en la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental y en el

reglamento de desarrollo (DF 93/2006, de 28 de diciembre). No obstante, estas actividades no se permiten en suelo urbano de poblaciones mayores de 1.000 habitantes como es Villatuerta.

. Explotaciones pecuarias: sometidas a autorización o licencia establecida en la Ley Foral 4/2005.

#### - COMUNICACIONES Y ESPACIOS LIBRES

Se incluye la red viaria, espacios libres y zonas verdes. Se describen en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Red viaria y espacios libres" y "Zona verde pública". El diseño de estos usos en cuanto a definición de aceras, aparcamientos, viales, arbolado, ámbitos de zonas verdes y de plazas, se considera orientativo. Este diseño podrá reajustarse en los proyectos de obras de urbanización de cada unidad, permitiendo incluso a criterio municipal la cubrición parcial de espacios públicos siempre que estén abiertos.

#### - INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Asignación de usos globales:

- Residencial: Áreas Homogéneas AO1 Casco Antiguo, AO2 Zonas residenciales de ampliación y AO3 Barrio Ugarka AR1 en suelo urbano consolidado; suelo urbano no consolidado; subsectores J, NR1 y NR2 del suelo urbanizable.
- Industrial: Áreas Homogéneas AO3 Polígono San Miguel - Matadero y AO4 Polígono Legardeta en suelo urbano consolidado; subsectores S1 y N11 del suelo urbanizable.
- Comercial-Terciario: Subsector NC1 del suelo urbanizable.

Asignación de usos pormenorizados:

El nivel de asignación de los usos pormenorizados se realiza para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado en los planos de ordenación del plan urbanístico municipal y son los siguientes:

- Residencial
- Industrial
- Comercial-Terciario
- Equipamiento dotacional
- Área privada libre de edificación
- Zona verde pública
- Red viaria y espacios libres públicos

Asignación de usos detallados:

El nivel de asignación de usos de detalle se indica en la normativa urbanística particular de cada subsector, con las especificaciones definidas en el capítulo VIII - Compatibilidad de usos y actividades susceptibles de autorización de la Ordenanza de Edificación.

### ARTÍCULO 21. PLANEAMIENTO SUBORDINADO

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística de la totalidad del suelo urbano. Así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de sus unidades de ejecución. No obstante, se podrá completar o desarrollar a través de los siguientes documentos urbanísticos: Planes Especiales de Reforma Interior, otros Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar las alineaciones obligatorias, pero sí las máximas de edificación, admitiendo el aumento de ocupación en planta por la edificación en detrimento de las áreas privadas libres de edificación, siempre y cuando no se aumente la edificabilidad y alturas máximas y mínimas fijadas. Los E.D. tramitados en aplicación de las NN.SS. anteriores, se mantienen vigentes en tanto no supongan contradicción con las nuevas determinaciones del presente Plan Municipal.

En el suelo urbanizable, se deberá tramitar un Plan Parcial para cada Subsector que establezca la ordenación pormenorizada.

## ARTÍCULO 22. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

Se ejecutarán en cada Unidad de Ejecución las obras de urbanización y los servicios urbanos siguientes:

- Las obras de urbanización interior a la Unidad de Ejecución de acuerdo con las calidades establecidas en la Ordenanza de Urbanización, en concreto de:
  - Red viaria: vial de rodadura pavimentado y aceras
  - Zonas verdes y áreas peatonales
  - Red de abastecimiento
  - Red de saneamiento y pluviales
  - Red de energía eléctrica
  - Red de alumbrado público
  - Red de riego
  - Red de teléfonos, telecomunicaciones y otros servicios previstos
- La conexión de las redes o pavimentaciones del apartado anterior con las generales ya urbanizadas en el exterior de la Unidad de Ejecución, aunque éstas afecten a bienes de dominio público que pertenezcan a otra Unidad de Ejecución.

Las aguas sucias de los edificios deberán ser recogidas a la red de alcantarillado general municipal. La red de abastecimiento de agua deberá estar unida a la red general de abastecimiento del municipio. En obras de rehabilitación de edificios consolidados o en edificaciones de nueva planta, es obligatorio instalar una red de pluviales que esté separada de la instalación de la red de saneamiento.

Con respecto a las parcelas afectadas por servicios públicos actualmente existentes (agua, saneamiento, electricidad...) en las cuales se han previsto edificaciones ligadas a un uso privado, previamente a la licencia de obras deberá justificarse el nuevo trazado de dichos servicios públicos, prioritariamente en viales y zonas públicas, y siempre accesible para su mantenimiento.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 126.ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las nuevas urbanizaciones deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

## ARTÍCULO 23. GESTIÓN

Las Unidades de Ejecución se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación o instrumentos previstos en las disposiciones legales de aplicación, los cuales se aplicarán cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas y con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que correspondan. Los sistemas de actuación son:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación voluntaria
- Agente Urbanizador
- Convenios de Gestión
- Ejecución forzosa
- Expropiación

En el caso de que existan dos o más propiedades para el ejercicio del aprovechamiento, previamente a la acción urbanizadora se efectuará una tramitación de reparto de cargas y beneficios. En todo caso y como mínimo, el procedimiento será el determinado en el Título III, Capítulo V del Reglamento de Gestión denominado "Normalización de fincas".

En el supuesto de propietario único, según se deduce del artículo 168 de la LFOTU, no se necesita la constitución de Junta de Reparcelación para la gestión del sistema de Reparcelación voluntaria. Cabe apartarse de los sistemas de actuación con la suscripción de un Convenio de gestión que cuente con la

firma de todos los propietarios afectados, en el que se asuman las obligaciones de urbanización de la unidad de ejecución, definiendo los detalles de su ejecución, de conformidad con el apartado 3 del artículo 25 de la LFOTU.

Las cargas que las obras de urbanización generen, se repercutirán proporcionalmente al aprovechamiento de cada propietario, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación, en su caso. Los beneficios derivados del Planeamiento en estos ámbitos, serán repartidos entre los propietarios del suelo de la unidad proporcionalmente a la superficie cuya titularidad ostenten, sin perjuicio del aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la administración actuante.

#### ARTÍCULO 24. CESIÓN DE TERRENOS

El suelo calificado en el plano de USOS PORMENORIZADOS como "Propiedad pública resultante de la ordenación", fuera de las alineaciones oficiales de las parcelas privatizables, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en cada Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable o en cada parcela de Suelo Urbano Consolidado, que deberá materializarse al aprobarse las reparcelaciones o proyectos de compensación, en las Unidades de Ejecución en que sean obligatorias, o previamente a la concesión de las siguientes licencias en los demás casos:

- Obras de edificación de nueva planta
- Obras de rehabilitación o reformas que impliquen ampliación del volumen actual, cambio de usos actuales o aumento del número actual de viviendas
- Obras de cerramiento de finca que limiten con dichos espacios de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que afecten a los espacios de cesión

No se exigirá la cesión, por tanto, en las siguientes licencias:

- Obras de rehabilitación o reformas que no impliquen ampliación del volumen actual ni cambio de usos actuales ni aumento del número actual de viviendas
- Instalaciones
- Consolidación o mantenimiento
- Derribos o demoliciones
- Obras de urbanización interior, jardinería
- Cerramiento de finca que no afecte al espacio de cesión
- Parcelaciones y segregaciones de parcelas que no afecten a los espacios de cesión

Los edificios afectados por una alineación de sustitución, deberán retranquearse hasta dicha alineación únicamente en el caso de obras de renovación, ampliación de volumen, cambio de uso, aumento del número de viviendas o parcelación.

Asimismo, en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, tanto de uso residencial como industrial, se deberá realizar la cesión gratuita de los terrenos previstos para Equipamiento Polivalente, y los terrenos en que se localice el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada, salvo que se opte por compensación económica. El deber de cesión de aprovechamiento urbanístico también se extiende al suelo urbano consolidado en actuaciones de dotación, tal como determina el artículo 96 de la LFOTU.

En las Unidades de Ejecución, previamente a cualquier licencia de parcelación, deberán realizarse los deberes de cesión y urbanización que el Plan establece. Los deberes de cesión y equidistribución deberán cumplirse previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente. Una vez cumplidos los trámites previstos por el Plan Municipal y las cesiones que establecen, se podrá edificar en fases parciales hasta completar la Unidad de Ejecución correspondiente.

#### ARTÍCULO 25. SISTEMAS GENERALES

Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes o proyectados, que tienen como función articular las previsiones del Plan en materia de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de

dotaciones públicas al servicio de toda la población.

Los terrenos afectados por sistemas generales propuestos se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes. Los sistemas generales no adscritos a sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución, se obtendrán por la Administración actuante mediante compra, permuta, acuerdo de indemnización o mediante los sistemas de Expropiación o Ejecución Forzosa.

Además de los sistemas generales existentes en suelo urbano y de reformas de los actuales (construcción de rotondas en carretera), se delimitan las siguientes desagregaciones:

S.G.- 1	1.477 m <sup>2</sup>	Sistema General viario para una acera de 3 m de anchura en el borde del asentamiento residencial al Este, junto a la carretera NA-6095 de comunicación entre la NA-1110 con la NA-132. Para su ejecución se deberá redactar un proyecto específico que deberá ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.
S.G.- 2 (J)	4.730 m <sup>2</sup>	Sistema General para zona verde, junto a la regata, y equipamiento polivalente como ampliación de la parcela deportiva municipal. Sistema General adscrito al Sector J de suelo urbanizable.

#### ARTÍCULO 26. RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS Y GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y el mantenimiento de los sistemas generales, así como la conservación de aquellos elementos de urbanización que, ejecutados por particulares, se reciban por el Ayuntamiento como objeto de cesión obligatoria.

Las acciones dirigidas a la mejora o reforma de las vías, de los espacios libres y de las condiciones de la urbanización existentes se llevarán a cabo preferentemente por iniciativa y ejecución municipal.

En cada Unidad de Ejecución, corresponde a los propietarios particulares el costeamiento de los gastos de urbanización necesarios.

No se podrán realizar obras de nueva planta, rehabilitaciones, reformas ni renovaciones hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, es decir, hasta que se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante la garantía o fianza según la reglamentación vigente.

El Ayuntamiento podrá ejecutar por sí mismo las obras de urbanización de forma sustitutoria de conformidad con la legislación vigente, financiándola con los procedimientos establecidos que garanticen que los gastos de urbanización sean a cargo de los propietarios, o bien actuar por el procedimiento indicado en el artículo 133 de la LFOTU en las unidades de ejecución con obras de urbanización y servicios comunes.

Los titulares del suelo privado con servidumbre de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa.

#### ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTO

En suelo urbano y urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada será el establecido en las disposiciones legales vigentes de rango superior.

En Suelo Urbano No Consolidado, este Plan General define únicamente el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución, idéntico a todas ellas, calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo, homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales

ya existentes.

El aprovechamiento medio calculado para las unidades de ejecución es el indicado en la normativa urbanística particular, que resulta ser de 0'50 Uas/m<sup>2</sup> (a excepción de las unidades en ejecución, provenientes de las Normas Subsidiarias anteriores, que mantienen su aprovechamiento y coeficientes de ponderación).

Para que el aprovechamiento medio se exprese por referencia al uso y tipología característicos, se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que se asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Los coeficientes de ponderación relativos son los siguientes:

M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
M <sup>2</sup> constr. Industrial .....	0'7
M <sup>2</sup> constr. Comercial-Terciario .....	0'7
M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

En el Suelo Urbanizable, el aprovechamiento tipo es de 0'50 UAs/m<sup>2</sup> según los coeficientes de ponderación de usos indicados anteriormente.

#### ARTÍCULO 28. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Son deberes del propietario la conservación y mantenimiento de forma aseada, construcción acabada y bien rematada de fachadas, muros, cierres, medianerías, etc. No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que le corresponde, sino conjuntamente con los demás copropietarios. Previa autorización municipal se podrá permitir arreglos parciales de fachada si conforma un paño completo.

A los efectos de establecer las medidas de protección de los edificios o elementos históricos culturales o ambientales, se incluye en el Plan General Municipal un Catálogo comprensivo de tales edificios o elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

Por Resolución 282/2007, de 11 de mayo, de la Directora General de Cultura, se ha excluido del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación a las localidades de la Navarra media. Entre esas localidades está incluido Villatuerta; en concreto se excluyen el casco antiguo. Por lo tanto, se hace constar la exclusión del ámbito de aplicación de los Documentos Básicos HE4 y HE5 del Código Técnico de la Edificación para los inmuebles citados.

Por el término municipal de Villatuerta discurre el Camino de Santiago. El Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre, delimita el Camino de Santiago a su paso por Navarra y establece su régimen de protección urbanística. Dado que está declarado Bien de Interés Cultural, cualquier actuación en su franja de protección de suelo no urbanizable y en su trazado por suelo urbano o urbanizable, que incluye las fachadas de los inmuebles que lo delimitan, estará sometida además a la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra, debiendo contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura - Institución Príncipe de Viana.

El crucero de Villatuerta está declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en aplicación del Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Se establece un entorno de protección delimitado por un círculo con centro en el propio crucero y radio de 25 m, con límite por su lado suroeste en la acera de la parcela catastral 1928/1 (calle Mayor 45). En este ámbito no se podrá edificar. Además, cualquier intervención que se plantee en el crucero o en su entorno de protección requerirá de informe favorable de la Sección de Patrimonio Arquitectónico previo a la concesión de licencia de obras municipal.

### ARTÍCULO 29. APARCAMIENTOS

En las edificaciones de uso residencial, deberán preverse por cada vivienda de nueva creación una plaza de aparcamiento o más en el interior de la parcela o de la edificación. En las parcelas de uso industrial, se preverán las plazas indicadas en la normativa urbanística particular del área correspondiente.

Los proyectos de urbanización de cada unidad de ejecución deberán prever como mínimo las plazas de aparcamiento indicadas en planos, que aseguren el cumplimiento del módulo mínimo requerido por la legislación vigente.

El nivel de reserva de aparcamientos específicos para vehículos ligeros a utilizar por disminuídos físico-sensoriales cumplirá la normativa sectorial específica, que actualmente es la Ley Foral 22/2003, de 25 de marzo, de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

### ARTÍCULO 30. CONSTRUCCIONES BAJO RASANTE

Los sótanos o semisótanos deberán ajustarse a las alineaciones de la edificación. Excepcionalmente, se podrán autorizar en las Áreas privadas libres de edificación la construcción de sótanos, siempre que no sobresalga de la rasante del terreno ni se manifieste ninguna parte de la construcción al exterior.

Se permite la construcción de patios ingleses para iluminar los sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 m medidos en la perpendicular a la fachada que iluminan y que respeten un retranqueo mínimo de 1 m respecto a cualquier lindero.

Se prohíben sótanos en las áreas inundables por el curso fluvial del río Iranzu en el período de retorno T-500 años. En planta semisótano de edificaciones situadas en estas áreas inundables se prohíben los usos residenciales.

## CAPÍTULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

### ARTÍCULO 31. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

En suelo urbano consolidado, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación - Categoría: Suelo urbano consolidado, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores, con la descripción gráfica de los planos de ordenación:
  - AO1 - Casco Antiguo
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1
  - AO4 - Polígono San Miguel y Matadero
  - AO5 - Polígono Legardeta
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Uso global: Residencial (subsectores AO1, AO2 y AO3) e Industrial (subsectores AO4 y AO5)
- % Obligatorio vivienda protección pública: 168 viviendas en el AO3 (106 VPO y 62 precio tasado)

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### SECCIÓN 1ª.- AO1 CASCO ANTIGUO

#### ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado CASCO ANTIGUO está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principalmente residencial y que forman el casco tradicional de Villatuerta a ambos lados del río, con similares características morfológicas y tipológicas. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 53.215 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 33. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano, excepto si están vinculados a la planta superior y se trata de semisótano con acceso directo a espacio libre.

En obras de rehabilitación o renovación de edificaciones residenciales existentes o que puedan adecuarse a dicho uso, con más de 50 años de antigüedad, se permite la reforma de dichas edificaciones para albergar viviendas o un mayor número de ellas, siempre que su volumen y características permitan el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y con sujeción a las

siguientes limitaciones:

- Como máximo una vivienda por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida por la edificación actual, o fracción resultante si es igual o superior al 50%.
- No se permiten viviendas exclusivas en planta baja.
- En cada vivienda, el 50% de las piezas habitables (salón, comedor, cocina, dormitorios...) y como mínimo el salón y otra pieza habitable, tendrán ventana en fachada (no en cubierta) recayente directamente a vía o espacio público.
- Deberá construirse por cada vivienda como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la edificación o parcela.
- Se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad y el resto de normativa y ordenanzas de este Plan General Municipal.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

#### ARTÍCULO 34. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su altura actual. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio general.

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

#### ARTÍCULO 35. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas. Serán permitidos patios abiertos a fachada, siempre que el retranqueo medido perpendicularmente a la fachada tenga, en la perpendicular a la proyección de la fachada, una longitud igual o menor que la dimensión de la línea retranqueada de fachada en todo su fondo.

El frente mínimo de fachada de nueva edificación será de 5 m, excepto en caso de que el nuevo edificio sustituya a otro actual más estrecho, pero nunca inferior a 3 m.

La ocupación máxima por la edificación es la que se deduce de las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

En cada solar nuevo grafiado (no ampliaciones de edificaciones existentes o anexos de planta baja) se podrá edificar una vivienda. Para los solares resultantes entre medianerías o ampliaciones, se podrá aplicar el criterio de viviendas indicado en el anterior artículo 33, en función de la superficie edificable.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

#### - Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en la normativa general. En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

En edificaciones existentes, para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor, las alineaciones podrán ser modificadas, bastando con la aprobación de un Estudio de Detalle, si la actuación no implica ocupación de espacio público o de un Plan Especial para la eliminación de barreras arquitectónicas, si fuera necesario ocupar espacio público. En Consulta Urbanística previa a la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos, los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa de Accesibilidad prevista en el Plan y la legislación vigente al efecto, ni se puedan adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio. También podrá admitirse esta solución cuando aún existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de la vivienda, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones, o cuando su costo fuera tan desproporcionado que hiciera imposible su ejecución.
- Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiendo por tal, aquél que situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- Que el espacio residual cuente con unas dimensiones adecuadas que garanticen que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.
- Que el proyecto de instalación del ascensor responda a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.
- Que la instalación garantice el acceso sin barreras hasta las viviendas y suponga una notable mejoría en las condiciones del inmueble. Siempre que ello sea posible, el ascensor y los accesos se ajustarán a la Normativa de Accesibilidad.
- Que las obras e instalaciones que se pretendan realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando temas compositivos de fachada y los visuales y funcionales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno.
- Que, en los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

La resolución de la Consulta Urbanística que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 36. PARCELA MÍNIMA

No se considera necesario establecer parcela mínima, no obstante las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan, deberán tener todas las parcelas acceso directo desde vial público urbanizado y un frente de parcela mínimo de 5 metros a espacio público.

ARTÍCULO 37. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en este área se consideran actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado. La actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

## SECCIÓN 2ª.- AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN

### ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN está constituido por las áreas urbanas consolidadas, con la urbanización realizada, en la expansión del casco antiguo, limitada por el norte hasta la antigua carretera Pamplona-Estella. La edificación principal es residencial de reciente construcción que presenta una tipología de vivienda aislada o adosada. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 410.138 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 39. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados. Las actividades permitidas en el uso industrial consolidado son las indicadas en En uso pormenorizado industrial, los usos compatibles son los indicados en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", para los pabellones industriales en zonas no residenciales (artículo 49, apartado 4).

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

La tipología predominante será la vivienda unifamiliar. Únicamente se permiten las viviendas plurifamiliares en las edificaciones que actualmente tienen dicho uso y en los solares que así se establezca en los planes de desarrollo.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

En las nuevas edificaciones previstas en las parcelas 1025 y 1026 del polígono 1, afectadas la línea de inundabilidad del río Irazzu, se prohíbe el uso residencial bajo rasante de la calle de acceso.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con el régimen de usos y limitaciones indicadas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 53 - Pabellones industriales en zonas no residenciales.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 40. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.

- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

Si estas alturas son superadas por las edificaciones actuales, se consolidan estas edificaciones con su altura actual. En caso de obras de renovación, estarán sometidas al criterio general.

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

Con la finalidad de preservar las actuales vistas lejanas de la iglesia de Villatuerta, cuya implantación urbana define el perfil arquitectónico meridional de la localidad, y conforme a las directrices de la Sección de Patrimonio Arquitectónico del Gobierno de Navarra, la edificación que se plantea en la parcela 1905 (unidad C) deberá limitar su altura máxima a PB+1 (7 metros) más la altura de la cubierta inclinada (2'5 metros), con una altura total máxima en cumbre de 9'5 metros.

#### ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### - Parcela edificable y ocupación

Las edificaciones residenciales en solares situados entre medianerías deberán construirse adosadas. Serán permitidos patios abiertos a fachada, siempre que el retranqueo medido perpendicularmente a la fachada tenga, en la perpendicular a la proyección de la fachada, una longitud igual o menor que la dimensión de la línea retranqueada de fachada en todo su fondo.

El frente mínimo de fachada de nueva edificación será de 5 m.

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados. El retranqueo mínimo es de 3 m excepto los casos indicados en planos. La ocupación máxima por la edificación es la menor de las dos condiciones siguientes:

- El 40% de la parcela neta
- La superficie englobada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación

Se consolidan las edificaciones con una ocupación mayor que la establecida con carácter general. En aquellas parcelas en las que existen edificaciones consolidadas para las cuales no se han previsto ampliaciones y cuya ocupación no alcanza el 40% de la parcela neta, se tramitará un Estudio de Detalle para las posibles ampliaciones a plantear hasta alcanzar el máximo permitido. No será preciso dicho Estudio de Detalle si la ampliación prevista es menor del 20% de la ocupación actual de la edificación existente y se cumple un retranqueo mínimo de 3 m a los linderos de la parcela.

En cada solar nuevo grafiado (no ampliaciones de edificaciones existentes o anexos de planta baja) se podrá edificar una vivienda. Para la sustitución de edificaciones principales, se podrá aplicar el criterio de viviendas en función de la superficie edificable indicada en el anterior artículo 33.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

##### - Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

Los edificios con alineación de sustitución se regirán por lo definido en la normativa general. En renovaciones de edificaciones que sobresalgan de la alineación de los edificios adyacentes, se establece la obligación del retranqueo hasta dicha alineación.

En viviendas unifamiliares, con carácter general las separaciones mínimas de las edificaciones a calles y a lindes de parcela serán de 3 metros, excepto en los casos con retranqueos inferiores o superiores

señalados en el plano de ordenación.

En viviendas adosadas, el fondo máximo de la edificación será de 14 m, excepto las indicadas en plano.

En parcelas que lindan con carretera de titularidad del Gobierno de Navarra, las edificaciones se emplazarán como mínimo a 18 m de distancia de la línea blanca de la carretera y no se autorizarán vados para acceso de vehículos hacia la carretera.

En edificaciones existentes, para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor, será de aplicación lo regulado en la Sección anterior.

#### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la menor de las dos siguientes condiciones:

- La grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas
- 1'05 m<sup>2</sup> edificables / m<sup>2</sup> parcela neta

#### - Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

#### - Condiciones particulares para usos en terrenos comunales

El artículo 103.3 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, establece que la alteración de la calificación jurídica de los bienes comunales (a bienes de dominio público o patrimoniales) se produce automáticamente sin necesidad de expediente de desafectación en los casos de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbana y de los proyectos de obras y servicios.

Las parcelas afectadas por la calificación jurídica de los bienes comunales en suelo urbano consolidado son la parcela 689 pol. 1 (parte) y la parcela 718 pol. 1 (parte).

Con el fin de salvaguardar el patrimonio comunal, en el caso de que dichas parcelas no se utilicen durante 10 años por cualquier motivo para el fin previsto para el que han sido desafectadas, pasarán de nuevo a ser terrenos comunales.

### ARTÍCULO 42. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado y con un frente mínimo de 5 m. Las segregaciones para viviendas unifamiliares aisladas tendrán una superficie mínima de 300 m<sup>2</sup> y de 120 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares adosadas, excepto las parcelaciones provenientes de Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a este PGM y que se consolidan (5 viv. en parcelas 1138-1406).

El parcelario propuesto en los planos de ordenación es orientativo, pudiendo ajustarse en el documento de gestión correspondiente.

### ARTÍCULO 43. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en esta área se consideran, excepto las señaladas expresamente a continuación, actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado; la actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

Actuaciones de dotación:

- Parcela 1162 pol. 1: cesión de suelo para dotaciones públicas (aparcamientos) que excede de los deberes para suelo urbano consolidado con actuaciones edificatorias. Sin aumento de edificabilidad.
- Parcela 2002 pol. 1: se incrementa de 1 a 2 viviendas respecto a NN.SS. vigentes, sin aumento de edificabilidad, definida ésta aplicando a la ocupación máxima en planta el número de alturas permitido.

### SECCIÓN 3ª.- AO3 UGARKA AR1

#### ARTÍCULO 44. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado AO3 UGARKA AR1 está constituido por las áreas urbanas de expansión residencial situadas al norte de la antigua carretera Pamplona-Estella. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

La superficie aproximada del área es de 79.712 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 45. NORMAS DE ORDENACIÓN Y DE APROVECHAMIENTO

La presente unidad UGARKA AR1 está sometida a la normativa urbanística particular, que se mantiene, contenida en los documentos siguientes:

- Plan Parcial AR-1. Aprobado definitivamente el 14-12-2005 (BON nº 7 de 16-1-2006)
- Modificación Plan Parcial AR-1. Aprobado definitivamente el 4-1-2010 (BON nº 86 de 16-7-2010)
- Modificación Sector espacial AR-1. Aprobado definitivamente el 30-5-2016 (BON nº 151 de 5-8-2016)

En las fichas de normativa urbanística particular para cada unidad de ejecución, se expone el resumen de la normativa urbanística vigente en este sector. En las cuestiones no reguladas por los documentos urbanísticos anteriores, se aplicará lo dispuesto en la Sección anterior AO2 ZONAS RESIDENCIALES DE AMPLIACIÓN.

## SECCIÓN 4ª.- AO4 POLÍGONO SAN MIGUEL Y MATADERO

### ARTÍCULO 46. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado POLÍGONO SAN MIGUEL está constituido por las áreas urbanas consolidadas por edificación principal industrial en el polígono industrial existente al Oeste del núcleo urbano residencial de Villatuerta. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado forman parte de una trama urbana y cuentan con urbanización idónea o en condiciones de ser completada para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Dentro de este área se incluye también las parcelas situadas en el extremo noroeste del término, que junto con terrenos del término de Estella forman el matadero.

La superficie aproximada del área es de 430.684 m<sup>2</sup> del polígono más 4.290 m<sup>2</sup> del enclave del matadero.

### ARTÍCULO 47. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan para las edificaciones, principalmente, los usos pormenorizados Industrial, Comercial y Dotacional.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Industrial: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 52.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Comercial: comercial.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 48. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

#### - Edificaciones industriales y comerciales

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10 m en edificación industrial, 8 m en edificación comercial

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente en base a las exigencias de su proceso productivo, justificándolo adecuadamente.

#### - Edificaciones dotacionales

- - Número máximo de plantas: S+PB+2
- - Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- - Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- - Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- - Altura máxima total del edificio: 10'60 m.

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente por su función o elementos singulares.

## ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### - Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas industriales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados. La ocupación máxima por la edificación es del 60% de la parcela neta, localizándose dentro de la envolvente formada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

La ocupación máxima permitida para plantas superiores será el 40% de la superficie de ocupación máxima de planta baja.

La ocupación mínima y máxima por parcela individual es la indicada en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta.

En las parcelas dotacionales, la ocupación por la edificación es libre.

### - Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima es la indicada en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta.

Para el resto de parcelas, la edificabilidad máxima es la grafiada en planos conforme a los criterios de la presente Normativa, aplicando las condiciones de ocupación en planta, alineaciones de la edificación y alturas máximas.

### - Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Todos los espacios necesarios para carga y descarga serán interiores a las parcelas, no permitiéndose la utilización de la red viaria para estos fines.

### - Sótanos

La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.

En caso de destinarse en todo o en parte a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela. Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todo caso como mínimo 2 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela. Cuando se prevean en los frentes de la edificación, deberán retranquearse como mínimo 5 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela.

Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

### - Aparcamientos

El número mínimo de aparcamientos a prever en el interior de cada parcela es el indicado en los cuadros incluidos en la ficha de normativa particular, extraídos del Plan Parcial del Polígono Industrial de Villatuerta. Para el resto de parcelas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o de la edificación por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construída.

#### ARTÍCULO 50. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado y con un frente mínimo de 10 m. Las segregaciones para parcelas industriales tendrán una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

No se autorizarán las divisiones horizontales que se soliciten en parcelas indivisibles que tengan la finalidad de introducir nuevas empresas para crear nuevas actividades diferentes a las preexistentes.

#### ARTÍCULO 51. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o reajustar las alineaciones y rasantes definidas.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, las nuevas edificaciones previstas en esta área se consideran, excepto las señaladas expresamente a continuación, actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado; la actuación será directa por cada parcela existente, previa cesión gratuita y urbanización del espacio de cesión tal como se indica en la normas urbanísticas generales, mediante actuaciones asistemáticas o previa normalización de sus linderos.

Actuaciones de dotación, por plantear más edificabilidad que el plan anterior:

- Parcela 968 polígono 1
- Parcela 1476 polígono 1
- Parcela 1482 polígono 1

En el correspondiente convenio de gestión se concretará la materialización de la cesión del incremento de aprovechamiento producido y de espacios libres y dotaciones, así como los ámbitos de mejora de la urbanización, aparcamientos, etc.

## SECCIÓN 5ª.- A05 POLÍGONO LEGARDETA

### ARTÍCULO 52. DEFINICIÓN

El suelo urbano consolidado POLÍGONO LEGARDETA está constituido por el enclave industrial existente junto a la carretera Estella-Tafalla, con tres implantaciones industriales: Gráficas Estella, Tenerías Omega y Bosch Siemens. Los terrenos incluidos en el suelo urbano consolidado cuentan con urbanización en condiciones de ser completada para que las nuevas ampliaciones adquieran la condición de solar; los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado precisan de actuaciones de reforma de urbanización.

La superficie aproximada del área es de 355.773 m<sup>2</sup>, de los cuales 267.690 m<sup>2</sup> son suelo urbano consolidado y 88.083 m<sup>2</sup> son suelo urbano no consolidado.

### ARTÍCULO 53. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determina para las edificaciones el uso pormenorizado Industrial.

- Usos permitidos: industrial, comercial y almacenaje, con las limitaciones para actividades definidas en la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículo 52.

- Usos prohibidos: todos los demás.

### ARTÍCULO 54. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+1
- Altura libre mínima de plantas bajas: 3 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 12 m.

Únicamente podrá superar dicha altura aquella edificación que lo precise necesariamente en base a las exigencias de su proceso productivo, justificándolo adecuadamente.

### ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Parcela edificable y ocupación

La ocupación máxima por la edificación es del 60% de la parcela neta, localizándose dentro de la envolvente formada por las alineaciones máximas de edificación grafiadas en los planos de ordenación.

- Alineaciones, retranqueos y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las rasantes tienen el carácter de orientativas.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 1 m<sup>2</sup> constr. / m<sup>2</sup> parcela neta.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

Todos los espacios necesarios para carga y descarga serán interiores a las parcelas, no permitiéndose la

utilización de la red viaria para estos fines.

#### - Sótanos

La planta de sótano podrá incorporarse al proceso productivo y podrá destinarse, a su vez, a almacenamiento de materias primas o productos acabados, así como al aparcamiento de vehículos.

En caso de destinarse en todo o en parte a aparcamiento de vehículos, las rampas de acceso al mismo podrán ocupar el suelo libre de edificación de la parcela. Las rampas de acceso no podrán invadir espacios públicos, debiendo retranquearse en todo caso como mínimo 2 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela. Cuando se prevean en los frentes de la edificación, deberán retranquearse como mínimo 5 m de la alineación oficial o cerramiento de parcela.

Los accesos peatonales a la planta de sótano discurrirán por el interior de las edificaciones y, en ningún caso, conformarán como anexos a los paños de fachada o muros perimetrales.

#### - Aparcamientos

El número mínimo de aparcamientos a prever en el interior de cada parcela es de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela o de la edificación por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### ARTÍCULO 56. PARCELA MÍNIMA

Las segregaciones o parcelaciones permitirán cumplir las determinaciones del Plan. No se podrán realizar parcelaciones en este área hasta que no se hayan ejecutado las mejoras viarias con la ampliación del vial del camino Dipúa y el nudo de acceso desde la carretera. Todas las parcelas resultantes de una segregación deberán tener acceso directo desde vial público urbanizado (autorizado por el Servicio de Caminos en caso de la carretera) y con un frente mínimo de 30 m. Las segregaciones para parcelas industriales tendrán una superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 57. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El área se ha desagregado en tres unidades para su ejecución, provenientes de las NN.SS. anteriores, coincidentes con las tres implantaciones existentes: UI-2.1 (Gráficas Estella), UI-2.2 (Tenerías Omega) y UI-2.3 (BSH).

Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.1 son las contenidas en el Plan Especial aprobado en septiembre de 2017. Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.2 son las contenidas en la modificación puntual de NN.SS. aprobada definitivamente el 30-10-2014 (BON 12-1-2015). Las determinaciones pormenorizadas de la UI-2.3 son las contenidas en el Plan Especial de Actuación Urban aprobada el 22 de julio de 2020.

A los efectos de lo previsto en el artículo 90 de la LFOTU, se dan dos situaciones:

- Las ampliaciones de las actividades existentes previstas junto a las mismas se consideran actuaciones edificatorias en suelo urbano consolidado.
- Las edificaciones previstas en la unidades UI-2.1.1, UI-2.1.2, UI-2.2.1 y UI-2.2.2, en solares independientes de la actividad principal, se consideran actuaciones de reforma de la urbanización.

La rotonda a realizar en la carretera tendrá el carácter de sistema general y su coste se podrá repercutir, por el procedimiento legalmente establecido, a las parcelas de suelo urbano de este subsector.

En cumplimiento del informe de la Dirección General de Obras Públicas, en caso de que se produzcan futuros desarrollos o segregación de las parcelas en el ámbito objeto de este área, los accesos al ámbito deberán justificarse mediante un estudio de tráfico, el cual deberá establecer la necesidad o no de construir el vial de servicio paralelo a la NA-132.

## CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 58. DEFINICIÓN

El suelo urbano no consolidado está constituido por las áreas urbanas de desarrollo residencial propuestas junto al núcleo actual, que no tienen la categoría de suelo urbano consolidado porque en ellas se prevén actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, precisando de nuevas infraestructuras públicas y de operaciones de equidistribución. Se trata de las unidades provenientes de las NN.SS. anteriores denominadas C y E, así como nueva unidad denominada O1. La tipología predominante de las edificaciones es la de vivienda unifamiliar aislada o adosada.

La superficie aproximada del área es de 35.485 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 59. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

En suelo urbano no consolidado, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación - Categoría: Suelo urbano no consolidado, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores: todo el suelo urbano no consolidado constituye un Subsector
- Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de toda la población: según plano de ordenación
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: ---
- Áreas de Reparto: no se definen
- Aprovechamiento tipo: no se define
- Aprovechamiento medio: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 14.020 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### ARTÍCULO 60. USOS DE LA EDIFICACIÓN

En el plano de calificación del suelo urbano se determinan, para las edificaciones, los usos pormenorizados Residencial y Dotacional. Se consolidan en sus características actuales las construcciones y usos existentes diferentes legalmente implantados.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Residencial: residencial, comercial, dotacional y actividades compatibles de acuerdo con la Ordenanza de Edificación, capítulo VIII "Compatibilidad de usos - Actividades susceptibles de autorización", artículos 54, 55 y 56. En ningún caso se permite el uso de vivienda, estudio, despacho u oficina en planta de sótano.

La tipología de vivienda por su función, así como el número máximo de viviendas, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

Para la renovación o rehabilitación de edificaciones consolidadas situadas en esta categoría de suelo urbano, se aplicará el criterio indicado en el anterior artículo 33.

Las entrecubiertas, tal como se definen en la normativa de carácter general, podrán utilizarse como trasteros o locales no habitables vinculados a la planta inferior si se cumplen a la vez el resto de normativa y ordenanzas.

- Usos permitidos en uso pormenorizado Dotacional: dotacional. Se permiten otros usos siempre que sean necesarios para el adecuado funcionamiento de tales dotaciones.

- Usos prohibidos: todos los demás.

#### ARTÍCULO 61. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Número máximo de plantas: S+PB+2, excepto los casos singulares, señalados en los planos de ordenación y planes de desarrollo.
- Número mínimo de plantas: PB sobre cualquier rasante
- Altura libre máxima de planta baja: 3'50 m, excepto en caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (gran desnivel entre rasantes de calles, locales para albergar maquinaria agrícola...), en que se podrá autorizar hasta 4'50 m.
- Altura libre mínima de plantas bajas: 2'60 m.
- Altura libre mínima de sótano: 2'20 m.
- Altura máxima total del edificio: 10'60 m para PB+2. Para casos singulares, se estará a lo señalado en los planes de desarrollo

En caso de necesidades especiales justificadas convenientemente (como edificaciones principales de una única planta, etc.), se permite una altura máxima de 7'5 m en edificios de una única planta. Únicamente podrán superar esa altura los edificios dotacionales que lo precisen necesariamente por su función.

#### ARTÍCULO 62. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### - Parcela edificable y ocupación

La ocupación por la edificación en parcelas residenciales es la indicada con carácter orientativo en el plano de usos pormenorizados, y estará dentro de las alineaciones máximas y obligatorias indicadas en el plano correspondiente. El frente mínimo de cada vivienda será de 5 metros.

En parcelas dotacionales la ocupación por la edificación es libre.

##### - Alineaciones y rasantes

Son las establecidas en el plano correspondiente. Las edificaciones aisladas podrán situarse como máximo hasta 3 m de los lindes de la parcela con otras propiedades, excepto las grafiadas en planos.

Las rasantes tienen el carácter de orientativas, y se concretarán en los correspondientes proyectos de urbanización de las unidades de ejecución.

##### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la indicada en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución. Esta edificabilidad máxima no se podrá aumentar en los cambios de uso de las edificaciones propuestas, con diferentes coeficientes de homogeneización.

- Condiciones constructivas

Es de aplicación la Ordenanza de Edificación.

ARTÍCULO 63. PARCELA MÍNIMA

La superficie de parcela mínima se establece individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

El parcelario propuesto en los planos de ordenación es orientativo, pudiendo ajustarse en el documento de gestión correspondiente.

ARTÍCULO 64. CONDICIONES DE GESTIÓN

El sistema de actuación y los instrumentos de gestión y urbanización necesarios, se establecen individualmente en las fichas para cada una de las Unidades de Ejecución.

ARTÍCULO 65. TRABAJOS DE PLANEAMIENTO A REALIZAR

El presente Plan General Municipal establece de forma pormenorizada las determinaciones de ordenación urbanística en el suelo urbano no consolidado.

Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar o completar las alineaciones y rasantes definidas.

## CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

### ARTÍCULO 66. DEFINICIÓN

Está constituido por las áreas de desarrollo residencial propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

La superficie aproximada del área es de 24.260 m<sup>2</sup> más 4.730 m<sup>2</sup> del sistema general adscrito.

### ARTÍCULO 67. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

En suelo urbanizable de uso residencial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores de suelo urbanizable: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: S.G.- 2 (J) adscrito al sector S-J
- Uso global: Residencial
- % Obligatorio vivienda protección pública: 12 VPO en el subsector S-J
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 11.942 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial libre (uso característico) .....	1'0
▫ M <sup>2</sup> constr. Residencial VPO .....	0'9
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pomenorizada.

### ARTÍCULO 68. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación grafiada es esquemática y orientativa, debiendo ser respetada en sus criterios fundamentales en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

- La tipología de uso por su función de la edificación es la de vivienda unifamiliar aislada o adosada. El número máximo de viviendas, así como las alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en las fichas de los Subsectores.

- Las alineaciones y rasantes se establecerán en el Plan Parcial correspondiente.

- El Plan Parcial que desarrolla cada Subsector justificará el cumplimiento de los módulos mínimos establecidos en la legislación urbanística vigente para sistemas locales de espacios libres públicos, zonas verdes equipamientos y aparcamientos, además del sistema general adscrito.

- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en el capítulo anterior referido al suelo urbano no consolidado residencial.

#### ARTÍCULO 69. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Subsectores.

- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

#### ARTÍCULO 70. NORMAS DE GESTIÓN

- Para el desarrollo de cada Subsector, junto con el sistema general adscrito, se tramitará un Plan Parcial con los contenidos establecidos en el Artículo 60 de la LFOTU.

- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.

## CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-COMERCIAL

### ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN

Está constituido por las áreas de desarrollo industrial y comercial-terciario propuestas en esta clase de suelo.

Los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no cuentan con los servicios mínimos junto a las parcelas pero podrán ser objeto de transformación en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo de los Planes Parciales a redactar.

La superficie aproximada del área es de 95.607 m<sup>2</sup>.

### ARTÍCULO 72. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

En suelo urbanizable de uso industrial-comercial, las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes son las siguientes:

- Clasificación: Suelo urbanizable, según delimitación del plano de ordenación
- Delimitación de Subsectores de suelo urbanizable: según planos de ordenación
- Sistemas Generales adscritos: ---
- Uso global: Industrial y Comercial-Terciario
- Áreas de Reparto: Todo el suelo urbanizable constituye un Área de Reparto
- Aprovechamiento tipo: 0'50 UAs/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo: 60.696 m<sup>2</sup> construidos
- Coeficientes de homogeneización:
 

▫ M <sup>2</sup> constr. Industrial .....	0'7
▫ M <sup>2</sup> constr. Comercial-Terciario .....	0'7
▫ M <sup>2</sup> suelo Suelo privado .....	0'2

El resto de determinaciones urbanísticas descritas en esta normativa urbanística particular se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

### ARTÍCULO 73. NORMAS DE ORDENACIÓN

- La ordenación grafiada es esquemática y orientativa, debiendo ser respetada en sus criterios fundamentales en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

- El Plan Parcial de cada Subsector concretará la calificación de los terrenos, con la definición de los usos pormenorizados Industrial, Comercial-Terciario y Dotacional.

- Las determinaciones sobre tipología de la edificación, número de plantas, alturas, parcela mínima, etc. y cesiones de dotaciones y espacios libres públicos, se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Subsectores. En parcelas dotacionales públicas, la ocupación por la edificación es libre.

- Las alineaciones y rasantes se establecerán en el Plan Parcial correspondiente.

- El Plan Parcial que desarrolla cada Subsector justificará el cumplimiento de la dotación mínima de

aparcamientos en viales públicos requerida por la legislación urbanística vigente.

- Las parcelas resultantes de la ordenación serán regulares, con el objeto de economizar las implantaciones y procurar la competitividad de los productos finales. Se recomienda que se planifiquen solares rectangulares y con una proporción frente/fondo de 1/3.

- Para el resto de determinaciones en cuanto a usos, alturas y condiciones de la edificación, se aplicará con carácter general lo regulado en capítulo anterior (capítulo IV, sección 4ª) referido al suelo urbano consolidado industrial.

#### ARTÍCULO 74. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

- La edificabilidad máxima y superficie neta resultante se establecen individualmente en las fichas de cada uno de los Sectores.

- La ocupación máxima por la edificación se definirá en el Plan Parcial que desarrolla cada Subsector.

#### ARTÍCULO 75. NORMAS DE GESTIÓN

- Para el desarrollo de cada Subsector se tramitará un Plan Parcial con los contenidos establecidos en el Artículo 60 de la LFOTU.

- Cada Subsector constituirá una única Unidad de Ejecución.

- Sistema de Actuación: Compensación

- Se deberá tramitar, además del correspondiente Proyecto de Reparcelación, un Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución en el que se incluirán las obras de infraestructura viaria y servicios propios de la Unidad así como las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma.

## CAPÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 76. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio o se ha considerado necesario preservar del desarrollo urbanístico, de acuerdo con el artículo 94 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable, aparte de otras disposiciones legales vigentes, está regulado por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU).

### ARTÍCULO 77. CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con la citada Ley Foral, se distinguen las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de Protección
2. Suelo no urbanizable de Preservación

### ARTÍCULO 78. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Protección aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, o de prevención de riesgos, que los hacen protegidos por la legislación sectorial u otros instrumentos de ordenación del territorio.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Protección se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Espacios naturales protegidos: Conservación avifauna esteparia y Monumento Natural Enebro de Legardeta
  - Vegetación de especial interés
  - Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas de ríos
- Suelo para su explotación natural
  - Suelo de elevada capacidad agrológica
- Suelo de valor cultural
  - Camino de Santiago
  - Vías Pecuarias: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa-Andía y Pasada de los Carboneros
  - Yacimientos arqueológicos
- Suelo de prevención de riesgos
  - Zonas inundables
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Carreteras existentes

### ARTÍCULO 79. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Preservación aquellos terrenos grafiados como tales en los planos de clasificación del suelo del Plan General Municipal en razón de sus valores paisajísticos,

naturales, ambientales o agrícolas o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales o por su valor agrícola, ganadero o forestal, que se ha considerado necesario preservarlos del desarrollo urbanístico para garantizar el mantenimiento de sus características.

Dentro del Suelo No Urbanizable de Preservación se distinguen las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor ambiental
  - Suelo forestal
  - Zonas húmedas y zona fluvial
- Suelo para su explotación natural
  - Alto valor para cultivo o pasto
  - Mediano valor para cultivo o pasto
- Suelo de valor cultural
  - Caminos tradicionales
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Entorno ermita San Miguel
  - Entorno fuerte Princesa de Asturias
  - Entorno cruz de Santiago
- Suelo de valor cultural y paisajístico
  - Paisaje de interés municipal
- Suelo destinado a infraestructuras
  - Red viaria - mejora cruce carreteras
  - Redes, depósitos, estación depuradora
- Suelo de actividades especiales
  - Cementerio
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo

#### ARTÍCULO 80. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

A los efectos de lo previsto en la LFOTU, las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables o prohibidos. Serán permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable; prohibidos los que sean incompatibles; y autorizables los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización previa de los órganos urbanísticos o ambientales de la Administración de la Comunidad Foral, sin perjuicio de que deben ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

En el régimen de autorizaciones se seguirá lo dispuesto en el Título III, Capítulo IV "Régimen del suelo no urbanizable" de la LFOTU.

#### REGULACIÓN ESPECÍFICA BIENES COMUNALES

La desafectación de bienes comunales con motivo de cesión del uso o gravamen de los mismos, la ocupación de terrenos comunales, así como el establecimiento o modificación de servidumbres sobre parcelas de propiedad comunal, están regulados por el Capítulo II del Título IV de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra y por el Título II del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra.

Será necesario tramitar, con carácter previo a cualquier actuación en terreno comunal, el correspondiente expediente a través de la Sección de Comunales y obtener autorización por parte del Gobierno de Navarra conforme a lo establecido en la LF 6/1990 y en el DF 280/1990, así como las condiciones a que esta desafectación u ocupación estén sujetas.

### ARTÍCULO 81. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Las determinaciones que contienen este Plan General Municipal, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

### ARTÍCULO 82. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Los regímenes de protección según la LFOTU de las distintas categorías de suelo no urbanizable y este Plan General Municipal no autorizan los edificios destinados a vivienda unifamiliar en esta clase de suelo. Al no existir la posibilidad de construcción de edificios aislados, no existe por tanto la posibilidad de creación de núcleos de población, no siendo necesaria la definición de éstos.

### ARTÍCULO 83. SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

1. No se podrá autorizar la división o segregación de una finca rústica cuando, como consecuencia de la misma, se genere un mayor número de parcelas con extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

La unidad mínima de cultivo, según determina el artículo 48 de la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas, se establece en 10 hectáreas para secano, 1 hectárea para regadío tradicional y 5 hectáreas para regadío a presión.

2. No obstante lo anterior, se podrán permitir divisiones o segregaciones de fincas rústicas aunque den lugar a parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, en los siguientes casos:

2.1. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

2.2. Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

2.3. Si se produce por causas de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

2.4. Cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

2.5. Si la porción segregada se destina de modo efectivo a cualquier tipo de edificación o construcción permanente autorizable por el planeamiento vigente, y se cumplan las siguientes determinaciones:

2.5.1. En el plazo de un año a contar de la fecha del acuerdo de segregación deberán iniciarse las obras de edificación, una vez se haya obtenido la licencia de obras prevista en la legislación urbanística y se acredite, posteriormente, la finalización de la edificación o construcción.

2.5.2. La finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la edificación.

3. Cada una de las fincas que resulten de una segregación deberá contar con acceso rodado desde camino o carretera pública.

4. Cualquier segregación que se plantee se referirá exclusivamente a la finca matriz o del resto que quede de ella tras una segregación, y no se autorizarán segregaciones posteriores de fincas obtenidas previa segregación de la matriz.

### ARTÍCULO 84. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, definidas éstas como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

## ARTÍCULO 85. NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN DE ACTIVIDADES Y USOS

1. Como criterio general, quedan prohibidas las actividades que impliquen:

- Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos
- Producción de ruidos innecesarios en espacios naturales
- Destrucción arbitraria de masas forestales
- Persecución, caza y captura de animales de especies protegidas
- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno
- Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos
- Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos

2. Los taludes y terraplenes que resulten del ejercicio de cualquier actividad no constructiva, serán tratados de la forma más adecuada para integrarlos en el paisaje y con la correspondiente plantación de árboles y especies herbáceas.

En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierras, se hará constar el tratamiento que se dará posteriormente a los taludes o terraplenes, sin cuyo requisito no se concederá licencia.

3. Se prohíbe la implantación de actividades que presenten un notable riesgo de incendios. Se deberán tener en cuenta las disposiciones legales vigentes en la materia, como son el Anexo II Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y la Orden Foral 195/2014, de 24 de junio, del Consejero de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local por la que se regula el uso del fuego en suelo no urbanizable para la prevención de incendios forestales.

Ante los riesgos de inundaciones por desbordamiento de los ríos, se determina que los planes de desarrollo deberán coordinarse con los planes de emergencias.

## 4. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORES Y COMPENSATORIAS

Se establecerán con detalle en cada proyecto que se desarrolle, e irán encaminadas a mitigar, corregir, y en su caso, compensar los impactos reales o potenciales que puedan derivarse de su ejecución. A continuación se exponen, de manera general, algunas de las medidas que deberán llevarse a cabo, tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación, y que podrán desarrollarse más exhaustivamente en cada caso concreto.

### Mejoras en el paisaje:

- Aplicación de las medidas contempladas en torno a la vegetación y fauna, así como a la integración paisajística de cualquier actuación.
- Recuperación de las zonas afectadas por las obras y zonas degradadas.

### Afecciones al paisaje por presencia de edificaciones y/o infraestructuras:

- Se deberá preservar la diversidad del paisaje del municipio de Villatuerta sin comprometer el posible desarrollo sostenible.
- Se evitará actuar en las zonas de mayor visibilidad del territorio y, en su caso, introducir medidas preventivas y/o correctoras que mitiguen el impacto generado.
- La arquitectura de las edificaciones debe obedecer a criterios de integración paisajística y adecuación estética al entorno natural.
- Se debe conseguir la integración paisajística de cualquier tipo de actuación, tanto en suelo no urbanizable como urbano, apostando siempre por la adecuación paisajística de las mismas y garantizando la mayor calidad posible en las condiciones urbanísticas, adecuando sus tipologías a las del municipio.

Cauces y riberas:

- El ámbito afectado por esta subcategoría de suelo no urbanizable comprende no sólo el territorio ocupado por el cauce sino también la vegetación natural de ribera existente en la actualidad ligada a los cursos fluviales. Los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, prohibiendo expresamente el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.
- En la ejecución de urbanizaciones, se adoptarán medidas para evitar la contaminación de acuíferos por vertido de líquidos de maquinaria de obra.

Suelos:

- Con objeto de reutilizar un bien escaso como es la tierra vegetal, en todas las labores de explanación y excavación se retirarán y acopiarán convenientemente los 30 cm superficiales de tierra para su reutilización.

## CAPÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

### ARTÍCULO 86. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - CONSERVACIÓN AVIFAUNA ESTEPARIA

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos situados al sur del término municipal incluidos en el inventario de áreas esteparias.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Área de especial protección, anexo PN3 del POT4.

Se protege la capacidad de esta zona para albergar poblaciones de avifauna esteparia. Se protegen los usos agropecuarios tal como se dan en la situación actual (secano, barbecho, pastoreo en extensivo) evitando en lo posible las modificaciones.

Se fomentarán y mantendrán los usos agrícolas de secano con cultivos herbáceos y las formaciones naturales o seminaturales como pastizales, ribazos, llecots con matorral, barrancos, zonas húmedas y otros que puedan servir de refugio a la flora y fauna silvestre. La ganadería extensiva de ovino es compatible con los valores protegidos por lo que se considera autorizable. Para evitar el impacto acumulativo de pequeñas actuaciones, la superficie alterada (sin capacidad de uso por parte de fauna esteparia) no deberá exceder en su conjunto del 2º de la superficie total de cada área, ni alterar la funcionalidad de la misma.

### ARTÍCULO 87. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - MONUMENTO NATURAL

. Ámbito territorial. Lo constituye el "Enebro de Legardeta", declarado como Monumento Natural (MN-32) mediante Decreto Foral 87/2009, de 1 de diciembre, situado en el punto con coordenadas UTM X: 584.166 Y: 4.721.688, así como los terrenos adyacentes comprendidos dentro de un círculo de 100 m de radio cuyo centro es el Monumento natural. Se trata de un enebro longevo y de grandes dimensiones (altura 7'60 m y proyección de copa de 7 x 9'50 m), de la especie *Juniperus oxycedrus L.*

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Suelo protegido por legislación sectorial, anexo PN6 del POT4.

El régimen de protección del Monumento Natural y de su entorno de 100 m de radio es el definido por la Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra, y el Decreto Foral 87/2009, de 1 de diciembre, por el que se declaran Monumento Natural determinados árboles singulares de Navarra y se establece su régimen de protección.

### ARTÍCULO 88. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS - VEGETACIÓN DE ESPECIAL INTERÉS

. Ámbito territorial. Lo constituyen las formaciones vegetales naturales, valiosas por su singularidad. Se localizan principalmente en Muskildia, en las laderas de San Cristóbal -paraje El Encinal-, en el entorno de la Cruz de Mauriain y en el cerro de la Zorrera y Legardeta y consisten en quejigares de la variedad denominada *Quercus faginea* (Hábitat de interés 9240), siendo áreas representativas de los quejigares castellano-cantábricos, escasas y de excepcional valor.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU y Directiva 92/43 de la CEE "Hábitats". Área de especial protección, anexo PN3 del POT4.

Los usos permitidos serán aquéllos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de éstas. Con carácter general se prohibirán las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la

singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas. Los usos autorizables serán aquéllos que sean coherentes, o en otro caso compatibles, con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.

#### ARTÍCULO 89. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONA FLUVIAL: SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

. Ámbito territorial. Lo constituye el corredor ribereño de los cauces de los cursos fluviales existentes (ríos Ega e Iranzu, acequias, regatas y barrancos) que atraviesan el término municipal de Villatuerta, así como los sotos y formaciones riparias existentes en la actualidad junto a los mismos.

Se incluye tanto el dominio público hidráulico como la zona de policía en ambas márgenes de los diferentes cauces, de acuerdo con las definiciones que se hacen en el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el RD 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

La delimitación de la zona fluvial expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT4.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 de la LFOTU 35/2002. Área de especial protección por el modelo territorial. Anexo PN3 del POT4. Su régimen de protección está recogido en la legislación sectorial correspondiente:

RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas

RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico

RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el Reglamento de Planificación Hidrológica y otros reglamentos).

Previo al desarrollo de cualquier construcción que afecte al régimen de dichos cauces en terrenos de dominio público y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberá solicitarse autorización expresa al Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Ebro).

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce natural que tendrá, en cada margen, una dimensión igual a la del propio cauce natural y que se medirá a partir del límite del mismo en cada punto. No obstante lo anterior, dicha zona de protección no será inferior a 5 m ni superior a 50 m en cada uno de dichos márgenes.

En dichas zonas de protección, los usos permitidos y autorizables deberán tener en especial consideración el mantenimiento de la calidad de las aguas y el mantenimiento de la vegetación riparia para conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT4. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

Se prohíbe expresamente el cambio de uso de vegetación natural de ribera, según determina la Ley Foral 3/2007, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra. Se prohíbe el cambio de uso en las formaciones naturales de ribera situadas junto a los cauces fluviales.

#### ARTÍCULO 90. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - SUELO DE ELEVADA CAPACIDAD AGROLÓGICA

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los suelos de mayor calidad para usos agrícolas por su edafología, situados principalmente en la vega del río Iranzu.

La delimitación de los suelos de elevada capacidad agrológica expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera,

de acuerdo a los criterios del POT4.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Área de especial protección por el modelo territorial. El régimen de usos es el establecido en el anexo PN3 del POT4. Esta protección se superpone al régimen de preservación del suelo atendiendo a las características propias del suelo en tanto no se elabore la delimitación definitiva.

Todos los usos constructivos (sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial) se consideran prohibidos excepto las construcciones e instalaciones ligadas a la agricultura, la ganadería en extensivo, los corrales y las infraestructuras, que se consideran autorizables. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida, excepto si son necesarias para actuaciones en obras públicas.

#### ARTÍCULO 91. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINO DE SANTIAGO

. Ámbito territorial. Lo constituye el tramo del Camino de Santiago que cruza el término de Villatuerta de Este a Oeste. Se trata de un camino crucial como elemento espiritual, cultural, histórico, turístico, paisajístico y de ocio.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre, que delimita el Camino de Santiago a su paso por Navarra y establece su régimen de protección urbanística. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT4.

Se establece una franja de protección a cada lado del camino de anchura 30 m medidos desde el borde exterior del Camino; en ella podrán autorizarse las infraestructuras vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, pero quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas. Las actividades no constructivas que impliquen movimiento de tierras son autorizables, excepto la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho que quedan prohibidas. Dado que el Camino de Santiago está declarado Bien de Interés Cultural, cualquier actuación en su franja de protección de suelo no urbanizable deberá contar con autorización previa de la Dirección General de Cultura - Institución Príncipe de Viana.

#### ARTÍCULO 92. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - VÍAS PECUARIAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos ocupados por los tramos de las vías pecuarias que consuetudinariamente han tenido tal calificación y destino y que atraviesan el término municipal de Villatuerta. Son las siguientes: Cañada Real de Tauste a las sierras de Urbasa y Andía, en borde este del municipio y Pasada de los Carboneros, que cruza en dirección norte-sur en la parte noroeste del término.

. Definición y régimen de protección: artículo 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo y Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de Vías Pecuarias de Navarra. Suelo protegido por legislación sectorial. Anexo PN6 del POT4.

Los terrenos deslindados de las vías pecuarias o cañadas se definen como bienes de dominio público. Cualquier actuación que pueda afectar a dichas Vías Pecuarias deberá contar con la autorización previa del Servicio de Conservación de la Biodiversidad del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, a fin de garantizar el cumplimiento del régimen de usos y actividades establecido en la Ley Foral 19/1997.

#### ARTÍCULO 93. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

. Ámbito territorial. Lo constituyen los 3 yacimientos arqueológicos catalogados existentes en el término municipal de Villatuerta:

REFERENCIA	NOMBRE YACIMIENTO	GRADO
09-31-257-0001	El Camino de Lorca I	3
09-31-257-0002	Legardeta	2
09-31-257-0003	Mauriain	1

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU. El régimen de protección es el definido por la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Yacimientos de la categoría o grado 1 (BIC). Son Bienes de Interés Cultural por ministerio de la Ley Foral 14/2005. La entidad local deberá redactar un Plan Especial de Protección, de desarrollo del Plan General Municipal, para la zona arqueológica y su entorno, que deberá contar antes de su aprobación definitiva con informe favorable del Departamento competente en materia de cultura. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable de la Dirección General de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 de la LF 14/2005 del Patrimonio Cultural de Navarra.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Como únicos usos autorizables en el área BIC se permitirán aquellos que estén ligados con la investigación, conservación, el ocio y la educación de este patrimonio y su entorno natural, siendo aplicable para estos casos la normativa foral del Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra o, en su caso, el reglamento que se apruebe para regular la Ley Foral 14/2005.

En el entorno de protección no se autorizarán actividades incompatibles con la conservación del bien o que supongan un impacto visual negativo.

El Ayuntamiento de Villatuerta procurará que, mediante los procedimientos a su alcance (permutas, adquisiciones, etc.) los terrenos que ocupan estos yacimientos pasen a ser de su propiedad, así como a establecer un programa de vigilancia especial de los mismos que evite el expolio de este Patrimonio Arqueológico.

Yacimientos de la categoría o grado 2. (Bienes Inventariados). El espacio de protección comprende no sólo la delimitación del propio yacimiento sino la de su entorno inmediato, con una franja de protección mínima de 50 m medidos a partir del perímetro exterior del yacimiento. En dicho yacimiento y su entorno de protección no se autorizará ningún tipo de actividad constructiva, como tampoco aquellas no constructivas de carácter extractivo u otras que impliquen movimientos de tierras, tales como canteras, vertederos y escombreras, explanaciones, nivelaciones y abanalamientos, viales, canalizaciones y conducciones, tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones, repoblaciones forestales o sistemas de riego por aspersión.

El Ayuntamiento dará cuenta al Departamento competente en materia de Cultura de las transmisiones, traslados o actuaciones que se realicen sobre este tipo de bienes y que deban ser informados y/o autorizados por aquél. Los bienes integrantes de esta categoría son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desmontado o desplazamiento de los mismos, salvo por causa de fuerza mayor o interés social.

Yacimientos de la categoría o grado 3. (Bienes de Relevancia Local). Se podrá autorizar cualquier uso, previa redacción de un estudio de alternativas que deberá ser informado por el órgano cultural competente en Navarra (Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura del Departamento de Cultura - Institución Príncipe de Viana). Para la redacción de dicho estudio se deberá efectuar una

intervención arqueológica que determine:

- a) Delimitación y evaluación precisa del estado de conservación del yacimiento, estratigrafía, secuencia cultural y de los posibles impactos patrimoniales que se puedan derivar con la realización del proyecto.
- b) Dictamen sobre las medidas preventivas y/o correctivas más adecuadas para la salvaguarda de los restos o de medidas compensatorias en caso de afección a los mismos, en función de las obras que se vayan a realizar.

La realización de estos trabajos se someterá a las disposiciones vigentes sobre concesión de autorización para prospecciones y excavaciones arqueológicas, siendo competencia de la Sección de Arqueología los trabajos de control e inspección. El informe que al respecto de este estudio emita esta Sección será vinculante para la concesión administrativa de la licencia para estos casos.

Queda prohibido el uso de detectores de metales en los yacimientos señalados, considerándose su uso como una falta grave contra el Patrimonio Cultural de Navarra, según lo dispuesto por la legislación vigente (art. 101 de la Ley Foral 14/2005).

#### ARTÍCULO 94. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS - ZONAS INUNDABLES

. Ámbito territorial. Lo constituyen los terrenos que presentan riesgo alto de inundabilidad para un período de retorno de 500 años, según los Mapas de Peligrosidad y Riesgo del SNCZI para los ríos Ega e Irantzu, que son los que afectan al término municipal de Villatuerta, así como las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 112 del texto refundido de la LFOTU, así como la legislación ambiental aplicable. Suelo protegido por riesgos naturales. El régimen de usos es el establecido en los anexos PN4 y PN5 del POT4. Para las zonas inundables se deberá estar a lo señalado en el artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Cualquier actuación en la zona de afección y policía de los cursos fluviales requerirá el preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica.

Los usos o actividades que resulten autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable. Asimismo, deberán adoptarse con carácter general las medidas de defensa contra inundaciones que en cada caso resulten oportunas, sin que ello provoque afecciones a terceros, debiendo ser autorizadas por el órgano competente.

La delimitación de las llanuras de inundación de los cursos de agua expresada en el PUM es orientativa. Para su exacta delimitación se elaborarán estudios específicos cuando el órgano competente así lo requiera, de acuerdo a los criterios del POT4. El ámbito de las zonas inundables graficado en los planos podrá adaptarse en caso de que la administración competente acuerde la revisión de los caudales máximos de avenidas, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 del RDL 1/2001 sobre la posibilidad de establecer normas complementarias a la regulación de usos de la zona inundable establecida por el Estado en orden a garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

#### ARTÍCULO 95. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. Ámbito territorial. Lo constituyen las infraestructuras generales existentes en el municipio (carreteras, líneas eléctricas de alta tensión, redes de agua y saneamiento).

. Definición y régimen de protección: artículos 92, 111 y 112 del texto refundido de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atendrá a su regulación sectorial correspondiente:

- . Carreteras: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra

- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Abastecimiento y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Ley de Aguas

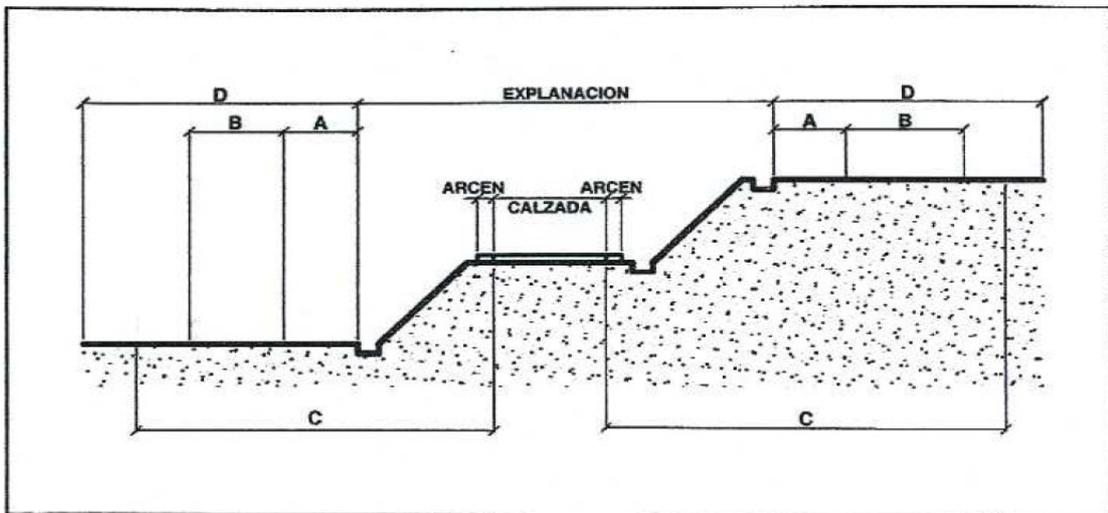
En cuanto a las carreteras, se aplicará la normativa indicada, con las siguientes restricciones:

- No se autorizan nuevas construcciones.
- Podrán autorizarse las infraestructuras con autorización del Gobierno de Navarra.
- Las edificaciones preexistentes no declaradas fuera de ordenación podrán mantenerse con destino a las actividades y usos actuales siempre que sean usos autorizables en suelo no urbanizable. No se permitirá el aumento de superficie construida.

El Servicio de Conservación en el Informe de la Dirección General de Obras Públicas de 25-6-2014, y en relación con las Carreteras existentes en el término municipal establece las siguientes determinaciones:

a) En base al artículo 26.2 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra se deberá tener en cuenta que: *“el promotor deberá costear, y en su caso ejecutar, las infraestructuras de conexión con la Red de Carreteras de Navarra de la actuación que se pretenda, así como las ampliaciones que resulten necesarias en dicha Red como consecuencia del incremento de su uso generado por la actuación promovida.”* Por lo tanto, serán a cargo del promotor los gastos correspondientes a la redacción de proyectos técnicos, la ejecución de las obras, así como todos los consumos necesarios para el correcto funcionamiento y conservación.

b) Las zonas de protección, la línea de edificación y la zona de prohibición de publicidad de las vías de circulación que pertenezcan a la Red de Carreteras se delimitarán acorde con la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, en función de la categoría de las mismas.



A	ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE Y SU ANCHURA
B	ZONA DE SERVIDUMBRE Y SU ANCHURA
C	LINEA DE EDIFICACION Y SU DISTANCIA A LA CALZADA [C≥A+B]
D	ZONA DE PROHIBICION DE PUBLICIDAD Y SU ANCHURA

1	Distancias para autopistas, autovías y vías desdobladas.
2	Distancia para carreteras de altas prestaciones, carreteras de interés general y carreteras de interés de la Comunidad Foral.
3	Distancia para carreteras locales.

## DISTANCIAS EN METROS

A	1	8 m
	2	3 m
	3	
B	1	17 m
	2	5 m
	3	
C	1	50 m
	2	25 m
	3	18 m
D	1	100 m
	2	50 m
	3	30 m

c) De conformidad con el artículo 36.1 de la indicada Ley Foral, la línea de edificación de toda construcción, incluso subterránea, debe situarse, como mínimo, a 50 metros de la línea exterior de delimitación de la calzada en la autovía A-12 Autovía del Camino; a 25 metros en la Carretera de Interés de la Comunidad NA-132 Estella-Tafalla-Sangüesa; y a 18 metros en las Carreteras Locales afectadas: la NA-1110 Galar-Viana, la NA-6095 Estella-Polígono Industrial, la NA-7008 Grocin-Zurucuaín, la NA-7321 Murillo de Yerri y la NA-7327 Arandigoyen.

Según el artículo 36.3, las distancias señaladas en el artículo 36.1 podrán reducirse, excepcional y motivadamente, siempre que quede garantizada la ordenación de las márgenes de la carretera, el adecuado control de sus accesos y la seguridad vial, cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas o razones técnicas o socioeconómicas así lo aconsejen.

d) Sólo se permite el acceso directo a las carreteras de Interés General, de Interés de la Comunidad Foral y a carreteras Locales, previo estudio detallado de la propuesta de intersección. Los accesos que pudieran plantearse para el resto de carreteras no están permitidos.

e) En los tramos urbanos o próximos a ellos, por razones de seguridad vial, deben construirse aceras de 1'50 metros de anchura como mínimo, situadas a continuación del arcén de la carretera, adecuadamente iluminadas, e incluyendo en las mismas un colector para recogida de aguas pluviales de la carretera.

f) En las edificaciones existentes fuera del núcleo urbano situadas con respecto a la línea exterior de delimitación de la calzada a menor distancia según el esquema anterior, será de aplicación lo establecido en el artículo 42.2 de la indicada Ley Foral:

*"(...) siempre que quede garantizada la seguridad vial de los accesos y de la carretera y no impliquen cambio de uso ni incremento del volumen edificado, en las edificaciones preexistentes en la zona comprendida entre la línea exterior de delimitación de la calzada de la carretera y la línea de edificación podrán efectuarse las siguientes obras, previa autorización del Departamento competente en materia de carreteras:*

*a) En las edificaciones que se sitúen en la zona de dominio público adyacente, exclusivamente obras de mantenimiento y conservación.*

*b) En las edificaciones que se sitúen entre la zona de dominio público adyacente y la línea de edificación, además de las obras previstas en la letra a), las de rehabilitación".*

g) De construirse cierres de fincas, se situarán en la línea de edificación. Sólo si son diáfanos y están compuestos por un zócalo, de 0'60 metros de altura máxima y malla metálica sobre piquetes, hasta 2 metros de altura total de cerramiento, se podrán situar, con respecto a la línea exterior de la explanación, como mínimo a partir de 8 metros en las carreteras afectadas.

Si el cierre propuesto fuese de tipo ganadero, es decir, postes hincados directamente en el terreno, sin cimiento de obra de fábrica, de altura máxima 2 metros y malla, se podrán situar en la zona de

Servidumbre, es decir, a partir de 3 metros de la línea exterior de la explanación.

h) Los setos de cierre y plantaciones se situarán de igual forma que el zócalo de 60 cm de altura.

i) Las canalizaciones de todo tipo y arquetas se situarán por la zona de servidumbre, preferentemente en la parte más exterior disponible en esa zona, cuyo límite se establece, con respecto a la línea exterior de la explanación, a 25 metros en la autovía y a 8 metros en el resto de carreteras afectadas.

j) En su afección a la Red de Carreteras de Navarra, cada promotor, previo a la ejecución de trabajos, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, presentará documentación técnica que defina perfectamente las obras a realizar, para su autorización, si procede.

#### ARTÍCULO 96. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - SUELO FORESTAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen en general las zonas de montes actualmente arboladas situadas en el término municipal, y las zonas con formaciones arbustivas y herbáceas (matorral o pastos) de posible reforestación, que deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa y de creación del paisaje. Se incluyen los carrascales, coscojares y pastizales, dispuestos en un mosaico monte-cultivo, más relevantes.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Cualquier parcela considerada como 'bien monte', de acuerdo con el artículo 4º de la Ley Foral 13/1990, de 31 de diciembre, de protección y desarrollo del patrimonio forestal de Navarra, modificada parcialmente por LF 3/2007, de 21 de febrero, está sometida a lo dispuesto en la citada Ley Foral.

**Actividades no constructivas:** se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. Se prohíben las repoblaciones forestales con especies alóctonas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT4.

**Actividades constructivas:** Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras. Quedan prohibidas las demás, entre ellas las explotaciones pecuarias, granjas, corrales, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y la horticultura, almacenes agrícolas, trujales y bodegas, actividades industriales, terciarias y residenciales por considerar que son incompatibles con los valores naturales que han motivado la preservación de este suelo.

#### ARTÍCULO 97. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR AMBIENTAL - ZONAS HÚMEDAS Y ZONA FLUVIAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituye el corredor ribereño de los cauces o alveos naturales de las corrientes continuas o discontinuas de agua existentes en el término municipal de Villatuerta (ríos, acequias, regatas y barrancos), así como las riberas y márgenes con sotos y formaciones riparias existentes en la actualidad junto a los mismos, y los humedales (balsa de Mauriain, humedales en el paraje Oltzalder Abajo, Paraje Epeloa, paraje Prado de Epeloa, Balsa la Tejería y balsa de la parcela 346N del polígono 1.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Anexo PN7 del POT4.

Con el objetivo de prevenir afecciones ambientales, los pequeños humedales y balsas dispersas por el municipio contarán con un perímetro de protección de 10 m en el que se garantice la conservación de estos enclaves y de sus entornos.

Actividades no constructivas. Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de la zona de preservación y la quema de vegetación.

En las zonas de preservación podrán autorizarse las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación.

Quedan permitidas el resto de actividades.

Actividades constructivas. Se permiten los viveros e invernaderos y las instalaciones apícolas.

Son autorizables las piscifactorías, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial, construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución y entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 98. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - ALTO VALOR PARA CULTIVO O PASTO

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los suelos de mayor calidad para usos agrícolas por su edafología, situados principalmente en la vega del río Iruzu.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Actividades no constructivas. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo aquellos que no requieran movimientos de tierras, que se consideran permitidos, y la extracción de gravas, que se considera prohibida. Los usos extractivos no tienen sentido en este tipo de suelo por su carácter de inundables.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y construcciones auxiliares de apoyo a la horticultura y los viveros e invernaderos.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones apícolas y las infraestructuras, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva y los corrales domésticos.

Quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 99. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL - MEDIANO VALOR PARA CULTIVO O PASTO

. Ámbito territorial. Lo constituyen en general los cultivos de secano de calidad agrícola media, pastos y praderas.

. Definición y régimen de protección: artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y la quema de vegetación.

El resto de actividades quedan permitidas.

Actividades constructivas. Se permiten las instalaciones y construcciones auxiliares de apoyo a la horticultura y los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones destinadas a la ganadería intensiva, los almacenes agrícolas, las granjas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a actividades deportivas, de ocio e industriales que deban desarrollarse en dicho suelo y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Aquellos terrenos agrícolas que acogen espueñas, bosquetes de carrascas y robledales, ejemplares aislados en el suelo agrícola, se rigen por la normativa del suelo forestal.

#### ARTÍCULO 100. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL - CAMINOS TRADICIONALES Y PREVISTOS

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen la red de caminos históricos y locales principales existentes y previstos en el término municipal de Villatuerta. Entre éstos se incluyen las carreteras, el camino de Santiago, las cañadas y los caminos rurales locales principales, así como el trazado de la senda ciclable prevista entre Villatuerta y Estella.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92, 111 y 113 del texto refundido de la LFOTU.

En los caminos identificados, se establece una franja de protección a preservar de 6 m de anchura a cada lado medidos desde el borde exterior de dicho camino; en ella se permite la plantación de arbolado y la instalación de elementos complementarios del camino; las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización; y las actividades constructivas quedan prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

Los caminos catalogados como senderos deportivos deberán cumplir el Decreto Foral 197/2011, de 7 de septiembre, por el que se regulan las condiciones para la creación y conservación de los senderos deportivos de uso público de Navarra.

#### ARTÍCULO 101. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR CULTURAL Y PAISAJÍSTICO

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los entornos de la ermita de San Miguel, en el extremo oeste del término junto al camino de Santiago, del fuerte carlista Princesa de Asturias, situado en el monte Esquinza y de la cruz de Santiago, localizada en la cima de Mauriain. Se trata de elementos de excepcional valor identitario por sus méritos patrimoniales, escénicos, histórico-culturales y simbólicos. El ámbito afectado es el indicado gráficamente, siendo en el caso del fuerte y de la cruz un círculo de 100 m de radio con centro en cada elemento a preservar.

**Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular en orden a no comprometer la imagen y perspectivas de los mismos, evitando la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido, con el siguiente régimen urbanístico:

**Actividades no constructivas:** se prohíbe la corta a hecho y la quema de vegetación; podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, los movimientos de tierras, la roturación y el aprovechamiento maderero y de leña; el resto de actividades quedan permitidas. En cuanto a las actividades extractivas (explotación minera, extracción de gravas y arenas y canteras), la autorización de usos será según criterios generales del anexo PN8 del POT4.

**Actividades constructivas:** podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio monumento y su entorno; quedan prohibidas todas las demás.

#### ARTÍCULO 102. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE VALOR PAISAJÍSTICO - PAISAJE DE INTERÉS MUNICIPAL

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los paisajes de interés municipal, resultantes del estudio paisajístico del EIA derivado del análisis de las cuencas visuales desde núcleos urbanos, desde carreteras y desde miradores y de su yuxtaposición con otros elementos del territorio. Acoge los montes de Mauriain, El Encinal y Eskintza-Montehermoso y sus laderas meridionales que se corresponden con el mosaico monte-cultivo.

**Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Se deberá proteger el entorno paisajístico que da entidad al elemento singular o natural, por lo que se prohíbe la instalación de elementos discordantes con la singularidad del paisaje o la eliminación de elementos definitorios del

mismo que supongan merma de la identidad del espacio protegido.

Los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los entornos paisajísticos a proteger, debiéndose además condicionar las autorizaciones de estas actuaciones a la no generación de impactos paisajísticos. En los proyectos se podrán exigir, en aquellos casos que así se estimen oportunos, simulaciones paisajísticas, condicionando la autorización a la aplicación de medidas específicas de corrección o integración paisajística.

#### ARTÍCULO 103. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen la previsión de mejora del nudo de encuentro entre la carretera NA-132 Estella-Tafalla-Sangüesa y la carretera NA-1110 Galar-Viana, localizado en el extremo noroeste del término de Villatuerta, así como las instalaciones de abastecimiento y saneamiento locales o comarcales situadas en el municipio y las instalaciones destinadas a la ejecución de la política energética.

. **Definición y régimen de protección:** artículos 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Cada tipo de infraestructura se atenderá a su regulación sectorial correspondiente:

- . Carreteras propuestas: Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra
- . Líneas eléctricas: Reglamento líneas de Alta Tensión
- . Agua y saneamiento: Legislación vigente. Mancomunidad. Nilsa. Ley de Aguas

Cualquier actuación a realizar que afecte al nudo viario indicado será informada por la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por considerar que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito reservado), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables, y las obras que supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la infraestructura, que se consideran permitidas. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables.

Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

#### ARTÍCULO 104. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE ACTIVIDADES ESPECIALES - CEMENTERIO

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los terrenos actualmente existentes destinados a cementerio municipal.

. **Definición y régimen de protección:** artículo 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU y Decreto Foral 297/2001, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria. Se permite la ampliación del cementerio, debiendo cumplir las condiciones estipuladas en el citado Reglamento.

#### ARTÍCULO 105. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN: SUELO DE SALVAGUARDA DEL MODELO DE DESARROLLO

. **Ámbito territorial.** Lo constituyen los terrenos colindantes con el núcleo urbano y urbanizable, que el plan considera necesario preservar bien para salvaguardar el modelo urbanístico, impidiendo actividades o construcciones incompatibles con los criterios de desarrollo establecidos, o bien para no comprometer un crecimiento futuro cuyas características aún no se conocen. Se incluyen también en esta subcategoría los terrenos que en la EyMOT se reservan para actividades económicas en parte del antiguo AR-2 con una superficie estimada de 750.000 m<sup>2</sup> y como área de oportunidad para equipamientos, dotaciones dotaciones comarcales, servicios o actividades terciarias estratégicas en la zona situada al oeste de la

carretera NA-6095.

. Definición y régimen de protección: artículo 92 y 113 del texto refundido de la LFOTU. Todos los usos constructivos se consideran prohibidos por entender que son incompatibles con los objetivos que han motivado la preservación de este suelo, excepto las infraestructuras declaradas de interés general o de utilidad pública (siempre que no exista alternativa a su instalación fuera del ámbito protegido), equipamientos y dotaciones de interés público, así como sus construcciones e instalaciones auxiliares, que se consideran autorizables. Todos los usos no constructivos se consideran autorizables, salvo los vinculados a actividades deportivas, de ocio y turismo en suelos de la misma subcategoría y la quema de vegetación, que se consideran permitidos. Las autorizaciones de construcción sólo podrán otorgarse con carácter provisional, que serán demolidas o modificadas, sin derecho a indemnización, cuando deban ejecutarse las correspondientes previsiones del planeamiento urbanístico.

Dentro de esta subcategoría de suelo se grafían unos ámbitos, sin delimitación concreta, para actuaciones de resiliencia contra las inundaciones. Son áreas para realizar labores de corrección de escorrentías, balsas de regulación de avenidas, mantenimiento de obras hidráulicas, etc. en el río Iruzu y en las regatas Erregüeta, Aranzadia y Moratia, aguas arriba del núcleo urbano, para disminuir la vulnerabilidad a las inundaciones.

#### ARTÍCULO 106. CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA

Se trata de casetas de aperos necesarias desde el punto de vista de la producción horticola. Se consideran dentro de este concepto las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con el cultivo y aprovechamiento horticola y cuyo destino exclusivo es el almacenaje de herramientas de labranza u otros elementos propios de la horticultura.

Cumplirán las siguientes determinaciones:

- Pavimentación.  
La superficie de la parcela alterada por la construcción de la caseta y pasos pavimentados no superará el 5% del total de la misma.
- Superficie máxima de la edificación:
 

hasta 500 m <sup>2</sup> de parcela .....	8 m <sup>2</sup> + 8 m <sup>2</sup> de porche
de 500 a 1.000 m <sup>2</sup> de parcela .....	12 m <sup>2</sup> + 8 m <sup>2</sup> de porche
más de 1.000 m <sup>2</sup> .....	15 m <sup>2</sup> + 10 m <sup>2</sup> de porche
- Altura máxima: 2'40 m al alero (4 m de altura máxima de coronación de cubierta desde rasante en cada punto del terreno), en una sola planta.
- El interior de la caseta no podrá compartimentarse, excepto para separar, en su caso, el espacio destinado a servicios higiénicos.
- Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- La fachada del edificio o construcción tendrán una separación mínima al lindero de la parcela de 3 m, y de 20 m a otras edificaciones.
- Quedan prohibidos otro tipo de construcciones fijas o móviles, tales como caravanas o similares, casetas prefabricadas, autobuses, tiendas de campaña, etc.
- Se prohíben las piscinas, frontones y cualquier otro elemento que emerja del terreno.

#### ARTÍCULO 107. CARACTERÍSTICAS DE LOS ALMACENES AGRÍCOLAS

Se trata de almacenes de apoyo a la agricultura extensiva.

- Localización.

La distancia mínima desde la parcela vinculada hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o urbanizable se fija en 1.000 metros. En todo caso, al Sur-Sudeste del núcleo urbano, se situarán al otro lado de la Autovía.

- Superficie mínima parcelas de explotación agrícola: 2 Hectáreas
- Condiciones de la edificación.
  - Forma de planta: cuadrada o rectangular
  - Materiales de construcción: es de aplicación la Ordenanza de Edificación
  - Las fachadas tendrán una separación mínima a los linderos de la parcela de 6 m
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.
- El Ayuntamiento en cada caso podrá modificar las condiciones aquí establecidas justificando adecuadamente la necesidad de construcción de la edificación.

#### ARTÍCULO 108. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A GANADERÍA INTENSIVA Y EXTENSIVA

Se define la ganadería intensiva como aquélla que no se encuentra vinculada a los recursos del suelo, fundamentándose la alimentación del ganado en productos procedentes del exterior y permaneciendo el ganado básicamente en régimen de estabulación.

Se define como ganadería extensiva aquella que basa su alimentación principalmente en el aprovechamiento directo de los recursos del suelo.

- Localización.
  - En todo caso se deberán cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, con la siguiente restricción: la distancia mínima desde la parcela vinculada hasta el perímetro del suelo clasificado como urbano o urbanizable se fija en 1.000 metros. En todo caso, al Sur-Sudeste del núcleo urbano, se situarán al otro lado de la Autovía.
- Condiciones de la edificación.
  - Altura máxima: 5'5 m.
  - Longitud máxima: 75 m.
  - Distancia mínima al límite de parcela: 6 m.
  - Distancia mínima entre edificaciones de una misma instalación: 6 m.
  - Materiales: es de aplicación la Ordenanza de Edificación.
  - Superficie: se justificará y acreditará correspondientemente la proporcionalidad entre la construcción que se pretende y el número de cabezas de ganado.
- Todas las edificaciones se camuflarán con doble hilera de árboles en los laterales que sean visibles desde la carretera o camino de acceso.

#### ARTÍCULO 109. CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTIVIDADES APÍCOLAS

Se incluyen dentro de este concepto las instalaciones destinadas a la cría y reproducción de la fauna apícola y a la explotación por parte de ésta de los recursos aportados por la flora melífera.

Dentro de la actividad apícola se distingue la realizada con colmenas permanentes ("fijistas") de la realizada con colmenas trashumantes ("movilistas").

La implantación se realizará de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, que en la actualidad es el Real Decreto 209/2002, de 22 de febrero, por el que se establecen normas de ordenación de las explotaciones apícolas, con las modificaciones que se derivan del Real Decreto 448/2005 y Real Decreto 608/2006.

**ARTÍCULO 110. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES DESTINADAS A LA EXTRACCIÓN DE MADERA O A LA GESTIÓN FORESTAL Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS**

- Las características constructivas se atenderán en cuanto a tamaño, materiales y otras características a lo fijado por el Ayuntamiento.
- Se concederá licencia municipal en precario, en la que se especificarán las garantías necesarias para que el adjudicatario se responsabilice del desmantelamiento de la construcción y restitución a su primitiva condición del lugar de emplazamiento de la misma, una vez finalizada la explotación forestal o ejecución de las obras públicas.

**ARTÍCULO 111. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PARA EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y SERVICIOS QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE**

Se consideran aquellas construcciones que deban necesariamente emplazarse en el medio rústico.

Se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando, por razones de vinculación a un tipo o características de suelo concreto, las construcciones no puedan emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

- El tratamiento de los edificios de obra encajarán en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados y su implantación se realizará con pleno respeto al medio natural, respetando la morfología y la orografía del terreno.
- Desde cada fachada del edificio habrá una distancia mínima a los linderos de la parcela de 6 m.
- La altura máxima será la necesaria para el adecuado funcionamiento de las mismas.
- Deberán resolverse los problemas de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc. en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas en su perímetro de una zona verde con tratamiento de césped y espacios arbóreos.
- En cada caso se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano, pudiendo ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria.
- No se autorizan instalaciones deportivas en suelo no urbanizable, salvo las de iniciativa pública no lucrativa. No se establecen medidas especiales para este uso, dado que el Ayuntamiento en su momento será el promotor y por tanto deberán acometerse las obras con su expresa aprobación al proyecto correspondiente.
- Podrán autorizarse los grandes espacios de ocio. Se incluyen en este punto las actividades de esparcimiento al aire libre que requieran grandes espacios abiertos en el medio rural. Se permitirán edificios auxiliares vinculados directamente al uso principal de que se trate. El Ayuntamiento en cada caso estudiará las distancias mínimas al suelo urbano y las condiciones particulares con respecto al uso y edificación.

**ARTÍCULO 112. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES QUE DEBAN EMPLAZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE**

El Decreto Foral 84/1990 de 5 de abril, en su Capítulo 3, delimita las posibles actividades autorizables y fija sus características y condiciones constructivas, así como el procedimiento y documentación necesaria para obtención de autorización administrativa. Como restricción, se determina que podrá ser denegada la autorización cuando se considere que de las características del propio emplazamiento se deriva riesgo, molestia, peligrosidad o similar hacia el núcleo urbano y hacia la circulación viaria. En todo caso, la distancia mínima de estas instalaciones industriales molestas, nocivas o peligrosas al perímetro de suelo urbano o urbanizable será de 2.000 metros.

Villatuerta, mayo de 2021

POR EL EQUIPO REDACTOR:

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is stylized and appears to be 'Alegría'. The second signature is also stylized and appears to be 'Equiza'.

A. ALEGRÍA - J.J. EQUIZA – Arquitectos

A handwritten signature in blue ink that reads 'Ezequiel Urdangarín'.

Ezequiel Urdangarín – Letrado urbanista



## NORMATIVA PARTICULAR

En las fichas de normativa urbanística particular para cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Subsectores de Suelo Urbanizable que se adjuntan a continuación, se establecen algunos de los siguientes conceptos:

**UNIDAD:** Denominación de la unidad de ejecución, el espacio físico que se establece como marco de la actuación dentro de la localidad.

**SITUACIÓN:** Clasificación y categoría de suelo urbano o urbanizable en la que se encuentra localizada la unidad de ordenación, y cuya normativa particular debe cumplir.

**SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA:** Área en m<sup>2</sup> de la extensión de la unidad. Deberá entenderse como aproximada.

**SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:** Área en m<sup>2</sup> de la totalidad de terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico, es decir, la superficie total aproximada descontando las vías urbanas existentes. Deberá entenderse como aproximada, puesto que los datos reales de superficies de las parcelas se concretarán en los documentos reparcelatorios.

**SUPERFICIE NETA:** Es la superficie resultante privatizable aproximada, descontando los terrenos de cesión al Ayuntamiento para viales, espacios libres y zonas verdes y equipamientos públicos.

**CALIFICACIÓN:** Uso global asignado a la totalidad del suelo de la unidad.

**TIPOLOGÍA:** Tipología edificatoria de uso por su función permitida en dicho suelo.

**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** Número máximo de viviendas permitidas en la unidad de ordenación, con desglose de las viviendas de protección pública en su caso.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Valor en m<sup>2</sup> construibles totales de edificación para usos rentables, según el cómputo de edificabilidad indicado en las definiciones.

**NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:** Cuantificación de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento a prever en el interior de las parcelas privatizables.

**NÚMERO MÍNIMO DE APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:** Número de plazas de aparcamiento mínimas a prever en el proyecto de urbanización para dar cumplimiento a los módulos mínimos (en espacio público y totales) indicados en el texto refundido de la LFOTU.

**ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:** Superficie total prevista en la unidad para dotaciones públicas, de dominio y uso público, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias.

**RESERVA MÍNIMA VIVIENDA PROTEGIDA:** Número de viviendas del total de la unidad que deberán tener calificación de vivienda protegida.

**OCUPACIÓN MÁXIMA:** Parte de la superficie privatizable susceptible de ocuparse por la edificación. Medida en planta.

**ALTURAS PERMITIDAS:** Número máximo de plantas permitidas.

**PARCELA MÍNIMA:** Superficie en m<sup>2</sup> de las partes mínimas resultantes de la división de un terreno, y que irá asociada a una edificación.

**SISTEMA DE GESTIÓN:** Sistema de actuación previsto para la unidad de ordenación.

**INSTRUMENTOS:** Documentos urbanísticos de gestión y/o de urbanización previos a la edificación.

**OBSERVACIONES:** Determinaciones de carácter concreto cuyo cumplimiento es condición necesaria para poder ejecutar la unidad correspondiente.

**ALINEACIÓN OFICIAL:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

**ALINEACIÓN MÁXIMA:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

**ALINEACIÓN OBLIGATORIA:** Es la grafiada en planos, según se describe en las definiciones.

De todos estos conceptos señalados en cada unidad, son determinaciones de ordenación ESTRUCTURANTE los referidos a SITUACIÓN (clasificación y categoría de suelo), CALIFICACIÓN (uso global), Nº DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA y EDIFICABILIDAD MÁXIMA (aprovechamiento máximo). El resto de conceptos son determinaciones de ordenación PORMENORIZADA.

**ÁREAS DE REPARTO Y SECTORES**

Se establece que la totalidad del núcleo (suelo urbano + suelo urbanizable) constituye un Sector. La verificación del cumplimiento de las determinaciones sobre sistemas locales de espacios libres públicos y dotaciones se realiza independientemente sobre cada clase de suelo con diferentes usos globales. Dentro de este Sector se definen los siguientes subsectores:

- En suelo urbano consolidado, se desagregan 5 Áreas de Ordenación, áreas unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, constituyendo ámbitos de carácter normativo:
  - AO1 - Casco Antiguo 53.215 m<sup>2</sup>
  - AO2 - Zonas residenciales de ampliación 410.138 m<sup>2</sup>
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1 79.712 m<sup>2</sup>
  - AO4 - Polígono San Miguel 434.974 m<sup>2</sup>
  - AO5 - Polígono Legardeta 267.690 m<sup>2</sup>
- En suelo urbano no consolidado no se definen Áreas de Reparto. Se delimitan Unidades de Ejecución. Se configura como un único subsector 123.568 m<sup>2</sup>
- Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto (124.597 m<sup>2</sup>). Se definen Subsectores de suelo urbanizable, que son los ámbitos para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial. Cada Subsector de Suelo Urbanizable constituye una Unidad de Ejecución.

**UNIDADES DE EJECUCIÓN. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y RESERVAS DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES**

UNIDAD	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) TOTAL	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> ) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> CONSTR.)	SUELO NETO (M <sup>2</sup> )	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES		
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO	
U.E.- C	13.708	(*1)	30 (*1)	s/ alineaciones	8.423	(*1)	(*1)	2.090	(*1)	2.090	
U.E.- E	14.934	(*2)	16 (*2)	s/ alineaciones	9.961	(*2)	(*2)	1.481	(*2)	1.481	
U.E.- O1	6.842	6.687	9	2.520	4.120	3.344,0	1.096	1.345	504/684	1.345	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL =								10.277		5.014	
U.I.- 2.1.1	16.185	15.877	---	5.623	12.105	6.228	(*3)	0	(*3)	2.655	
U.I.- 2.1.2	42.317	42.317	---	20.412	37.554	22.290	(*3)	0	(*3)	4.279	
U.I.- 2.2.1	7.359	6.880	---	3.378	4.919	3.624	(*3)	0	(*3)	1.594	
U.I.- 2.2.2	15.817	13.818	---	6.661	12.411	7.282	(*3)	0	(*3)	1.118	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-SERVICIOS =								---		9.646	
S- J	24.260 + 4.730	27.520 (*4)	12 VPO + 44 Libres	2.160 (VPO) + 9.782 (Libres)	10.170	13.760,0	5.192	5.200	2385/2426	A definir por Plan Parcial	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =								5.192	5.200	2385/2426	---
S- S1	48.157	48.157	---	21.420	30.565	21.107'0 (*5)	(*5)	9.219	(*5)	9.219	
S- NI-1	47.450	45.500	---	25.222	25.473	22.750,0	(*6)	(*6)	4.745	9.218	
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-SERVICIOS =								---		18.437	

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO TIPO = 0'50 UAs/m<sup>2</sup>

Coefficientes de homogeneización:

M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL LIBRE	.....	1
M <sup>2</sup> CONSTR. RESIDENCIAL VPO	.....	0'9
M <sup>2</sup> CONSTR. INDUSTRIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> CONSTR. TERCIARIO-COMERCIAL	.....	0'7
M <sup>2</sup> SUELO PRIVADO	.....	0'2

(\*1) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación apr. def. 3-6-13 (BON 113 de 14-6-13). Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 30 viv. incluyendo las 2 existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada en su caso.

(\*2) Unidad proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Cuenta con Reparcelación aunque anulada por los tribunales. Se prevé reajuste de la ordenación sin aumentar aprovechamiento ni parcela neta. 16 viv. incluyendo las 5 edif. existentes. No procede cesión 10% de aprovechamiento además de la ya realizada.

(\*3) Unidades provenientes de Plan Especial de Actuación Urbana en la Unidad U.I.- 2 aprobado definitivamente el 28-9-2017, según Texto Refundido de octubre de 2017.

(\*4) Sistema General adscrito S.G.- 2 (J), con 4.730 m2 de superficie. El Plan Parcial fijará la reserva de dotación supramunicipal y 10% cesión aprov. del incremento de aprovechamiento, tratándose de unidad proveniente de NN.SS. en fase de ejecución, que se modifica y amplía.

(\*5) Sector proveniente de NN.SS., en fase de ejecución. Determinaciones vigentes según Plan Parcial apr. def. OF 298/1993, BON 132 de 29-10-93.

(\*6) El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según art. 55 texto refundido LFOTU.

ANEXO - FICHAS UNIDADES DE EJECUCIÓN