



**Ayuntamiento de Villatuerta**



**Plan General Municipal**

PROYECTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

**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)

ENERO DE 2024

# 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 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, junto con el Estudio de Incidencia Ambiental del PGM, 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 Boletín Oficial de Navarra nº 238 de fecha 14 de diciembre de 2017.
- Se presentaron 46 alegaciones, que fueron informadas debidamente por el equipo redactor del PGM. En sesión ordinaria de 27 de septiembre de 2018 se resolvieron las alegaciones presentadas

en tiempo y forma continuando con la tramitación del expediente.

- 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 acordó 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.
- El Ayuntamiento de Villatuerta acordó, en sesión celebrada el 29-9-2021, aprobar de nuevo el documento de Plan Urbanístico Municipal (PUM) y someterlo a un nuevo período de información pública, previo a su aprobación provisional, por plazo de 45 días a partir de su anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, debido a que se han introducido modificaciones de carácter sustancial que requieren de nuevo plazo para formular alegaciones por razones de seguridad jurídica, transparencia y con la finalidad de favorecer la participación ciudadana.
- Durante el plazo señalado por el Ayuntamiento se aportaron por escrito 33 alegaciones admitidas a trámite.
- El presente texto refundido recoge todas las variaciones recogidas por el Ayuntamiento tras la exposición pública. Junto con este documento se presenta informe de alegaciones al segundo período de información 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 deducía 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 precisaban por tanto nuevos desarrollos, priorizando la consolidación de la trama urbana existente.

Por ello y por la admisión de varias alegaciones que iban en esa línea, en la propuesta del 2º texto del PUM presentado a nueva exposición pública, únicamente se mantenían 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 Iruzu, 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 dejaban en reserva por no ser prioritarios para el Ayuntamiento en ese momento.

No obstante, actualmente dichas circunstancias han variado:

- Según los datos de construcción de los últimos años, muchos solares para viviendas unifamiliares en los sectores Ugarka y unidad A están edificados.
- La desaparición en el PGM en tramitación de las unidades UE-F (que pasa a ser suelo no urbanizable) y O3 (que pasa a ser suelo urbano consolidado, con una edificabilidad muy baja) generan una reducción sustancial en la oferta residencial prevista en el plan.

Por todo ello, es conveniente disponer de suelo urbanizable suficiente para asegurar un desarrollo amplio de usos de vivienda, por lo que en el presente PUM se recupera la inclusión de nuevo de los sectores de suelo urbanizable residencial NR-1 y NR-2.

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 9 de las viviendas del Sector NR-2 para VPO. Se cumple además el estándar de vivienda protegida requerido por la legislación vigente actualmente, puesto que, en este nuevo plan, la nueva capacidad residencial es escasa comparando con el planeamiento vigente y lo previsto supone el 35% de la nueva capacidad residencial, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 54 de la LFOTU modificado por LF 20/2022, de 1 de julio.

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 (unidad C, E y J) son unidades que ya están previstas en las anteriores NN.SS. pero que se 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), entre el polígono y el núcleo residencial (sectores NR1 y NR2) y al norte y sur del polígono San Miguel (sector S1 y sector NI1). El polígono para uso comercial-terciario (sector NC1) previstos en el documento de PUM inicial de 2017 se deja en reserva por no ser prioritario 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 .....	1.238.431 m <sup>2</sup>
▫ AO1 Casco antiguo .....	53.215 m <sup>2</sup>
▫ AO2 Zonas residenciales de ampliación .....	402.840 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 .....	125.663 m <sup>2</sup>
▫ Residencial (unidades C+E+O1+SG2) .....	42.514 m <sup>2</sup>
▫ Industrial (U.I.- 2.1 y 2.2) .....	83.149 m <sup>2</sup>
▪ Suelo urbanizable .....	146.997 m <sup>2</sup>
▫ Residencial (sector J, NR1 y NR2) .....	51.390 m <sup>2</sup>
▫ Industrial (sectores S1 y NI-1) .....	95.607 m <sup>2</sup>
▪ Suelo no urbanizable .....	<u>22.081.334 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.- E. 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, no obstante y en cumplimiento del informe de la CHE se clasifica como suelo no urbanizable de protección por ser zonas inundables del río Iruzu, en flujo preferente, y estar en la situación básica de suelo rural. Todo ello en aplicación de lo señalado en los artículos 9.bis y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### 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 entre parcelas de la antigua unidad J y las nuevas incorporadas, aplicando coeficientes de homogeneización a la superficie de aquéllas que compensen la reducción de superficie aplicada por la anterior reparcelación para su asimilación con el resto de parcelas brutas que no han sufrido cesiones.

#### 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. (excepto la unidad F, que se desclasifica por su situación en zona de flujo preferente del río) y en zonas colindantes con el núcleo actual en sus bordes Este y Oeste, tal como se han descrito anteriormente.

En la propuesta de ordenación en suelo urbano no consolidado y urbanizable se plantean un total de 132 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 actual de 1.266 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 apenas 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 16 viviendas), se elimina la unidad F, suprimiendo por tanto 47 viviendas. Básicamente, el incremento se debe a la incorporación de los nuevos sectores NR1 y NR2.
- 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.

Los datos de número de viviendas de las unidades de actuación en las que hay variación con respecto al planeamiento vigente son lo que se expresan en el cuadro siguiente:

UNIDAD	NN.SS.	PGM	INCREMENTO
C	28	28	0
E	11	11	0
F	47	0	-47
O1	0	9	9
J	14	30	16
NR1	0	18	18
NR2	0	36	36
TOTAL	100	132	32

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-N11 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 "seminaturalidad" 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 EMOT aprobada y el PUM inicial planteaban la creación de alguna localización concreta para promoción de vivienda pública y en caso de no cumplir con el estándar mínimo requerido, se solicitaría del Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra la reducción del porcentaje establecido.

No obstante, y ante la nueva reglamentación en cuanto a necesidad de vivienda protegida en Navarra regulada por la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra (BON nº 140 de fecha 14-7-2022), que en su artículo 2º modifica el artículo 54 del 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, se plantea cumplir con los estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Dicho artículo 54 modificado señala que en municipios en los cuales las previsiones del planeamiento no alcancen una población entre 2.000 y 10.000 habitantes, se cumplirá el estándar mínimo de reserva de viviendas protegidas del 35% de la nueva capacidad residencial prevista.

Como se expresa en el cuadro recogido en el apartado anterior 2.8, el incremento de viviendas con respecto al plan anterior es de 32 viviendas. Se han previsto 11 VPO en el sector NR-2, que suponen el 35% de dicha cantidad, cumpliendo los estándares de reserva de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

### - 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 402.840 m<sup>2</sup>
  - AO3 - Barrio Ugarka AR1 79.712 m<sup>2</sup>
  - AO4 - Polígono San Miguel - Matadero 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 125.663 m<sup>2</sup>
  - Todo el suelo urbanizable constituye una única Área de Reparto (146.997 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:

	VIVENDAS	HABITANTES	Hab./Viv.	m2 constr./viv.	m2 constr. total
ACTUAL	469	1.266	2,70	200	93.800
PREVISTO	531	1.434	2,70	200	106.200
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 Iranzu-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 ( $\geq 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$  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 (m2 constr.)	Nº VIVIENDAS	Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS		Nº PLAZAS PREVISTAS		
			TOTALES	EN VIALES	EN PARCELAS	EN VIALES	TOTAL
U.E.- C	7.500	30	UNIDAD C DE LAS NN.SS. EN EJECUCIÓN, VIGENTE NORMATIVA ANTERIOR				
U.E.- E	4.000	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		
S- NR-1	3.720	18	54	9	A JUSTIFICAR PLAN PARCIAL		
S- NR-2	7.130	36	108	18	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 determinan 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 cuanías 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 = 15.318'75 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 Iruzu, 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 alternativa 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 ARI, 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 incluidas 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 coadyuven 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 incluidos 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, enero de 2024

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 EJECUCIÓN 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	13.719	(*1)	30 (*1)	7.500	8.423	(*1)	(*1)	2.090	(*1)	2.090
U.E.- E	14.934	(*2)	16 (*2)	4.000	9.961	(*2)	(*2)	1.481	(*2)	1.481
U.E.- O1	6.843	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 =								4.916		4.916
U.I.- 2.1.1	16.185	15.877	---	5.623	12.105	6.228	(*3)	2.655	(*3)	2.655
U.I.- 2.1.2	42.317	42.317	---	20.412	37.554	22.290	(*3)	4.279	(*3)	4.279
U.I.- 2.2.1	7.359	6.880	---	3.378	4.919	3.624	(*3)	1.594	(*3)	1.594
U.I.- 2.2.2	15.817	13.818	---	6.661	12.411	7.282	(*3)	1.118	(*3)	1.118
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-SERVICIOS =								9.646		9.646
S- J	24.260	22.000	30	8.586	12.070	11.000,0	3.733 (*4)	3.735	1717/2426	A definir por Plan Parcial
S- NR-1	9.590	9.326	18	3.720	4.980	4.716,0	1.617 (*5)	2.000	744/959	A definir por Plan Parcial
S- NR-2	17.540	17.100	11 VPO + 25 Libres	1.980 (VPO) + 5.150 (Libres)	8.080	8.548,0	3.100 (*6)	4.700	1426/1754	A definir por Plan Parcial
TOTAL SUBSECTOR SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL =							8.450	10.435	3887/5139	---
S- S1	48.157	48.157	---	21.420	30.565	21.107'0 (*7)	(*7)	9.219	(*7)	9.219
S- NI-1	47.450	45.500	---	25.222	25.473	22.750,0	(*8)	(*8)	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>

Coeficientes 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) Dotación supramunicipal S- J = 258 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*5) Dotación supramunicipal S- NR-1 = 112 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*6) Dotación supramunicipal S- NR-2 = 214 m<sup>2</sup> de parcela. Destinado a dotaciones públicas municipales por tener superficie < 300 m<sup>2</sup>

(\*7) 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.

(\*8) El Plan Parcial fijará justificadamente la superficie de equipamiento polivalente, según art. 55 texto refundido LFOTU.

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 Morartea. 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 Morartea 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 y se emitió posteriormente un informe-respuesta a todas y cada una de las 46 alegaciones presentadas, cuyo acuerdo al respecto fue notificado a los alegantes.

Las modificaciones producidas por las alegaciones admitidas, junto con los cambios motivados por el cumplimiento 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, 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.

El Ayuntamiento acordó en sesión celebrada el 29-9-2021 modificar el texto aprobado inicialmente y someterlo de nuevo a exposición pública, por plazo de 45 días a partir de su anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, debido a que se han introducido modificaciones de carácter sustancial que requieren de nuevo plazo para formular alegaciones por razones de seguridad jurídica, transparencia y con la finalidad de favorecer la participación ciudadana.

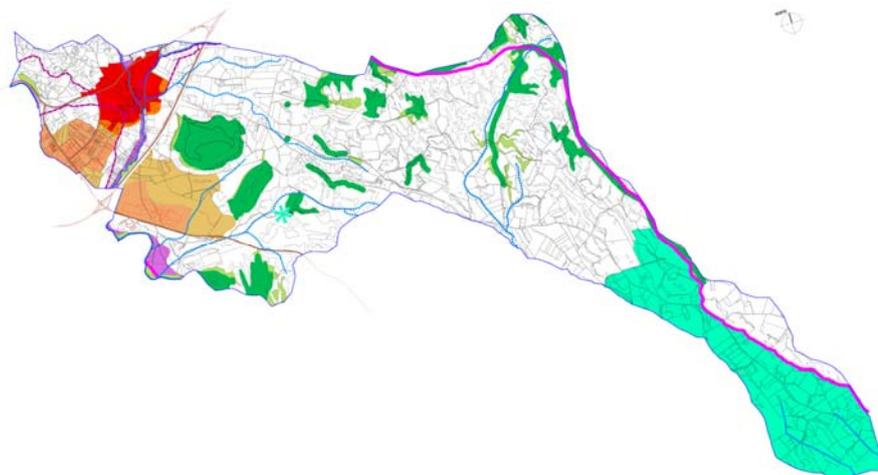
Durante el plazo señalado por el Ayuntamiento se aportaron por escrito 33 alegaciones admitidas a trámite.

El presente texto refundido recoge todas las variaciones recogidas por el Ayuntamiento tras la exposición pública y junto con él se presenta informe de alegaciones al segundo período de información pública.



# 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?

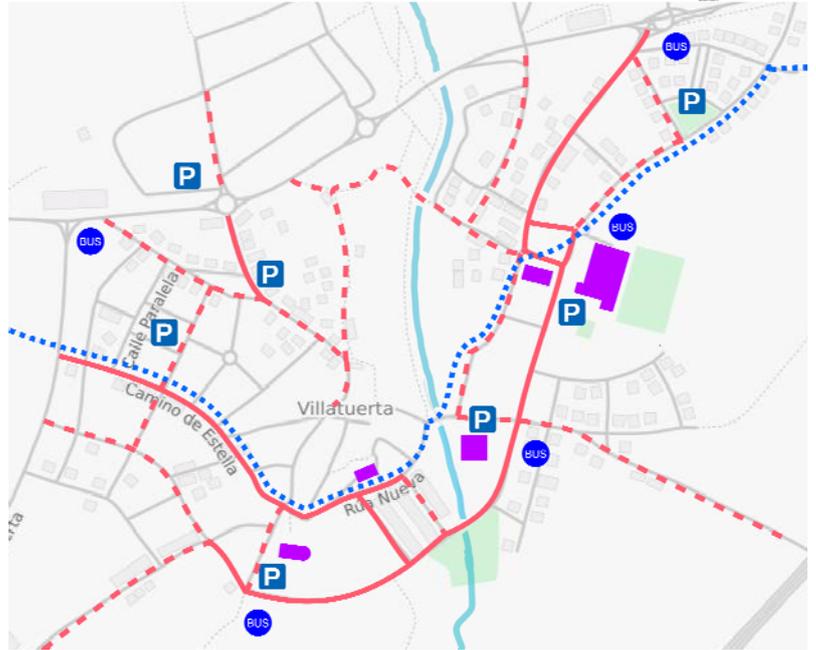
## USOS Y EDIFICACION

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 más fácil tener aparcamiento, y no aparcar en la calzada (zona polideportiva)	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 infrautilizada (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, errequeta, 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, errequeta, 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					