



MEMORIA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILAFRANCA

EQUIPO REDACTOR:

JOSÉ LUQUE VALDIVIA, DIANA JURADO FERNÁNDEZ, MARTA CABEZÓN PÉREZ E IZASKUN ASEGUINOLAZA BRAGA, ARQUITECTOS
COLABORADOR: NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA - ASESORÍA AMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA

OCTUBRE 2014

MEMORIA
PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA VILLA DE VILAFRANCA

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA, DIANA JURADO FERNÁNDEZ, IZASKUN ASEGUINOLAZA BRAGA Y MARTA CABEZÓN PÉREZ , ARQUITECTOS / COLABORADOR: NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA

ASESORÍA AMBIENTAL: JON ASEGUINOLAZA BRAGA
OCTUBRE 2014

MEMORIA	3
A. INTRODUCCIÓN	5
B. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	7
1. Información, análisis y diagnóstico recogido en la EMOT	7
2. Proceso de redacción del Plan General Municipal y concertación de la EMOT	7
3. Incidencia en el Plan General Municipal del Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro	9
C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	13
1. Objetivos relativos al territorio	13
2. Objetivos relativos al medio urbano	13
3. Criterios de ordenación	13
D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	15
1. Estructura general y orgánica del territorio	15
2. Previsiones residenciales	15
a) Cuantificación y tipologías	15
b) Cumplimiento de las determinaciones sobre vivienda establecidas en el Artº 52 y 53 de la Ley Foral 35/2002	16
3. Sectores residenciales	17
4. Sectores de actividades económicas	18
5. Regímenes urbanísticos especiales	19
6. Sistemas generales	20
a) Sistema general de espacios libres	20
b) Sistema general de equipamientos	21
7. Justificación de las reservas legales de sistemas locales	22
a) Sistemas locales en suelos urbanos ya urbanizados (en subsectores SR-1 y SR-2)	22
b) Sistemas locales de espacios libres en los restantes subsectores de suelo urbano no consolidado (sSR-3 y sSR-4)	22
c) Aparcamientos en locales en los subsectores de suelo urbano no consolidado (sSR-3 y sSR-4)	23
8. Cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad a los espacios públicos	24
9. Tratamiento del suelo no urbanizable	24
E. CRITERIOS EN LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y FIJACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	27
1. Coeficientes homogeneizadores y aprovechamiento urbanístico	27
2. Aprovechamientos urbanísticos en el suelo urbano no consolidado	28
3. Áreas de reparto en el suelo urbanizable	29
F. REVISIÓN DE PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	31
PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	33
1. Desarrollo del Plan	35
2. Programa de Ejecución	35

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	37
1. Objeto de este estudio	39
2. Sistemas Generales y Servicios cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento	39
a) Sistema General	39
b) Servicios Municipales	39
3. Inversiones que deberá realizar el Ayuntamiento durante la ejecución del Plan General Municipal	39
a) Adquisición de suelos	39
b) Urbanización y construcción del parque y la rotonda	40
c) Evaluación presupuestaria global	40
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	41
1. OBJETO Y METODOLOGÍA	43
2. DATOS DE PARTIDA	44
c) GASTOS ACTUALES	46
3. INCREMENTO DE GASTOS E INGRESOS PREVISTOS UNA VEZ EJECUTADAS LAS PREVISIONES DEL PLAN	47
ANEXO I	51

MEMORIA

A. INTRODUCCIÓN

1. De acuerdo con lo establecido en el Artº 56.5.a) de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Memoria de los Planes Urbanísticos Municipales deben incluir, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan General Municipal, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y la justificación de las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, el transporte y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, así como las valoraciones de impacto ambiental y territorial.

2. Por otra parte el Decreto Foral 85/1995, de desarrollo reglamentario de la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ha de entenderse vigente en cuanto no contradiga la nueva Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Ley Foral 35/2002). Pues bien en el Artº 30 prevé como contenido de la Memoria el que sigue:

Información

- a) Planeamiento vigente con anterioridad e instrumentos de ordenación del territorio que incidan sobre el término municipal.
- b) Somera descripción de los núcleos de población y de las características generales del territorio.
- c) Características de la población asentada sobre el territorio y previsiones sobre su evolución para un período máximo de diez años.
- d) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y arquitectónicos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
- e) Análisis de las infraestructuras existentes o previstas con incidencia supramunicipal y su protección y conexión con las previsiones urbanísticas municipales.

Objetivos y criterios de la ordenación urbanística referidos al municipio que se ordene.

Descripción y justificación de la ordenación propuesta y de sus determinaciones fundamentales.

En los municipios en que se aplique, justificación de los criterios seguidos para la delimitación de las áreas de reparto y el cálculo de aprovechamiento tipo.

Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan.

3. Por lo demás, el Artº 56.5.b) de la Ley Foral 35/2002 prevé como un documento independiente la "Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental".

4. La Ley Foral 4/2005, de intervención para la protección ambiental, ha venido a establecer para los Planes Generales Municipales la necesidad de realizar una Evaluación Ambiental Estratégica. Para ello, de acuerdo con lo previsto en su Artº 32, el Plan debe contener un Estudio de Incidencia Ambiental.

5. A falta de un desarrollo reglamentario que establezca el contenido de estos dos documentos (Memoria del Plan Urbanístico Municipal y Estudio de Incidencia Ambiental), sus contenidos se desarrollan en esta memoria de acuerdo con el esquema que se expone a continuación.

6. Por otra parte, al desarrollar ese esquema se tiene en cuenta la existencia del documento de la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT) del Plan General Municipal: se trata de un documento ya concertado con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y que forma parte de la documentación del Plan General Municipal. En consecuencia y a fin de evitar repeticiones, tanto la Memoria del Plan como el Estudio de Evaluación Ambiental, cuando es oportuno se remite a determinados apartados de la EMOT.

7. De este modo la estructura y el contenido de estos documentos son los que se indican a continuación

— **Contenido de la Memoria del Plan Urbanístico Municipal**

- a) Información, análisis y diagnóstico, con remisión a los capítulos 1, 2, 3 y 4 de la EMOT; y afecciones que suponen los informes recibidos en el trámite del Plan General Municipal previstos en el Artº 70.4 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- b) Los objetivos y criterios de ordenación del Plan
- c) Descripción y justificación de la ordenación propuesta, en el que se amplía los capítulos 3, 4 y 5 de la EMOT y se expone lo que corresponde a la ordenación estructurante y pormenorizada que el Plan establece.
- d) Criterios en la delimitación de áreas de reparto y fijación de aprovechamientos
- e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan

— **Contenido del Estudio de Incidencia Ambiental**

- f) Objeto del estudio y antecedentes.
- g) Valores medioambientales del ámbito del término municipal
- h) Evaluación de la incidencia ambiental de la aplicación del Plan
- i) Alternativas evaluadas
- j) Medios de corrección o minimización de las incidencias ambientales del Plan sobre el territorio

B. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO RECOGIDO EN LA EMOT

En la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT) concertada con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se incluyen los siguientes capítulos que dan respuesta a este epígrafe:

1. Análisis y diagnóstico territorial, con información sobre la geografía, historia, demografía, usos y aprovechamiento del suelo, infraestructuras y comunicaciones, economía, y afecciones territoriales.

Concluye ese capítulo con un apartado de diagnóstico referido al medio natural, patrimonio cultural, potencialidad económica, áreas de potencial desarrollo urbano e infraestructuras.

2. Evaluación del planeamiento vigente y grado de cumplimiento, con expresión de la ejecución de las previsiones incluidas en las Normas Subsidiarias de 1992 y las modificaciones de las Normas aprobadas desde su entrada en vigor. De las 40 modificaciones aprobadas se hace especial referencia a dos que suponen un cambio en el modelo de ocupación del territorio:

a) La nueva clasificación de suelo urbanizable industrial del Polígono Alesves 2 (aprobada por Orden Foral 127/2004 de 11 de febrero y publicada con las modificaciones por Resolución 1185/2006, de 18 de agosto BON n. 108, de 8.09.2006)

b) La clasificación como suelo urbanizable residencial (parcela 1625 del polígono 3, aprobada por Orden Foral 12/2007, de 14 de septiembre).

3. Estrategias y criterios de ordenación territorial, con referencia a los objetivos forales y municipales acordados en el Convenio de colaboración para la redacción del Plan y en concreto a los que se refieren al mantenimiento de los valores naturales y culturales del municipio, a la preservación del modelo de desarrollo, al sistema de comunicaciones y a las infraestructuras urbanas.

4. Modelo municipal de ocupación del territorio, en el que tras recoger los objetivos forales y municipales acordados en el citado Convenio, que hacen referencia al modelo de ocupación del territorio, se enuncian los criterios de ordenación territorial y el modelo urbano propuesto.

2. PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y CONCERTACIÓN DE LA EMOT

1. El 15 de noviembre de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Villafranca aprobó inicialmente la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT) del Plan General Municipal de Villafranca. Durante el periodo de información pública (iniciado con la publicación en el BON n.237, de 30.11.2011) no se presentó ninguna sugerencia, procediéndose en consecuencia a remitir la documento aprobada por el Ayuntamiento al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, para su concertación tal como establece el Artº 70 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Durante el proceso de concertación de la EMOT, desde Ordenación del Territorio se dio traslado al Ayuntamiento de los informes recibidos de distintos órganos de la administración foral y del Estado; en concreto:

c) ADIF (informe de fecha 10.01.202) indica que los suelos ocupados por la línea férrea deben ser recogidos en el plan como Sistema General Ferroviario.

d) Secretaría de Estado de Planificación Infraestructuras (27.12.2011 y 31.05.2012) recuerda las afecciones de las líneas férreas y el carácter provisional del trazado con que se refleja el Corredor Ferroviario del Noroeste de Alta Velocidad; cuestiones que cómo indica el informe del 31.05.2012 deberán tenerse en cuenta en el Plan Urbanístico Municipal (PUM).

e) Dirección General de Obras Públicas (10.01.2012), considera adecuadas las reservas de suelo destinado a la variante y nueva conexión con la AP-15, recuerda la incidencia en el plan del Decreto Foral 135/1989 y de la Ley Foral 5/2007, de Carreteras de Navarra.

f) Servicio de vivienda del Gobierno Foral (5.12.2011), considera suficiente la previsión residencial e informe favorablemente la EMOT.

g) Departamento de Salud del Gobierno Foral (22.05.2012) considera suficiente el equipamiento sanitario existente.

h) Sección de Arqueología de la Institución Príncipe de Viana (9.12.2011) indica los yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal, y el grado de protección que debe recoger el Plan.

i) Sección de Patrimonio arquitectónico de la Institución Príncipe de Viana (12.12.2111) expone que la EMOT no contiene determinaciones que puedan ser informadas de acuerdo con el artº 32 de la Ley Foral 35/2002.

j) Dirección de Protección Civil del Gobierno Foral (22.12.2011), relaciona los riesgos que podrían afectar a Villafranca y, en particular, recuerda la necesidad de autorización la Confederación Hidrográfica del Ebro para las actuaciones que se prevean en la zona de policía del río Aragón.

k) Servicio de Calidad Ambiental del Gobierno Foral (17.04.2012) da orientaciones concretas para la preparación del Estudio de Incidencia Ambiental que deberá incluir el Plan para su evaluación ambiental estratégica. Además anuncia que ha solicitado al Servicio de Aguas, para su remisión al Ayuntamiento, las conclusiones del "Estudio de evaluación, gestión y ordenación territorial del riesgo de inundaciones" derivado del "Estudio de alternativas de actuación de restauración de ríos y defensa de inundaciones en la zona de confluencia de los ríos Arga y Aragón (diciembre 2010)

3. Con fecha 4 de mayo de 2012, entrada en el Ayuntamiento 11.05.2011, el Servicio de Aguas del Gobierno Foral emite el informe anunciado por el Servicio de Calidad Ambiental. Respecto a los desarrollos residenciales previstos por el EMOT al norte y sur del núcleo urbano, el informe indica que el suelo urbanizable planteado en los parajes de La Pinilla y Carrera del Molino (al norte de la calle Alesves) ocuparía un terreno de riesgo alto de inundación; mientras que los terrenos que ocuparía el desarrollo residencial situados al sur de la calle Bajo el Arco, queda fuera de la zona de riesgo.

4. Como consecuencia de este último informe se estudió por parte de la Comisión de Seguimiento del Plan, posibles alternativas que evitasen la ocupación por el desarrollo urbano de suelos situados en la zona de riesgo. Tras esos estudios el Ayuntamiento remitió al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo la alternativa elegida; en ella, junto con la eliminación del desarrollo que se planteaba en el ámbito identificado en la EMOT como SUR-1, se preveía un nuevo sector de suelo urbanizable que extendería el núcleo urbano hacia el este.

5. El 4 de julio de 2012 el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo remitió al Ayuntamiento el informe de la EMOT junto con un borrador del posible concierto entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento con relación al Plan General Municipal de Villafranca.

6. Posteriormente, como consecuencia del informe global de una propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias en el Polígono Industrial Espeñuelas, el citado Servicio remitió al Ayuntamiento un informe en el que se indicaba expresamente que "la consideración del polígono de Espeñuelas como polígono industrial al uso no corresponde con el Modelo de ocupación elegido por el Ayuntamiento en la estrategia presentada. No obstante sí tendría cabida como enclave industrial al existir en esta ubicación una empresa ya consolidada". El informe incluía un nuevo borrador de la propuesta de Concierto, que reflejaba adecuadamente estos extremos.

7. El Concierto con la nueva redacción fue aceptado por el Ayuntamiento y aprobado finalmente por la Comisión de Ordenación del Territorial en la sesión celebrada el 21 de noviembre de 2012

8. Entre las cuestiones fijadas en el Concierto, merecen recogerse aquí de modo expreso las siguientes:

a) Respecto al sistema viario estructurante:

1) Reserva de suelo para la futura variante a la NA-660 por el este del término municipal y sus enlaces: norte próximo al paraje de Peñalfons; intermedio en el cruce del Camino de Palomar como acceso al núcleo; sur con la carretera NA-660, al sur del camping.

2) Previsión de reserva de suelo para un nuevo enlace al sur, como pieza urbana clave en la confluencia de la Calle Carretera, la prolongación de la calle nueva en continuidad con el paso bajo el ferrocarril y la futura ronda perimetral en el encuentro con el Camino de Barbal. Además se prevé una reserva de suelo al norte como posibilidad de conexión a futuro con el Camino del Molino

3) El PUM estructurará la red de caminos existentes en el suelo rústico, valorizándolos e indicando cuáles considera elementos estructurantes para el tránsito peatonal, ciclista para maquinaria agrícola.

b) El PUM deberá justificar y concretar la dimensión y propuesta tanto residencial como de actividades económicas, mediante la prospección de las necesidades futuras, particularmente de la reserva para viviendas protegidas. Se estima una capacidad máxima de 400 nuevas viviendas y una superficie de 8 Has, a justificar, para uso productivo.

c) El PUM incorporará un documento de EMOT que responda al Concierto Previo para la aprobación definitiva del PGM. De modo gráfico el esquema de la EMOT representará los elementos estructurantes del Modelo.

9. Posteriormente a la aprobación del Concierto se ha recibido informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (22.11.2012), en el que se expone::

a) que los desarrollos urbanos previstos quedan fuera de la zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cualquier cauce hidráulico; por lo que en este aspecto no procede la emisión de informe;

b) se emite informe favorable en cuanto a la disponibilidad de recursos hidráulicos, aunque las demandas que originen los desarrollo urbano deberán ser tramitadas a través del correspondiente expediente administrativo;

c) no se tiene constancia de la existencia de un camping, por lo que se desconoce el destino del vertido de aguas residuales de esa instalación, extremo que va a ser verificado.

10. Las afecciones de las carreteras y del ferrocarril se tienen en cuenta en el PUM. En cuanto al vertido de las aguas residuales del camping se produce a la red urbana, y a través de ella a la EDAR,

3. INCIDENCIA EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL EJE DEL EBRO

1. El 16 de mayo de 2011, por el Decreto Foral 45/2011, se aprueba el Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro (POT 5), en cuyo ámbito se incluye el término municipal de Ultzama.

2. De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del citado Decreto Foral los planes que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo en el ámbito del POT 5 deberán justificar, previamente a su aprobación definitiva, la coherencia con las determinaciones del POT. El Artº 5.2 de la Normativa del POT 5, se refiere expresamente a la necesidad de que justifiquen la coherencia con el Modelo de Desarrollo Territorial (MDT), regulado en el Título II de esa Normativa.

3. En realidad el título II de la Normativa del Plan consta de un único artículo, el 17, en el que tras definir lo que el POT entiende por Modelo de Desarrollo Territorial, y su función - "guiar la ordenación y desarrollo del territorio por lo que constituirá un referente de todas las actuaciones que se produzcan en el mismo"- y reiterar la necesidad de que los todos los instrumentos de ordenación urbanística justifiquen su coherencia con el MDT, se limita a enunciar los cuatro ejes estratégicos en los que se agrupan las estrategias que desarrollan el referido modelo.

4. Las estrategias correspondientes a cada uno de esos ejes son expuestas en los siguientes títulos de la Normativa:

- a) El Patrimonio Natural y Cultural en el Título III.
- b) La Ordenación del Sistema Urbano en el Título IV.
- c) La Ordenación de las comunicaciones, transporte e infraestructuras en el territorio en el Título V
- d) La Cooperación y Coordinación en el título VI, que recibe el nombre de "Principios y criterios para el planeamiento urbanístico municipal".

5. A fin de evitar repeticiones este capítulo de la memoria se limita a exponer brevemente cómo se atienden las determinaciones vinculantes del POT en cada una de estas materias, remitiendo al apartado de la memoria en que, por la materia de que se trata, se justifican las soluciones adoptadas en cada caso.

6. En cuanto al **patrimonio natural**, la mayor parte de las determinaciones que establece el POT relativas al medio físico se refieren a cuestiones ya reguladas por la legislación sectorial, aunque no faltan aspectos en el que el POT amplía las condiciones y exigencias de esa legislación, especialmente por lo que se refiere a la inclusión de determinados suelos como áreas de especial protección, reguladas en el Anexo PN3 del POT; y los suelos amenazados por riesgos naturales regulados en los Anexos PN4 y PN5. En el apartado D.9, en el que se expone el tratamiento del suelo no urbanizable, se justifica el cumplimiento de la ordenación territorial vigente. En ese mismo apartado se indican las determinaciones adoptadas con el objetivo de proteger y poner en valor el paisaje, en línea con las orientaciones incluidas en los artículos 27-29 de la Normativa del POT. En cuanto al paisaje urbano, al que se refieren los artículos 30 y 31 de esa misma Normativa, la ordenación pormenorizada atiende a la mejora del paisaje urbano en aquellas zonas que lo requieren, y la disposición de los sistemas locales de espacios libres trata de reforzar los valores paisajísticos del núcleo urbano.

7. Por lo que se refiere al **patrimonio cultural** en el Anexo PC2 se incluye entre otros conjuntos urbanos de interés (propuestos por el POT para su declaración como BIC) el casco histórico de Villafranca. Siguiendo las previsiones de las Normas Subsidiarias se tramitó por el Ayuntamiento el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Villafranca, siendo aprobado por Orden Foral 39/2007, de 15 de octubre, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicado en el BON n. 29 del 3.03.2008. Desde entonces el Plan Especial se ha aplicado sin especiales dificultades, habiéndose modificado puntualmente para resolver algunas pocas cuestiones que presentaban inconvenientes. Existe no obstante una zona – cercana al lugar donde se asentaba el antiguo castillo- en la que la unidad de actuación prevista en el PERI no ha llegado a ejecutarse, por presentar dificultades de gestión de cierta entidad.

8. En cuanto a las determinaciones vinculantes del POT relativas a la protección del patrimonio cultural se limitan a recoger criterios establecidos por la legislación vigente, o asumidos por la práctica profesional. Por otra parte los informes de la Sección de Patrimonio Arquitectónico y de Arqueología incluyen indicaciones vinculantes que responden, por ejemplo en el patrimonio arqueológico, a datos actuales que el POT no pudo recoger. En todo caso en la Normativa del Catálogo de Protección del Patrimonio Urbano se expone el modo en que se plantea esta protección.

9. En cuanto a las determinaciones vinculantes para el planeamiento que contiene el POT relativas al **sistema urbano** el Artº 38 incluye a Villafranca entre los núcleos de carácter local, por tanto sin especial incidencia en los núcleos urbanos del entorno. Por otra parte Villafranca queda incluida la subárea 02.1: Arga, junto con los municipios de Falces, Funes, Marcilla y Peralta; sin que de ello se derive en el POT ninguna determinación vinculante u orientativa respecto al sistema urbano.

10. Entre los objetivos y criterios en materia de vivienda que el POT establece en el Artº 39 de la Normativa destacan por su aplicación a Villafranca: potenciar el desarrollo de viviendas sujetas a algún régimen de protección, diversidad tipológica en la edificación residencial, la conservación del casco histórico, las reformas interiores y la rehabilitación urbana y arquitectónica. En cuanto a los criterios y recomendaciones para el desarrollo y expansión de los núcleos, el Artº 40 de la Normativa del POT, se refiere a la compacidad, el acabado de los

tejidos preexistentes y recuperar los impactos paisajísticos que resulten más graves y ordenar de forma racional e integrada su expansión en su periferia.

11. En los apartados correspondientes de esta Memoria, al describir y justificar la ordenación propuesta por el Plan, se recogen expresamente los objetivos y criterios que se indican en el número anterior.

12. Entre las determinaciones del POT relativas a **comunicaciones, transporte e infraestructuras** la ficha de la subárea, tanto en su apartado 2, al presentar el MDT, como en el apartado 5.1, referido al sistema de transporte y comunicaciones, incluye como objetivos: el fomento del ferrocarril, la puesta en valor y adecuación de las cañadas como cañadas ciclables y el refuerzo de conexiones internas, en particular con Villafranca.

13. En cuanto a las cañadas el PUM establece el régimen de protección de las que discurren por el término municipal o por sus límites: Traviesa nº 5, Pasada nº 9, ramales nº 13. de Casanueva, del camino de Cabañera y de la Casilla del Guarda.

14. Las otras dos cuestiones (fomento del ferrocarril y refuerzo de las conexiones internas) aunque de interés para Villafranca, su implementación queda fuera de las determinaciones del planeamiento municipal.

15. En cuanto a los **Principios y criterios para el planeamiento urbanístico municipal**, recogidos en Título VI de la Normativa del POT, puede afirmarse que el Plan responde a estos criterios que, por lo que se refiere a Villafranca, se limita a recordar principios ya expuestos a los largo de los demás títulos de la Normativa.

16. La ficha del subárea 2.1, en el apartado VII, además de identificar las condicionantes que presenta la ordenación urbanística municipal de Villafranca, incluye las siguientes sugerencias:

a) Continuación de la trama hacia el este, definición del borde suroeste, núcleo residencial y de servicios al norte.

b) Área de nueva centralidad en el entorno del centro de salud. Mejora de permeabilidad E-O entre el caso histórico y la travesía.

17. El desarrollo residencial previsto por el PUM prevé el crecimiento hacia el este, articulando además un bulevar que proporcione un mayor interés urbano a las zonas que actualmente quedan en la periferia. Así mismo se resuelve el borde suroeste, completando la ordenación del lado sur de la calle Bajo el Arco y previendo un sector de suelo urbanizable al sur de este calle.

18. Sin embargo el núcleo residencial y de servicios que el POT sugiere al norte, aunque en la EMOT se apuntó un desarrollo en esa zona; los estudios de inundabilidad de que se disponen muestran que se trata de una zona de riesgo alto, por lo que se ha evitado ese desarrollo en el PUM.

19. Al resto de las cuestiones sugeridas en el POT se hace referencia en los correspondientes apartados de esa Memoria.

C. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. OBJETIVOS RELATIVOS AL TERRITORIO

1. Tal como se recoge en la EMOT concertada con el Departamento de Fomento, los objetivos territoriales del Plan General Municipal se centran en una puesta en valor de las oportunidades que proporciona el territorio. En este sentido el POT 5, Eje del Ebro, marca unas pautas bien determinadas para concretar estos objetivos.

2. El Plan identifica y protege adecuadamente los valores naturales presentes en el término municipal, incluyendo además de los Lugares de Interés Comunitario y los hábitats e itinerarios de interés, los caminos que permiten la conectividad peatonal o ciclable con las áreas de mayor valor natural. Se protegen además individualmente los ejemplares del arbolado singular que se han podido identificar.

3. Así mismo, las determinaciones del Plan minimizan los riesgos derivados de las crecidas del Aragón y de las corrientes fluviales menores, siguiendo para ello los criterios fijados en el POT.

2. OBJETIVOS RELATIVOS AL MEDIO URBANO

1. La fragmentación que muestra el núcleo urbano, sitúa como principal objetivo paliar ese carácter estableciendo los medios necesarios para que puedan alcanzarse, al ritmo que el desarrollo urbano y económico de la población lo haga posible, los objetivos que se exponen a continuación. En los casos en que esos objetivos superan las competencias municipales, el Plan adopta en el ámbito del planeamiento municipal las determinaciones que hagan más factibles la consecución de esos objetivos.

2. Propiciar un tratamiento más urbano a la travesía de la carretera NA-660, de modo que a medio y largo plazo adquiera el carácter de la avenida central de la población. Con este fin se delimita en el suelo no urbanizable una banda de terreno apta para una variante.

3. Prever en los desarrollos urbanos un viario estructurante que permita la conexión entre las áreas urbanas situadas a uno y otro lado del corredor de comunicaciones interurbanas que compone la carretera NA-660 y la línea de ferrocarril Zaragoza-Alsasua.

4. Reforzar la incipiente área de nueva centralidad que favorece el centro de salud, y que puede proporcionar una mayor actividad al área urbana situada al este del citado corredor de comunicaciones.

5. En cuanto a los suelos de actividad económica se consideran suficientes, sobre todo teniendo en cuenta la amplia superficie de suelo urbanizable ya ordenado en el polígono Alesves-2. No obstante resulta necesario resolver la situación de la zona industrial prevista por las Normas Subsidiarias en el límite noreste del núcleo urbano, en el paraje denominado Nava las Eras; actualmente en esta zona se emplazan varias actividades productivas, sin que se haya completado la correspondientes trama viaria.

6. Esta misma circunstancia -edificaciones consolidadas en la trama urbana, sin que se haya completado la urbanización- se da también en algunas otros lugares del núcleo urbano, especialmente en suelos de uso industrial. El Plan asume como objetivo la previsión de los instrumentos necesarios para llevar a cabo esas urbanizaciones.

3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Los objetivos recogidos en el anterior apartado quedan reflejados en los criterios de ordenación que se exponen seguidamente.

2. Establecer un uso residencial a los suelos situados a ambos lados de la travesía, de modo que paulatinamente los usos industriales existentes vayan desplazándose a las áreas de

actividades económicas previstas en el Plan. Todo esto sin perjuicio de que puedan mantenerse las actividades productivas que actualmente se desarrollan en estos suelos.

3. Ordenar adecuadamente los bordes del núcleo urbano tanto en el borde sureste de la calle Bajo el Arco como el límite oriental de la zona residencial situada al este del corredor de comunicaciones que divide la villa. Se trata de suelo ya clasificados como urbanos por las Normas Subsidiarias pero que en su mayor parte no han sido construidos. Se considera que la resolución de este borde, proporcionando una final -lógicamente temporal- dará un mayor atractivo a esta zona, reducirá su actual carácter periférico de esa zona y podrá redundar positivamente en el papel que viene desempeñando esta área en la vida urbana de Villafranca

4. El refuerzo del área de nueva centralidad que se plantea como objetivo del Plan (cfr. C.2.4) queda actualmente dificultado por la ausencia de usos residenciales en el lado sur del Camino del Palomar. Para salvar esa dificultad se plantea -aunque se trate de una opción a medio o largo plazo- el traslado del campo de fútbol hacia el este (al límite del núcleo urbano) y una ordenación del suelo residencial, ya previsto en las Normas, que permita una gestión más ágil de esos suelos.

5. En la ordenación de los nuevos desarrollos se deberá prestar especial atención a los sistemas de espacios libres, de modo que su posición y características colaboren en el objetivo de integrar y dar mayor cohesión posible a todo el núcleo urbano.

6. El estado actual del área de actividad económica existente en el paraje Nava requiere una ordenación que englobe adecuadamente las edificaciones y resulte factible; estas circunstancias aconsejan completar el suelo urbano con un área relativamente pequeña que le proporcione una estructura más clara a toda la zona.

D. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

1. El Plan Urbanístico Municipal (PUM) establece la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de ocupación del territorio y el esquema de ordenación estructurante previsto en la EMOT, aunque es necesario destacar la modificación parcial de ese modelo, atendiendo a las conclusiones del "Estudio de evaluación, gestión y ordenación territorial del riesgo de inundaciones", finalizado cuando la EMOT ya había sido remitida al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Como consecuencia de este estudio resultó necesario prescindir del posible desarrollo residencial, previsto en la EMOT, en los parajes de La Pinilla y Carrera del Molino (al norte de la calle Alesves, por ser un área de riesgo alto de inundabilidad. Al objeto de mantener una oferta de suelo residencial similar, el Plan prevé un desarrollo hacia el este, en el paraje Mina.

3. Esta modificación deja fuera del núcleo urbano uno de los tramos del vial de ronda previsto en la EMOT; no obstante el Plan mantiene la posible continuidad de la futura ronda, para ello se apoya en un camino ya existente en La Pinilla, y reserva el suelo necesario para permitir en el futuro una conexión bajo la línea del ferrocarril.

4. Tal como se indica en el Concierto se han identificado los caminos situados en el suelo rústico que tienen un carácter estructural. En el apartado D.9.9. se exponen las características de esta red viaria.

5. De acuerdo con lo indicado en el Concierto previo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Fomento, el Plan incorpora un documento gráfico (identificado como EMOT 2.2 n.v., de fecha Octubre 2014) en que se refleja el modelo de ocupación del territorio resultante en el entorno del núcleo urbano.

2. PREVISIONES RESIDENCIALES

a) Cuantificación y tipologías

1. De acuerdo con el estudio incluido en la EMOT el Plan debería dar respuesta a una demanda de unas 500 viviendas. El Concierto recoge la cifra de 400 nuevas viviendas.

2. A lo largo de la redacción del Plan Urbanístico Municipal se ha considerado necesario un mayor aprovechamiento de los suelos vacantes, o con edificaciones residuales de usos ya abandonados, en el interior del núcleo urbano; la ordenación incluida en el PUM aumenta el número de viviendas previsto en esos suelos. Por otra parte, el Ayuntamiento ha planteado la conveniencia de prever dentro del suelo urbano algunas parcelas situadas junto a la calle Bajo el Arco.

3. Como resultado de estas ordenaciones (n. 2) la oferta residencial del suelo urbano se cifra en 321 viviendas (289 en suelo urbano no consolidado) y 32 en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

4. De acuerdo con el modelo de ocupación de la EMOT el PUM recoge tres áreas de suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada, con una capacidad total de 405 viviendas.

5. Por tanto la oferta residencial total, una vez ordenados pormenorizadamente las tres áreas de suelo urbanizable residencial serían 728 viviendas.

6. De acuerdo con el criterio fijado en el POT 5, se han previsto distintas tipologías de viviendas, atendiendo a la morfología urbana de cada zona.

b) Cumplimiento de las determinaciones sobre vivienda establecidas en el Artº 52 y 53 de la Ley Foral 35/2002

1. Reserva de viviendas sometidas a un régimen de protección, de acuerdo con lo previsto legalmente (Artº 52.1 de la LFOTyU) esta reserva deberá suponer al menos el 50% del aumento de viviendas que supone el PUM respecto al planeamiento vigente.

2. Las unidades de actuación previstas en las NNSS y en sus modificaciones quedan recogidas en la tabla que sigue; donde se indica junto con el número de viviendas que permitían las Normas, el número de viviendas que el PUM prevé en esos mismos ámbitos.

NNSS y sus modificaciones		PUM	
Unidad	nº de viviendas	Unidad	nº de viviendas
UO-01	7	-	-
UO-02	7	-	-
UO-03	6	-	-
UO-04	6	UE-R4.01	11
UO-05	11	UE-R4.02	19
UO-06	16	UE-R4.03	23
UO-07	19	UE-R4.04	22
UO-08	18	UE-R4.05	19
UO-15B	33	UE-R4.14	33
Total	123		127

3. En el cálculo de la oferta residencial de las NNSS, cuando el planeamiento no establecía el número de viviendas se han considerado adosadas de 7 m de frente. No se contabilizan las UR (Unidades de Remodelación, en la terminología de las Normas), considerando que en la ordenación alternativa propuesta por las Normas la ejecución de las que no han llegado a realizarse apenas era posible.

4. El aumento de oferta residencial suponen por tanto 603 viviendas (726, oferta del PUM - 123, oferta del planeamiento vigente). Sobre este aumento se calcula el 50% de viviendas de protección; de acuerdo con el Artº 52.4 de la LFOTyU el 70% de la cifra resultantes debe destinarse a viviendas de protección oficial (VPO). En consecuencia:

50% del aumento de nº de viviendas: $50\% \times 603 = 302$ vivienda de régimen de protección
 Viviendas de Protección Oficial: $70\% \times 302 = 212$
 Viviendas de Precio Tasado = $302 - 212 = 90$

5. Las previsiones del Plan se sitúan ligeramente por encima de esas cifras, tal como queda reflejado en la tabla que se incluye a continuación.

Ámbito			Número de viviendas		
Sector	Subsector	Unidad	Total	VPO	VPT
SR-1	sSR-1.1	UE-R1.01	27		
SR-2	sSR-2.1	UE-R2.01	21		
		UE-R2.02	4		
		UE-R2.03	9		
Total sSR-2.1			34		
SR-3	sSR-3.1	UE-R3.02	14		
		UE-R3.03	6	6	
		UE-R3.04	6	6	
		Total sSR-3.1	26	12	
	sSR-3.2A	UE-R3.01	32	8	8
	sSR-3.2B		119		84
Total SR-3			177	20	92

Ámbito			Número de viviendas		
Sector	Subsector	Unidad	Total	VPO	VPT
SR-4	sSR-4.1	UE-R4.01	11		
		UE-R4.02	19	12	
		UE-R4.03	23	12	
		UE-R4.04	22	8	
		UE-R4.05	19	19	
		UE-R4.06	5	5	
		UE-R4.07	47		
		UE-R4.08	3		
		UE-R4.09	3		
		UE-R4.10	3		
		UE-R4.11	3		
		UE-R4.12	3		
		UE-R4.13	8		
		UE-R4.14	33		
	Total sSR-4.1	202	56		
	sSR-4.2	132	62		
SR-5	sSR-5.2	154	76		
Total previsiones PUM			726	214	92

6. Dotación supramunicipal residencial. De acuerdo con el Artº 53.7 en los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá reservar como dotación supramunicipal destinado viviendas u otros usos residenciales de utilidad pública una superficie de suelo equivalente a 3 m² cada 100 m² construidos de uso residencial.

7. En esta situación el Plan incluye los siguientes sectores y subsectores de suelo urbanizable

Ámbito	m ² construibles	dotac supramunicipal
sSR-3.2B	18.495 m ²	3 X 18.495 m ² /100 = 555 m ²
sSR-4.2	18.469 m ²	3 X 18.469 m ² /100 = 554 m ²
sSR-5.2	23.240 m ²	3 X 23.240 m ² /100 = 697 m ²

8. El ámbito sSR-32B incluye el suelo de ese subsector no ordenado pormenorizadamente; se excluye, por tanto la unidad UE-R3.1 cuya ordenación fue aprobada definitivamente por Orden Foral 12/2007.

3. SECTORES RESIDENCIALES

1. El área residencial de Villafranca queda distribuida entre cinco sectores: tres de ellos quedan al oeste del corredor de comunicaciones formado por la NA-660 y el ferrocarril: los dos restantes a este de la línea férrea.

2. Sector SR-1 Casco Histórico; corresponde con el ámbito del PERI del Casco Antiguo (Orden Foral 39/2007); el PUM mantiene la ordenación pormenorizada prevista en el PERI, salvo en la UE-1, situada en la zona del antiguo castillo, que no ha llegado a ejecutarse. El PUM establece una nueva ordenación para esta zona delimitando una nueva unidad de ejecución reflejada en la normativa gráfica y en la ficha urbanística UE-R1.01. En consecuencia el PERI mantiene su vigencia, con la modificación que supone esta nueva unidad de ejecución.

3. Sector SR-2. Zona de extensión al norte del Casco Histórico. Incluye el área situada al norte del casco histórico, en su mayor parte este sector ha sido ordenado por las Normas Subsidiarias o por modificaciones puntuales de estas Normas. En él se sitúan los principales equipamientos de la villa: escolares, deportivos y culturales. El PUM delimita en este ámbito tres unidades de ejecución, mediante las que se ordenan otras tantas zonas que no han llegado a desarrollarse, en ellas se prevé una ordenación en la que se ha considerado junto con la mejora de la permeabilidad del tejido y la amplitud viaria, la necesidad de conseguir una gestión lo más sencilla posible. En este sector se sitúa una unidad de las NNSS cuya ejecución se ha iniciado habiendo sido ya reparcelada y realizada la urbanización de una primera fase; el

Plan recoge esta situación mediante dos unidades de urbanización (UU-R1.01 y UU-R1.02), de acuerdo con las fases previstas en la aprobación por el Ayuntamiento de los instrumentos de gestión

4. La ordenación de los restantes sectores tratan de dar un acabado a los tejidos de borde; en ocasiones mediante unidades de ejecución en suelo urbano (así sucede en SR-3 y SR4), y desde un punto de vista más global mediante los subsectores de suelo urbanizable sSR-3.2 y sSR4.2 y el sector de suelo urbanizable SR-5.

5. Sector SR-3. Zona de extensión al sur del Casco Histórico. Incluye junto con suelos urbanos un amplio subsector de suelo urbanizable. La mayor parte del suelo urbano está consolidado lo compone por una parte una trama urbana que se apoya en los caminos que daba acceso en los pasados siglos al recinto de la villa y unas viviendas adosadas situadas en la calle Bajo el Arco, ordenadas mediante una modificación de las NNSS (Orden Foral 258/2002) que incluye las unidades UA-34A y UO-34B. Sobre esa misma calle el PUM prevé cuatro hileras de viviendas adosadas; la calle en que se sitúa dispone de los servicios urbanísticos, en consecuencia el suelo ocupado por estas viviendas se clasifica como suelo urbano no consolidado, incluyendo el suelo que deberá cederse para acerado y zona verde.

6. En el subsector de suelo urbanizable (sSR-3,2) se incluye una unidad de ejecución (UE-R3.01) de suelo residencial ordenada mediante la modificación de las NNSS aprobadas por Orden Foral 12/2007. El PUM mantiene substancialmente la ordenación, en cuanto edificabilidad y posición de las distintas tipologías, pero modifica la geometría de la parcela destinada a VPO y el espacio libre, abriendo además un vial que da mayor permeabilidad a esa zona.

7. La ordenación del resto del subsector de suelo urbanizable se remite al planeamiento de desarrollo, incluyendo entre los criterios de ordenación la previsión de un vial de borde que forma parte de la futura ronda urbana, y la posición orientativa del sistema local de espacios libres que facilitará la integración ambiental en el subsector del sistema general de espacios libres previsto en suelo incluido en el subsector que es ya propiedad del Ayuntamiento.

8. Sector SR-4. Zona de ensanche. Contiene la barriada de vivienda social construida en los años 50 y los desarrollos previstos en las Normas Subsidiarias al oeste y al sur de esta barriada hasta la calle Palomar. Incluye suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable. En el subsector de suelo urbano no consolidado se incluye el suelo en el que las NNSS preveían unidades de actuación (UO), la mayoría se sitúan en el límite oriental del actual núcleo urbano. Su posición periférica y además alejada de los principales equipamientos (situados en SR-1 y SR-2) han hecho que no se lleguen a ejecutar; para compensar el inconveniente de su posición el PUM prevé como final de esa zona un bulevar que incluirá el vial de ronda del núcleo urbano. En el suelo urbano no consolidado se incluye uno de los dos viales que conformaran el bulevar y la zona central que forma parte del sistema local de espacios libres. El segundo vial será aportado por el subsector de suelo urbanizable sSR-4.2, incluyendo su previsión como criterio de ordenación exigible al futuro plan parcial.

9. Al sur de la calle Camino el Palomar las NNSS ordenaban una zona de unos 100 m de fondo, en el que se delimitaban varias unidades de actuación, que no han llegado a realizarse. El PUM limita el suelo urbano a las parcelas situadas en esta calle y en el primer tramo de la calle Barbal; delimitando las Unidades de Ejecución de modo que se facilite su gestión por incluir sólo una o dos de las parcelas actuales.

10. Sector SR-5. El resto del suelo situado entre el Camino el Palomar y la carretera NA-660 y el Camino del Barbal se incluye en el sector de suelo urbanizable S-R5. En el se sitúa una amplia zona de suelo comunal cuyo arbolado deberá mantenerse. Como determinación estructurante se establecen unos criterios básicos de ordenación: la calificación como sistema local de espacios libres del suelo comunal situado junto a límite sur del sector; la continuación del vial de ronda y la conexión de este vial con la carretera NA-660.

4. SECTORES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. De acuerdo con lo recogido en el Concierto, se han revisado las previsiones de suelo para actividad económicas previstas en el EMOT; no considerándose necesario prever ninguna

nueva área para estos usos. En concreto se elimina la previsión de un nuevo sector en la entrada norte de la carretera a Villafranca, manteniéndose las demás previsiones de la EMOT.

2. Sector SE-1. Nava las Eras, situado al norte de las Casa Baratas, recoge el suelo clasificado como urbano industrial en las NNSS, redelimitando el suelo que puede clasificarse como urbano y completándolo con un subsector de suelo urbanizable, que pueda proporcionar una estructura clara a toda esta área. En este suelo urbanizable se establece como criterio para su ordenación pormenorizada un vial que, continuará el vial de ronda previsto en el suelo residencial situado al este del núcleo urbano, y dará salida a la carretera NA.660, donde se prevé un rotonda que quedaría situado en el límite del núcleo urbano.

3. En el suelo urbano se delimitan algunas unidades de ejecución y las zonas ya edificadas pero que deben completar su urbanización, para lo que se delimitan unas unidades de urbanización, con el criterio que se expone en D.5.3.

4. Sector SE-2. Alesves-1. Situado en el lado oeste de la salida de la carretera NA-660 hacia Cadreira, este polígono ha quedado ya ordenado en su conjunto por las Normas Subsidiarias, y completado con algunas modificaciones posteriores; no obstante queda aún alguna unidad de actuación sin ejecutar, que el Plan delimita en un par de unidades de ejecución, de las que una de ellas (la UE-E2.1.1) se encuentra actualmente en ejecución. En las zonas consolidadas pero sin que se haya completado la urbanización se delimitan algunas unidades de urbanización.

5. Sector SE-3. Alesves-2. Situado al este de la carretera NA-660, frente al polígono Alesves-1, fue clasificado como suelo urbanizable industrial mediante la Modificación de las NNSS aprobadas por Orden Foral 127/2004, que preveía una única unidad de ejecución, cuyo proyecto de reparcelación fue ya aprobado; parte de los viales previstos han sido ya ejecutados y los solares resultantes construidos en su mayor parte; en consecuencia actualmente el Sector queda formado por un subsector de suelo urbano consolidado y un subsector de suelo urbanizable.

6. Sector SE-4. Enclave agroindustrial de Espeñuelas. Tal como se ha recogido en el apartado B.2.6 en el informe que adjuntaba el borrador del Concierto se hacía notar que el polígono Espeñuelas no puede considerarse un polígono industrial al uso, aunque no hay inconveniente en establecerlo como un enclave industrial. En este sentido, y a fin de coordinar la documentación del PUM con la modificación en trámite de este polígono se incluye en un nuevo sector (SE-4) distribuido entre un subsector de suelo urbano consolidado y otro de suelo urbanizable. El PUM establece exclusivamente las determinaciones estructurantes entre las que se recoge el destino de todo el sector a una única actividad, y la conexión del camino Villafranca a Espeñuelas con la carretera NA-660, a través del propio enclave.

5. RÉGIMENES URBANÍSTICOS ESPECIALES

1. En la ejecución de las Normas Subsidiarias de 1992 determinadas unidades de actuación fueron iniciadas, incluso con la edificación de algunas parcelas, sin realizar de modo completo la urbanización; en otras ocasiones las Normas no preveían unidades de actuación, o ellas no abarcaban todo el suelo público afectado.

2. De este modo existen en la población parcelas que cumplen las condiciones del suelo urbano consolidado, pero no pueden considerarse solares, por carecer de los servicios urbanísticos que se prevén en el Artº 92.2.a) de la Ley Foral 35/2002.

3. A fin de resolver estas situaciones el Plan delimita en estos suelos unos ámbitos que denomina unidades de urbanización, en ellas se incluyen las parcelas de suelo urbano consolidado -edificadas o no- situadas en viales sin urbanizar. La Normativa establece el procedimiento que ha de seguirse para la realizar esa urbanización y el modo en que su costo se repartirá entre las parcelas incluidas en estas unidades.

4. El Plan introduce diversas modificaciones en la ordenación pormenorizada del suelo urbano; en la mayor parte de los casos la ejecución de la nueva ordenación se realizará mediante unidades de ejecución, de modo que las edificaciones existentes actualmente en el ámbito de la unidad quedan sujetas al régimen de fuera de ordenación, tal como queda establecido en el Artº 84. No obstante hay algunos casos en que se considera necesario

flexibilizar ese régimen haciendo uso de la posibilidad que se plantea en el Artº 84.3; en concreto:

a) En algunas parcelas, en las que actualmente existen usos industriales u otras actividades económicas, el Plan prevé su calificación como suelo residencial, delimitando para ello las correspondientes unidades de ejecución. En estos casos -reflejados expresamente en la normativa gráfica y en la ficha urbanística de la correspondiente unidad se fija un régimen especial denominado fuera de ordenación con tolerancia de uso: en esas edificaciones, mientras se mantenga la actividad económica que se desarrolla en ellas en el momento de la entrada en vigor de este Plan, podrá realizarse cualquier tipo de obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración. Sin embargo quedan prohibidas las obras de ampliación, sustitución u obra nueva, hasta tanto no se ejecute la correspondiente Unidad de Ejecución.

b) En otras parcelas de suelo urbano consolidado el Plan prevé una modificación de la alineación oficial, a fin de mejorar las condiciones del espacio público – habitualmente se trata de evitar el estrechamiento de algunas calles, favorecer la visibilidad de los cruces o dotar a las calles de la anchura adecuada a los usos previstos. En estos casos -reflejados así mismo en la normativa gráfica- se permiten obras de conservación, acondicionamiento y reestructuración. Sin embargo, en el caso de obras de sustitución, ampliación u obra nueva, deberá respetar las alineaciones que marca el Plan.

6. SISTEMAS GENERALES

a) Sistema general de espacios libres

1. De acuerdo con la previsión del Artº 53.4.a) el Plan Urbanístico Municipal debe reservar como Sistema General de Espacios Libres (SGEL) al menos una superficie equivalente a 5 m² por habitante ó 15 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial.

2. Para comprobar el cumplimiento de este estándar será necesario, por tanto, realizar un doble cálculo, tomando como base la máxima población posible, o la superficie construable de uso residencial.

3. Para ambos cálculos se parte de las previsiones residenciales del Plan y del último censo de población y vivienda disponible que corresponde al año 2011. Según este censo los datos globales de Villafranca son:

Número de habitantes	2.992
Viviendas familiares	1.521
Viviendas principales	1.133

En consecuencia, el tamaño medio familiar en ese año era de $2.992/1.133 = 2,64$

4. La oferta de viviendas que contiene el Plan, tal como se refleja en el apartado D.2 de este memoria queda distribuido así:

En suelo urbano no consolidado	289
En suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente	32
En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente	<u>405</u>
Total oferta de viviendas	726

5. El aumento de población que podría suponer esa oferta residencial, considerando que se mantuviese el tamaño medio familiar sería: $2,64 \times 726 = 1.917$. Por tanto la población máxima sería: 2.992 (habitantes censo 2011) + 1.917 (capacidad oferta residencial) = 4.909.

6. Según estos datos el sistema general de espacios libre deberá disponer de una superficie de, al menos, 24.545 m² (4.909 habitantes X 5 m²/habitante).

7. Para el cálculo según la superficie construida habrá que calcular la superficie necesaria para la población actual (con el estándar de 5 m²/hab) y añadirle la superficie que corresponde a superficie construable de uso residencial según el plan (con el estándar de 15 m²/100 m² edificación residencial).

8. La superficie total construable para uso residencial que permite el Plan es de 109.357 m², distribuida entre los distintos subsectores tal como se recoge en la siguiente tabla:

Sectores y Subsectores		m2 construibles
sSR-1.1	Urbano no consolidado	4.223 m ²
sSR-2.1	Urbano no consolidado	4.413 m ²
sSR-3.1	Urbano no consolidado	6.552 m ²
sSR-.3.2 (A)	Urbanizable con ordenación pormenorizada	5.488 m ²
sSR-.3.2 (B)	Urbanizable sin ordenación pormenorizada	18.495 m ²
sSR-4.1	Urbano no consolidado	28.478 m ²
sSR-4.2	Urbanizable sin ordenación pormenorizada	18.469 m ²
SR-5 (sSR-5.2)	Urbanizable sin ordenación pormenorizada	23.240 m ²
Total superficie construible de uso residencial		109.357 m ²

9. El total de superficie de sistema general de espacios libres necesario considerando la superficie edificable de uso residencial será

Por los habitantes actuales: 2.992 hab. según censo 2011 X 5 m²/hab.= 14.960 m²

Por la edificabilidad residencial: 109.357 m² X 15 m² / 100 = 16.404 m²

Total 31.194 m²

10. El conjunto del sistema general de espacios libres de que dispone actualmente Villafranca queda recogido en la siguiente tabla:

Sistema General de Espacios Libres	Sector	Superficie
Conjunto formado por la Plaza Nueva, Paseo Marques de Vadillo y Plaza los Fueros: SGEL-1	SR-1	3.525 m ²
Plaza España: SGEL2	SR-1	1.185 m ²
Plaza Calahorra: SGEL3	SR-1	886 m ²
Zona deportiva: D1	SR-2	8.937 m ²
Parque Félix Rodríguez de la Fuente: SGEL4	SR-4	4.777 m ²
19.025,00		19.310 m ²

11. En el Subsector sSR-3.2 se incluye una superficie de 19.025 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres, propiedad del Ayuntamiento cuya adquisición estuvo condicionada a un destino de uso público. En total los suelos calificados por el Plan como Sistemas General de Espacios Libres tienen una superficie total de 38.335 m², superior al estándar fijado legalmente, tal como queda recogido en el número 9 de este subapartado.

b) Sistema general de equipamientos

1. El sistema general de equipamientos públicos queda formado por

a) Edificio de la actual Casa Consistorial, en el Sector SR-1, identificado como IT1.

b) Polideportivo en el Sector SR-2, en el Sector SR-2, identificado como D!.

c) Estación de Ferrocarril en el Sector SR-2, identificado como IF1

d) El nuevo equipamiento deportivo y social previsto en el Sector SR-5, identificado como SGEQ.

e) Cementerio situado fuera del núcleo urbano, al norte de la villa, al oeste de la carretera NA-660, conforma el enclave SG-1 en suelo no urbanizable, identificado como SG-1 en los planos de la serie NOR 1.1.

2. El sistema general incluye también un equipamiento privado: la iglesia parroquial, identificada en planos como RG1, situada en el sector SR-1.

3. Además Villafranca cuenta con los siguientes equipamientos públicos: Centro Escolar (en SR-2), Casa de Cultura (en SR-1), Centro de atención sanitaria (en SR-4), frontón y pistas deportivas (en SR-1) y un campo de fútbol. (en SR-5). En el momento en que se desarrolle el Sector de suelo urbanizable SR-5, el campo de fútbol existente en ese sector se trasladaría al Sistema General Deportivo y social (SGEQ) previsto en el propio sector.

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS LEGALES DE SISTEMAS LOCALES

a) Sistemas locales en suelos urbanos ya urbanizados (en subsectores SR-1 y SR-2)

1. De acuerdo con lo previsto en el Artº 53.8 de la LFOTyU las reservas de sistemas locales en los suelos urbanos ya urbanizados en los que el planteamiento prevé una ordenación diferente a la existente (párrafo 2º de la letra c del número 1 del Artº 92 de la LFOTyU) corresponde al Plan General, o en su caso al planeamiento de desarrollo, fijar las previsiones para sistemas locales.

2. Esta es la situación de las siguientes unidades de ejecución previstas en los sectores SR-1 y SR-2.

a) UE-R1.01, en la zona del antiguo castillo; junto a ella hay un espacio libre relativamente amplio, y una zona de aparcamientos

b) UE-R2.01 y UE-R2.03: estas dos unidades se limitan a ampliar las calles existentes; en el caso de la UE-R2.03 esto supondrá un aumento de plazas de aparcamiento.

c) La UE-R2.02 proporciona una conexión viaria de la zona de la calle Once de Marzo con la Avda. Miguel de Cervantes.

b) Sistemas locales de espacios libres en los restantes subsectores de suelo urbano no consolidado (sSR-3 y sSR-4)

1. Sistema local de espacios libres. De acuerdo con lo establecido en el Artº 53.4.b) en los subsectores de suelo urbano no consolidado se debe incluir una reserva dotacional equivalente a 50 m2 por cada 115 m2 construidos de uso residencial. La superficie destinada específicamente a sistema local de espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos ni al 10% de la superficie del subsector.

2. Atendiendo a la situación de las unidades de ejecución de suelo urbano previstas en los subsectores sSR-3.1 y sSR-4.1 y los equipamientos públicos disponibles en esas zonas, el Plan opta por destinar toda la superficie de dotaciones locales a sistema de espacios libres.

3. En el subsector sSR-3.1 las cuantificaciones residenciales y de sistemas locales previstos es la siguiente, habiéndose ajustado la cesión a la legalmente prevista:

Unidad	Superficie de la unidad	M2 construibles	SLEL
UE-R3.02	7.224 m ²	3.528 m ²	1.979 m ²
UE-R3.03	2.878 m ²	1.512 m ²	416 m ²
UE-R3.04	2.886 m ²	1.512 m ²	454 m ²
	12.988 m ²	6.552 m ²	2.849 m ²

a) La reserva dotacional mínima legal es $50 \times 6.552 / 115 = 2.849 \text{ m}^2$

b) El sistema local de espacios libres no puede ser menor que estas cifras
 $20 \times 6.552 / 100 = 1.310 \text{ m}^2$
 $10\% \times 12.988 = 1.299 \text{ m}^2$

4. En el subsector sSR-4.1, el conjunto de unidades de ejecución tienen una superficie total de 10.1467 m², y su edificabilidad residencial es de 22.434 m². No se computan las superficies de la unidad UE-R4.14, cuya ordenación ya fue establecida en la Modificación de las NNSS aprobada por la Orden Foral 122/1993. En consecuencia cesiones las legales mínimas son las siguientes:

a) La reserva dotacional mínima legal es $50 \times 22.434 / 115 = 9.754 \text{ m}^2$

b) El sistema local de espacios libres no puede ser menor que estas cifras
 $20 \times 22.434 / 100 = 4.487 \text{ m}^2$
 $10\% \times 22.434 = 2.243 \text{ m}^2$

5. En este subsector sSR-4.1 se prevé un sistema local de espacios libres de 10.147 m², que supera tanto la cesión dotacional de 9.754 m² como la superficie que hay que destinar a sistema local de espacios libres. A continuación se recoge una tabla con la cuantificación de las unidades del subsector.

Unidad	Su. unidad	edificabilidad	bulevar	Límite NE
UE-R4.01	2.810 m ²	1.355 m ²	992 m ²	
UE-R4.02	3.606 m ²	2.154 m ²	921 m ²	
UE-R4.03	4.402 m ²	3.148 m ²	484 m ²	704 m ²
UE-R4.04	5.534 m ²	4.019 m ²	510 m ²	1.014 m ²
UE-R4.05	4.482 m ²	3.394 m ²	543 m ²	236 m ²
UE-R4.06	1.352 m ²	734 m ²		220 m ²
UE-R4.07	9.441 m ²	5.164 m ²		2.964 m ²
UE-R4.08	1.272 m ²	513 m ²		226 m ²
UE-R4.09	1.076 m ²	482 m ²		308 m ²
UE-R4.10	1.104 m ²	565 m ²		244 m ²
UE-R4.11	978 m ²	519 m ²		160 m ²
UE-R4.12	818 m ²	497 m ²		182 m ²
UE-R4.13	2.402 m ²	1.399 m ²	227 m ²	212 m ²
Total	39.277 m²	23.942 m²	3.677 m²	6.470 m²
SLEL previsto en PUM			10.147 m²	

c) Aparcamientos en locales en los subsectores de suelo urbano no consolidado (sSR-3 y sSR-4)

1. El Artº 53.5 de la LFOTyU establece el estándar de aparcamientos exigibles en el suelo urbano no consolidado (excluyendo las unidades de ejecución que suponen remodelación de suelos ya urbanizados a los que se refiere el párrafo 2º de la letra c del número 1 del Artº 92 de la misma ley). Los estándares fijan un doble estándar:

a) El total de aparcamientos (incluidos los situados en suelo privado o público) ha de ser cómo mínimo 2 plazas cada 100 m² construidos de uso residencial, descontando superficie de garajes.

b) De este total de aparcamientos, al menos deben situarse en espacios de uso público 0,7 plazas de aparcamiento por vivienda.

2. En las siguientes tablas se incluye la cuantificación de los subsectores sSR-3.2 y sSR.4.2 (excluyendo en este último la unidad UE-R.14, tal como se indica en el anterior apartado: D.7.c), los estándares resultantes y las previsiones del PUM en cada uno de ellos

Unidades	sSR-3.2		estándar		previsiones del PUM	
	m ² construidos	nº viviendas	Total	En suelo público	En suelo público	En parcela privada
UE-R3.02	3.528,00 m ²	14	71	9,8	22	49
UE-R3.03	1.512,00 m ²	6	30	4,2	8	22
UE-R3.04	1.512,00 m ²	6	30	4,2	9	21
Total sSR-3.2	5.252,00 m²	26	105	18,2	39	92

En estos cálculos se han aplicado los estándares a toda la superficie edificable, sin descontar garajes; resulta así una cifra total de 105 aparcamientos; descontando los 39 que el Plan prevé en suelo público, a cada vivienda le correspondería 3,5 aparcamientos (92/26).

Con ese dato se ha recalculado el estándar suponiendo que el garaje de cada vivienda deberá tener del orden de 50 m²; con esta hipótesis el número total de aparcamientos debería ser 105, descontando los 39 que el Plan prevé en suelo público el número de aparcamientos en las parcelas privadas sería de 66, lo que supone una media de 66/29= 2,5 plazas por vivienda.

sSR-4.2			estándar		previsiones del PUM	
Unidades	m2 construidos	nº viviendas	Total	En suelo público	En suelo público	En parcela privada
UE-R4.01	1.355,20 m ²	11	27	7,7	9	18
UE-R4.02	2.153,80 m ²	19	43	13,3	12	31
UE-R4.03	3.147,60 m ²	23	63	16,1	5	58
UE-R4.04	4.018,80 m ²	22	80	15,4	6	74
UE-R4.05	3.394,00 m ²	19	68	13,3	15	53
UE-R4.06	733,60 m ²	5	15	3,5	11	4
UE-R4.07	5.164,00 m ²	47	103	32,9	41	62
UE-R4.08	513,30 m ²	3	10	2,1	9	1
UE-R4.09	482,10 m ²	3	10	2,1	3	7
UE-R4.10	564,60 m ²	3	11	2,1	4	7
UE-R4.11	518,60 m ²	3	10	2,1	3	7
UE-R4.12	497,00 m ²	3	10	2,1	4	6
UE-R4.13	1.399,20 m ²	8	28	5,6	10	18
Total sSR-4.2	23.941,80 m²	169	479	118,3	132	347

3. En estos cálculos se han aplicado los estándares a toda la superficie edificable, sin descontar garajes. No obstante no resulta necesario descontar la superficie de garaje, ya que aún con estos estándares el número de aparcamientos necesarios por vivienda sería del orden de 0,78 (347/169), inferior al mínimo razonable.

8. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1. La ordenación pormenorizada del Plan ha tomado en consideración la necesidad de garantizar la accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, tal como se establece en la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

2. En cuanto a las condiciones geométricas que ha de cumplir los recorridos por el espacio urbano se ha tenido en cuenta la instrucción técnica aprobada por Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.

3. La resolución concreta en cada caso de esa accesibilidad corresponde al Proyecto de Urbanización que por imperativo legal, tal como establece el Artº 134,4 de la LFOTyU ha de contener las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas.

4. Por la dificultad que puede suponer la topografía existente en el desarrollo previsto en la zona oriental del núcleo urbano, se ha establecido la exigencia de un estudio de detalle que resuelva el conjunto del vial de ronda previsto en esa zona cumpliendo las condiciones establecidas en la citada Orden VIV/561/2010; dejando constancia de esta exigencia en las fichas urbanísticas de las correspondientes unidades de ejecución (UE-R4.01 a UE-R4.05).

9. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. El Plan Urbanístico Municipal delimita en el suelo no urbanizable del término municipal las categorías de suelo no urbanizable de protección que se establecen para estos suelos en el POT 5, Eje del Ebro. En consecuencia se identifican las áreas de especial protección presentes en el municipio: suelo de valor ambiental (vegetación de especial interés, sistema de cauces y riberas) valor para su explotación natural (suelos de elevada capacidad

agrológica) y el suelo de valor cultural (caminos históricos: ramales y traviesas de las vías pecuarias).

2. Se incluye también en la subcategoría de valor ambiental como lugar de especial interés geológico el área correspondiente al punto de interés geológico "confluencia de los ríos Arga y Aragón en Peñalén", tal como se indica en el informe del Servicio de Calidad Ambiental. Por otra parte en la subcategoría de suelo de valor cultural quedan recogidas las zonas de protección de los yacimientos arqueológicos a los que se refiere el informe de la Sección de Arqueología de la Institución Príncipe de Viana.

3. De acuerdo con lo previsto en el anexo PN4 del POT, y de acuerdo con el informe del Servicio de Agua se identifican los suelos de protección por riesgos de inundabilidad, delimitando las zonas de riesgo alto, medio y bajo. La normativa establece para cada una de esas zonas el régimen fijado en el POT. En los suelos a los que afecta el periodo de retorno de 500 años, pero de los que no existen estudios hidráulicos suficientes para la delimitación de las distintas zonas de riesgo, se establece la exigencia de informe previo del Departamento del Gobierno Foral competente en la materia que indicará la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad y su contenido; este mismo régimen se fija para las llanuras de inundación.

4. De acuerdo con la legislación sectorial se establece el suelo de protección por su valor para la explotación natural por estar afectados por el regadío. En estos suelos, de acuerdo con los criterios establecidos en el POT se fijan como autorizables las instalaciones de ganadería intensiva y extensiva, siempre que cumplan las distancias al núcleo urbano previsto en el Decreto Foral 148/2003, modificado por el Decreto Foral 76/2006 por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

5. Así mismo se recogen mediante la delimitación de las subcategorías que corresponden en cada caso las afecciones de los tramos del ferrocarril existentes o planificados en el término municipal, las carreteras y las infraestructuras de electricidad y gas.

6. Además de estas subcategorías de suelo de protección el Plan delimita distintas subcategorías de suelo de preservación, en concreto: de valor ambiental (formaciones arbóreo-arbustivas) y forestal y de valor para su explotación natural (cultivos). Así mismo se preserva unas bandas de suelo para hacer posible la construcción de una variante de la NA-660 en Villafranca, así como la conexión de esta variante con el sector de actividad económica SE-2 Alveses 2, y con la autovía A-15.

7. En relación con el tratamiento del paisaje, al que se refiere la Normativa del POT (artículos 27 al 31), se ha prestado especial atención a la zona de huertas tradicionales existentes al oeste del núcleo urbano y se han identificado los caminos que permiten recorridos que ponen en valor el paisaje rústico y la percepción externa del casco histórico de la villa.

8. En cuanto a las huertas tradicionales, el Plan hace uso de la posibilidad que se contempla en el Anexo PN 8 del POT, delimitando el ámbito de un Plan Especial de huertas de ocio tradicionales. Teniendo en cuenta las características de ese ámbito y que actualmente en esa zona existe ya un buen número de huertas, la Normativa del Plan incluye en su articulado las determinaciones pormenorizadas, atendiendo a las condiciones que se establecen en el apartado F.C (Horticultura de ocio. Regulación) del citado Anexo PN 8.

9. En la identificación de los caminos rurales que proporcionan recorridos de interés paisajístico se han tenido en cuenta: por una parte las áreas de mayor interés ambiental (Enclave Natural de la Badina de Escudera, LIC de los tramos bajos del Arga y Aragón), la presencia de algunos ejemplares singulares de árboles, que quedan junto a algunos de los caminos elegidos y la percepción del barranco de Peñalén; por otra parte se aprovechan los ramales y traviesas presentes en el término municipal, y las posibilidades de acampada que proporciona el Camping de las Bardenas, junto a la NA-660. Se reserva además suelo para poder ampliar esta red con unos tramos que aumentaría su conectividad.

E. CRITERIOS EN LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y FIJACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

1. COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. Con el fin de permitir un reparto equitativo del aprovechamiento urbanístico el Plan establece unos coeficientes homogeneizadores aplicables a los distintos usos y tipologías. Esos coeficientes se aplican tanto para el cálculo de los aprovechamientos medios de las unidades de ejecución como del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto. Todo ello sin perjuicio de la actualización y revisión de esos coeficientes en el momento de preparar los proyectos de reparcelación de cada unidad, tal como se prevé en el Artº 150.a).

2. En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, correspondiente al Área de reparto AR-R3A, se mantienen los coeficientes homogeneizadores de la Unidad de Aprovechamiento establecida en la Modificación de las NNSS aprobadas por Orden Foral 12/2007, ya que el PUM mantiene la edificabilidad e intensidad de usos establecidos en esa modificación. En concreto:

a) La Unidad de Aprovechamiento equivale a un m² de construido de vivienda libre, a la que, por tanto, le corresponde como coeficiente homogeneizador la unidad (1,00)

b) Se utilizarán como coeficientes homogeneizadores los siguientes:

Vivienda libre	1.00
VPO	0,50
VPT	0,60
Suelo privado	0,05

3. Análogamente en suelo urbanizable del Subsector SE-3.2, se mantienen los coeficientes que establece la modificación de las NNSS, aprobada por Orden Foral 127/2004, que ordenó pormenorizadamente el Sector. La unidad de Aprovechamiento equivale a un m² de edificación industrial; los coeficientes homogeneizadores serán los siguientes:

Edificación	1,00
Área privada no edificable	0,20
Equipamiento polivalente	0,60

4. En los subsectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, de uso global residencial se establece como uso característico, por tanto con coeficiente homogeneizador igual a la unidad la vivienda adosada de media densidad, de régimen libre. Para los demás usos y tipologías se establecen los siguientes coeficientes:

USOS Y TIPOLOGÍAS	COEFICIENTES	
	m ² construido	m ² de parcela
Manzana (ORD-1)		
Vivienda libre	0,93	0,093
Vivienda de Precio Tasado	0,80	0,080
Vivienda de Protección Oficial	0,75	0,075
Bloque (ORD-2)		
Vivienda libre	0,95	0,095
Vivienda de Precio Tasado	0,80	0,080
Vivienda de Protección Oficial	0,75	0,075
Adosada de baja densidad (ORD-3)		
Vivienda libre	0,97	0,097
Vivienda de Precio Tasado	0,85	0,08
Vivienda de Protección Oficial	0,80	0,08

USOS Y TIPOLOGÍAS	COEFICIENTES	
Adosada de media densidad (ORD-4)		
Vivienda libre	1,00	0,010
Vivienda de Precio Tasado	0,85	0,08
Vivienda de Protección Oficial	0,80	0,08
Edificación aislada (ORD-5)		
Vivienda libre	1,15	0,115
Local comercial	0,70	0,070 (*)
El coeficiente de parcela de local comercial solo será aplicable a las edificaciones destinadas a este uso que no incluyan plantas altas dedicadas a vivienda		
En el caso de locales comerciales en planta baja de manzana o bloque, a la parcela se le aplicará el coeficiente correspondiente a la tipología de vivienda de que se trate		

5. En el suelo urbanizable del subsector sSE-1.2 y en las unidades de ejecución de los subsectores sSE-1.1 y o sSE-2.1, todos ellos de uso global de actividad económica, se establece como uso característico la edificación destinada a actividad económica, a la que, por tanto corresponde como coeficiente homogeneizado de la unidad; además se aplicará el coeficiente 0,1 a la superficie de la parcelas, esté o no ocupada por la edificación.

6. En el subsector urbanizable sSE-4.1 (polígono de Espeñuelas) el aprovechamiento urbanístico se medirá en m² construidos, sin aplicar ningún coeficiente a la superficie de parcela, manteniendo así las previsiones de la Modificación de las NNSS en ese polígono actualmente en tramitación.

2. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. En el suelo urbano no consolidado, haciendo uso de la posibilidad establecida en la ley no se delimitan áreas de reparto. En consecuencia en cada uno de los sectores se han delimitado unidades de ejecución que cumplen la condición establecida en el Artº 103.2 de la LFOTyU, de modo que el aprovechamiento medio de todas las unidades difieren del aprovechamiento de la unidad que lo tienen mayor menos de un 15% de ese aprovechamiento.

2. En el subsector sSR-1.1 (Casco Histórico) sólo se delimita una Unidad de ejecución. En subsectores sSR-2.1 y sSR-3.1 la tipología edificatoria es similar con lo que esta condición indicada en el número anterior se ha cumplido sin especiales dificultades. En las tablas que siguen se recogen los datos de esos dos subsectores:

Subsector	UE	superficie con derecho a aprovechamiento	aprovechamiento	Aprovech. medio	desviación aprovech, tipo
sSR-2.1	UE-R2.01	1.787 m ²	2.828,97 UAs	1,58 UAs/m ²	0,00%
	UE-R2.02	424 m ²	601,34 UAs	1,42 UAs/m ²	10,41%
	UE-R2.03	640 m ²	890,85 UAs	1,39 UAs/m ²	12,07%
sSR-3.1	UE-R3.02	7.224 m ²	3.505,80 UAs	0,49 UAs/m ²	2,48%
	UE-R3.03	2.878 m ²	1.202,72 UAs	0,42 UAs/m ²	9,81%

3. En el subsector sSR-4.1, sin embargo, las características morfológicas de las distintas zonas en que se sitúan las unidades aconsejan utilizar tipologías diferentes. En este caso, para aproximar el valor del aprovechamiento medio de las distintas unidades se ha hecho uso de la posibilidad que ofrece el Artº 142,2, de modo que la mayoría de las unidades son discontinuas. Por otra parte, el subsector mantiene una unidad de ejecución de las NNSS, que queda fuera del margen del 15% que se exige a las nuevas unidades. A continuación se incluye una tabla con los valores de las unidades del subsector.

UE	superficie con derecho a aprovechamiento	aprovechamiento	Aprovech. medio	desviación aprov. medio
UE-R4.01	2.338 m ²	1.359,06 UAs	0,58 UAs/m ²	13,52%
UE-R4.02	3.241 m ²	1.901,02 UAs	0,59 UAs/m ²	12,74%
UE-R4.03	4.402 m ²	2.958,82 UAs	0,67 UAs/m ²	0,00%
UE-R4.04	5.534 m ²	3.706,21 UAs	0,67 UAs/m ²	0,36%
UE-R4.05	4.136 m ²	2.717,42 UAs	0,66 UAs/m ²	2,25%
UE-R4.06	969 m ²	623,81 UAs	0,64 UAs/m ²	4,22%
UE-R4.07	8.081 m ²	5.118,53 UAs	0,63 UAs/m ²	5,77%
UE-R4.08	871 m ²	527,38 UAs	0,61 UAs/m ²	9,92%
UE-R4.09	805 m ²	498,26 UAs	0,62 UAs/m ²	7,91%
UE-R4.10	967 m ²	582,96 UAs	0,60 UAs/m ²	10,31%
UE-R4.11	884 m ²	535,36 UAs	0,61 UAs/m ²	9,90%
UE-R4.12	792 m ²	513,10 UAs	0,65 UAs/m ²	3,62%
UE-R4.13	2.204 m ²	1.452,92 UAs	0,66 UAs/m ²	1,92%

3. ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE

1. La distribución del suelo urbanizable en las distintas áreas de reparto se ha realizado atendiendo a su uso global, a la posición relativa al núcleo urbano y a las características y topografía del suelo.

2. El suelo urbanizable residencial se distribuye en cuatro áreas de reparto:

a) El área AR-R4 corresponde al subsector sSR-4.2 y se sitúa al este del sector, separado del suelo urbano por el bulevar previsto en las unidades del suelo urbano más alejadas del centro.

b) El área AR-5 corresponde con el Sector SR-5 situado al sur de la calle Camino Palomar, en un suelo que, junto a esta calle tiene una pendiente suave, que va aumentando en la medida en que se aleja del camino.

c) El área AR-R3A corresponde con la unidad de suelo urbanizable UE-R3.1, ya ordenada pormenorizadamente por la Modificación de las NNSS aprobada por Orden Foral 12/2007.

d) El área AR-R3B incluye el resto del suelo urbanizable del sector SR-3, queda separado de la calle Bajo el Arco por varias manzanas de viviendas adosadas, unas ya construidas, otras previstas por el Plan en el suelo urbano no consolidado. El área es prácticamente plana y horizontal, pero situadas por debajo del nivel medio de la calle Bajo el Arco.

3. Los aprovechamientos tipo de estas áreas de reparto, en las que se aplican los coeficientes homogeneizadores indicado en el n. 4 del apartado E.1 son los siguientes:

<u>Áreas de reparto</u>	<u>Superficie</u>	<u>Aprovechamiento</u>	<u>Aprovechamiento tipo</u>
AR-R3B	53.364 m ²	17.106,95 UAs	0,32 UAs/m ²
AR-R4	50.812 m ²	17.332,37 UAs	0,34 UAs/m ²
AR-R3	80.528 m ²	23.566,24 UAs	0,29 UAs/m ²

4. El suelo urbanizable de actividades económicas se divide, así mismo en tres áreas, correspondientes con los suelos urbanizable incluidos en los sectores S-E1 (Nava las Eras), SE-3 (Alesves-2) y SE-4 (Españuelas). El aprovechamiento tipo de cada una de ellas son los siguientes:

<u>Áreas de reparto</u>	<u>Superficie</u>	<u>Aprovechamiento</u>	<u>Aprovechamiento tipo</u>
AR-E1	16.072 m ²	9.643,20 UAs	0,60 UAs/m ²
AR-E3	211.778 m ²	199.071,32 UAs	0,94 UAs/m ²
AR-E4	196.905 m ²	88.607,35 UAs	0,45 UAs/m ²

F. REVISIÓN DE PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

1. El Plan General Municipal de Villafranca, tal como se establece en el Artº 77 de la LFOTyU, tendrá vigencia indefinida; por tanto su revisión sólo será precisa, tal como prevé el Artº 78.1 de esa misma ley, ante la aparición de circunstancias económicas o demográficas que hagan necesario establecer un modelo territorial distinto del que sostiene este Plan.

2. Este modelo queda reflejado en la EMOT del Plan y específicamente por lo que se refiere al núcleo urbano en el plano EMOT 2.2 n.v. de fecha octubre 2014.

3. En consecuencia, salvo que se produzcan las circunstancias que se indican en el n. 1, hasta tanto no se haya desarrollado todo el suelo que el Plan clasifica como urbanizable, la adaptación de las determinaciones que establece el Plan a las necesidades que se presenten podrá realizarse mediante la modificación prevista en el artículo 78.2 de la citada Ley Foral, siempre que se respeten los elementos estructurantes del Plan, ya que su alteración substancial exigirá la revisión del Plan General.

Pamplona, para Villafranca, 30 de octubre de 2014

José Luque Valdivia

Izaskun Aseguinolaza Braga

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez

arquitectos

**PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

1. DESARROLLO DEL PLAN

1. El Plan General ordena pormenorizadamente todo el suelo residencial urbano y el subsector urbanizable sSR-3.2 A. En el resto del suelo urbanizable sectorizado clasificado por el Plan será necesario su desarrollo mediante el instrumento urbanístico del Plan Parcial. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de modificar la ordenación pormenorizada de un Sector a través del correspondiente instrumento urbanístico.

2. Por su parte, en todo el suelo de actividades económicas existe ordenación pormenorizada con la salvedad del subsector de suelo urbanizable sSE-1.2 que deberá desarrollarse con el correspondiente plan parcial en el momento en que sea necesario.

2. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

1. La delimitación de las Unidades de Ejecución residenciales del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado pormenorizadamente no exige ningún orden de prioridad para su ejecución, pudiéndose ejecutar sin que sea necesaria la previa ejecución de otra.

2. Algunas de ellas tienen acceso directo desde vías urbanas; otras desde los caminos existentes que quedarán urbanizados cuando se ejecuten las correspondientes Unidades de Ejecución.

3. Para todas ellas se prevé el sistema de reparcelación voluntaria o compensación, fijándose para su ejecución un plazo de 8 años, de modo que, a partir de ese momento, pueda el Ayuntamiento ejecutarlas por cooperación si fuese necesario.

4. Para el caso del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial sin ordenación pormenorizada no se fija ningún plazo para la aprobación del Plan Parcial y será la evolución de la demanda de vivienda la que marcará su desarrollo. Análogamente sucede en el urbanizable de actividad económica, en que su desarrollo dependerá de la demanda de suelo para estas actividades.

5. En cuanto a los Sistemas Generales:

a) Se plantea un nuevo sistema de espacios libres en los suelos que ya son propiedad del Ayuntamiento, (parcelas 2085 y 2118) y que se incluyen en el subsector de suelo urbanizable sSR-3.2 que se encuentra sin ordenar pormenorizadamente. Será en el momento del desarrollo de ese subsector cuando deba ser urbanizado por lo que no se establece ningún plazo.

b) En cuanto de las dos nuevas rotondas situadas al norte y al sur de la travesía (NA-660) su desarrollo estará también condicionado al desarrollo de los correspondientes planes parciales de los subsectores urbanizables sSR-3.2, sSR-5.2 y sSE-1.2, que deberán costear: en el caso de la rotonda sur los dos subsectores al 50%; y en el caso de la norte el subsector de actividades económicas sSR-1.2 y el Ayuntamiento al 50%.

Pamplona, para Villafranca, 30 de octubre de 2014

José Luque Valdivia

Izaskun Aseguinolaza Braga

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez

arquitectos

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1. OBJETO DE ESTE ESTUDIO

1, La Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, prevé en su Artº 56.5.f) que los Planes Urbanísticos Municipales deberán incluir en su documentación un Estudio Económico y Financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

2. Por su parte el Reglamento aprobado por el Decreto Foral 85/1995, en su Artº 35 establece que “el estudio económico financiero, que no tendrá carácter vinculante, contendrá la evaluación económica estimativa de las inversiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y la implantación de los servicios urbanísticos básicos, cuya ejecución corresponda al Municipio, referida al suelo urbano y urbanizable programado.

3. Aunque el citado Reglamento corresponde a la antigua ley foral del suelo, su vigencia viene reconocida por la Administración, siempre que no entre en contradicción con las previsiones la Ley Foral 35/2002, actualmente vigente, y realizando las adaptaciones que sea necesario; en este caso basta sustituir la referencia al suelo urbanizable programado, que ya no existe en la ley vigente, por el de suelo urbanizable sectorizado, aplicando la previsión de la Disposición Transitoria Primera, párrafo c) de la Ley Foral 35/2002.

2. SISTEMAS GENERALES Y SERVICIOS CUYA EJECUCIÓN CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO

a) Sistema General

1. De acuerdo con las previsiones del Plan, el Ayuntamiento deberá hacerse cargo de la urbanización del Sistema General de Espacios Libres situado en el sSR-3.2 y del 50% de la ejecución de la rotonda planteada al norte de la travesía de la NA-660.

2. Los Sistemas Generales del Espacios Libres que se sitúan en unos suelo que ya pertenecen al Ayuntamiento, por lo tanto no suponen ningún gasto adicional.

3. Por su parte, los suelo necesarios para la ejecución de la rotonda se obtienen en una gran parte por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios de los suelo del subsector sSE-1.2, mientras que una parte deberá ser expropiada por parte del Ayuntamiento.

b) Servicios Municipales

1) Abastecimiento de agua.

Los depósitos que sirven al área residencial tienen capacidad suficiente para atender a los desarrollos residenciales previstos.

2) Evacuación de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales

1. Los medios utilizados actualmente para evacuación de aguas pluviales son suficientes para resolver las necesidades que supongan los nuevos desarrollos residenciales.

2. La Estación Depuradora de Aguas Residuales gestionada NILSA que sirve a Villafranca y que está ubicada al oeste del núcleo urbano tiene capacidad para los desarrollos residenciales previstos en el Plan

3. INVERSIONES QUE DEBERÁ REALIZAR EL AYUNTAMIENTO DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

a) Adquisición de suelos

1. Suelo que se destinará a la construcción de la futura rotonda norte. Como ya se ha expuesto el Ayuntamiento deberá adquirir, por expropiación, los suelos necesarios para su ejecución que no se hayan obtenido como cesión gratuita del sSE-1.2. En la siguiente tabla se identifican las parcelas sujetas a la expropiación, con su superficie y valor catastral, según la ponencia de 2004:

<u>Parcela número</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valor catastral</u>
1	71,00 m ²	2.121,15 + 1460,1 €
35	62,45 m ²	1.506,17 €

<u>Parcela número</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valor catastral</u>
2182	131,20 m ²	105,70 €
Superficie total	432,09 m ²	5.193,12 €

2. En el caso de la parcela 1 del polígono 4, aparecen dos valores catastrales; el primero se corresponde al valor del almacén que habría que derribar y el segundo al suelo que habría que expropiar.

3. No obstante, desde la fecha de realización de la ponencia de valoración catastral ha habido un aumento de los precios de la vivienda; en concreto, según los datos del Instituto Nacional de Estadística la variación del IPC en el sector de la vivienda desde enero de 2004 a abril de 2014 (los últimos datos de que se dispone) es del 63,6%. Aplicado ese incremento el valor del conjunto de esas parcelas es de 8.500 €.

4. Finalmente se estima que el valor de expropiación puede llegar a alcanzar dos veces el valor catastral, lo que supondría un gasto de 17.000 €.

b) Urbanización y construcción del parque y la rotonda

1. Urbanización del parque. Se trata de una urbanización donde prima el espacio ajardinado y existen una serie de caminos perimetrales y longitudinales, posicionados en un espacio central, que se prolongan a lo largo del resto de subsector. Se estima que el coste de ejecución material de este parque será de una media de 15 €/m². Teniendo en cuenta que su superficie es de 19.025 m²; lo que supone un gasto de 285.375 €.

2. Ejecución de la futura rotonda norte. Se trata de una rotonda con una radio de 23 m, con acerado, 6 m de calzada y un islote central. Para la estimación del coste de ejecución se han estudiado varios presupuestos de construcción de rotondas, que arrojan un valor aproximado de 40.000 € por metro de radio, lo que supondría un coste aproximado de 920.000 €.

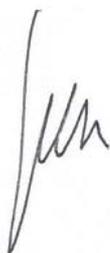
c) Evaluación presupuestaria global

1. De acuerdo con las estimaciones recogidas en los apartados anteriores, la evaluación presupuestaria total, teniendo en cuenta que sólo deberá costear la mitad de la urbanización de la rotonda, es:

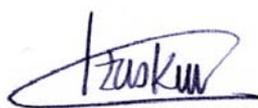
	Adquisición suelo	Urbanización	Estimación parcial
Parque	-	285.375 €	285.375 €
Rotonda norte	17.000 €	920.000 €/2	<u>477.000 €</u>
		Inversiones previstas	762.375 €

2. En todo caso deber tenerse en cuenta que, al situarse la rotonda sobre la carretera NA-660, al inicio de la travesía, su ejecución deberá ser acordada con el Departamento de Fomento, al que el Ayuntamiento podrá solicita la correspondiente colaboración económica.

Pamplona, para Villafranca, 30 de octubre de 2014



José Luque Valdivia



Izaskun Aseguinolaza Braga



Diana Jurado Fernández



Marta Cabezón Pérez

arquitectos

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL
PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL**

1. OBJETO Y METODOLOGÍA

1. El Artº 15.4 de la Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Decreto Legislativo 2/2008, establece la necesidad de que "los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

2. Atendiendo a las previsiones de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, este informe debe abarcar los desarrollos urbanos cuya ordenación pormenorizada quede establecida por el propio Plan, con independencia de que se sitúen en suelo urbano o urbanizable. Sin embargo, no recogerá los desarrollos de suelo urbanizable que exijan la redacción de un plan parcial, pues será este el que establezca las condiciones de las actuaciones de nueva urbanización a través de las correspondientes unidades de ejecución. Por lo tanto en este estudio de sostenibilidad económica no se tendrán en cuenta los desarrollos previstos en los subsectores de suelo urbanizable residencial sSR-3.2, sSR-4.2 y sSR-5.2.

3. Para el estudio de la sostenibilidad económica habrá que considerar aquellas partidas del presupuesto municipal en las que incidirá la ejecución de los desarrollos urbanos previstos en el Plan, al aumentar la población atendida por el Ayuntamiento. Por tanto un dato básico para este estudio será el número de nuevas viviendas previstas por el Plan, y estimar la población que estas viviendas podrían alojar.

4. En cuanto a los ingresos, habrá que considerar el aumento de recaudación en los impuestos municipales previstos en el Artº 12.1 de la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales. En concreto: la Contribución Territorial y los Impuestos sobre Actividades Económicas; sobre Vehículos de Tracción Mecánica; sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

5. Contribución Territorial. Para estimar el aumento de recaudación que puede producirse en la Contribución Urbana, será necesario calcular el valor de la Contribución que tienen actualmente todas las parcelas (urbanas o rústicas) afectadas por el desarrollo urbano previsto; y el que corresponderá a ese mismo suelo tras la aprobación del Plan General y la construcción de las viviendas.

a) El cálculo de la contribución actual se hará sobre la base imponible que, de acuerdo con el Artº138 de la citada ley foral, será el valor catastral que le adjudica a cada parcela la ponencia de valoración catastral vigente al que habrá que aplicar el gravamen fijado por el Ayuntamiento según se trate de parcelas rústicas o urbanas. La actual ponencia es de febrero de 2001 por lo que para dar mayor realismo a este estudio se actualizará a fecha de 2014 teniendo en cuenta la variación del IPC de la vivienda entre ambos años.

b) Tras la aprobación del plan se modifican las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo, por tanto, de acuerdo con lo previsto en el Artº 35.b) de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, deberá revisarse la ponencia de valoración catastral; por otra parte, la ejecución del planeamiento y la construcción de los nuevos solares supondrá así mismo un aumento del valor catastral, y en consecuencia de la contribución territorial correspondiente a los suelos que el plan incluye en unidades de ejecución.

c) En ambos casos (a y b) a la base imponible habrá que aplicarle el gravamen que dentro de los márgenes marcados por el Artº 139.2 de la Ley Foral 2/1995, acuerde el Ayuntamiento.

6. Impuesto de Actividades Económicas (IAE). Sobre la recaudación actual de este impuesto se tienen en cuenta aquellas actividades, encuadradas en epígrafes, que pueden ser susceptibles de modificación por el aumento de la población (comercio, restauración, servicios varios, servicios financieros, profesionales liberales...). Así se estima un ratio de ingresos por habitante que será aplicado al incremento de la población prevista.

7. Impuesto de sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). Para el cálculo del aumento de los ingresos derivados de este impuesto se parte de la recaudación actual total de

este impuesto (año 2013), así como del censo de vehículos del año 2012. El aumento de población vendrá unido a un incremento de los vehículos existentes en el Municipio.

a) Para que esta estimación sea lo más veraz posible se considera que este impuesto solo variará en los apartados de turismos, ciclomotores y motocicletas, mientras que el número de furgonetas, tractores, autobuses o camiones permanecerá inalterado.

b) De este modo, con los porcentajes de repercusión de los tipos de vehículos a considerar en función del censo y el valor de los impuestos medios de cada tipo se puede estimar un ingreso medio por habitante (referido a turismos, motocicletas y furgonetas) que será aplicado a la nueva población prevista.

8. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Las características de estos ingresos, sólo se devengan una vez en el momento de construcción de los edificios o en la venta de las parcelas, solares o viviendas, hacen que no puedan tenerse en cuenta para el cálculo de la sostenibilidad ya que no se ingresan de manera anual y constante.

9. Ocupación de suelo por parte de las compañías suministradoras de servicios. Además de los impuestos regulados por la Ley Foral 2/1995 de Haciendas Locales, el Ayuntamiento incrementará sus ingresos en esta partida en la medida en que se ejecuten y construyan los nuevos desarrollos, ya que dependerán del número de abonados y no tanto del número de habitantes. De los ingresos actuales se puede calcular un ingreso medio por vivienda que se multiplicará por las viviendas previstas en el Plan.

10. Tasa por vados. En la medida en que se construyan nuevos edificios de viviendas con su correspondientes garajes en planta bajo o sótano, el Ayuntamiento aumentará estos ingresos. De los datos actuales se puede obtener una media por vivienda que se aplicará a los nuevos desarrollos.

11. Tasa de abastecimiento de agua, alcantarillado y acometidas. Al ser el propio municipio el que gestiona el saneamiento y abastecimiento tendrá unos gastos e ingresos que compensa cuantificar en función del número de viviendas.

12. Para realizar un estudio del aumento de gastos que puede ocasionar los nuevos desarrollos habrá que analizar los resultados de los presupuestos realizados en los últimos años, a fin de identificar qué partidas están relacionadas con la población, sobre esta base se podrá obtener unos ratios de gasto por habitantes.

13. Otro impacto en las partidas de gastos podría producirlo la necesidad de nuevos equipamientos, con los correspondientes gastos corrientes de mantenimiento; además del costo que supondría su construcción y puesta en marcha. El Plan General Municipal de Villafranca no prevé nuevos equipamientos, pues los existentes tienen capacidad suficiente para atender el posible aumento de población, por tanto este posible impacto no se producirá.

2. DATOS DE PARTIDA

A) ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS

1. Para estimar la población que podrían alojar las nuevas viviendas que permite el Plan será necesario considerar cómo viene evolucionando el tamaño medio familiar, o mejor en el caso de Villafranca, teniendo en cuenta la existencia de un número apreciable de viviendas de segunda residencia y también de viviendas vacías el parámetro de habitantes por vivienda no vacía (principales más secundarias).

2. En la siguiente tabla se recogen los datos relativos a los años 1991, 2001 y 2011, obtenidos del Instituto Nacional de Estadística.

	viviendas				población	TMF	hab/viv no vacía	tasa crecimiento
	principales	no principales	vacías	total				
1991	-	-	-	1.112	2.583			
2001	937	45	396	1378	2547	2,72	2,59	
2011	1133	233	155	1521	2922	2,58	2,14	-17,53%

3. Para calcular el número de viviendas actuales se deberá añadir a las 1.521 existentes en 2011 las 9 viviendas incluidas en la UU-R1.02 del este Plan y que se han ejecutado desde esa fecha. Por tanto en 2014 existen en Villafranca un total de 1.530 viviendas.

4. El PGM permite la construcción de 289 nuevas viviendas, lo que haría un total de 1.819 viviendas.

5. En cuanto al número de habitantes el IEN (Instituto de Estadística de Navarra) nos indica que en 2013 había 2.910 habitantes.

6. Aunque los datos que se han recogido muestran una disminución del parámetro nº habitantes/vivienda, a lo largo de los años; se puede utilizar como hipótesis el mantenimiento del cociente 2,14 hab/viv. no vacía, lo que proporciona un margen de seguridad ya que supone estimar una población algo mayor que la previsible. Esto supone que los gastos se incrementarían ya que todos ellos guardan relación con el aumento de población, mientras que los ingresos no se sobredimensionan tanto ya que algunos como la Contribución Territorial o la Ocupación de Suelo están en función del aumento del número de viviendas. De este modo, la población estimada final será de 3.450 habitantes, lo que supone un incremento de 619 habitantes.

B) INGRESOS ACTUALES

a) Contribución Territorial

1. De la ponencia de valoración catastral de febrero de 2001 se ha obtenido el valor catastral de cada una de las parcelas que se incluyen en los nuevos suelos ha desarrollar por el Plan General. Estos valores han sido actualizados al año 2014 en función de la variación del IPC de la Vivienda entre ambos años, que ha sido de 63,6%, según datos del INE.

2. De las ordenanzas fiscales del año 2014 se obtienen los gravámenes para aplicables tanto al suelo urbano como al rústico (0,50% en ambos casos). En la tabla que sigue se detalla la recaudación actual de este impuesto:

	Valor catastral	Valor actualizado 2014	Ingresos
Contribución urbana	1.619.799,74 €	2.649.992,37 €	13.249,96 €
Contribución rústica	21.779,09 €	35.630,60 €	178,15 €

Total 13.428,11 €

3. Se adjunta en el Anexo I una tabla detallada con las parcelas incluidas en las Unidades de Ejecución que el Plan prevé y sus valores catastrales.

b) IAE

Para el filtrado de los datos correspondientes al IAE, se parte de los ingresos de las Secciones 1 y 2 del Ayuntamiento de Villafranca en el año 2013. De estas dos secciones se considera que las previsiones del plan modificarán el total de la sección 2, actividades profesionales, y las divisiones 5, 6, 7 y 8 de la sección 1 destinadas a construcción; comercios, restaurantes, hospedajes, reparaciones; transporte y comunicaciones; e instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres, respectivamente. La cifra recaudada en estos conceptos fue de 36.100,58 €, lo que supone una media de 12,41 €/hab, 12,39 €/hab actualizando el IPC.

c) IVTM

1. Se parte tanto de los ingresos totales de este impuesto en el año 2013, 166.178,29 €, como de los datos de número de vehículos del censo del año 2012 (se considera que entre los años 2012 y 2013 la proporción entre unos y otros permanece constante). A continuación se adjuntan los datos del censo de vehículos y la estimación de los impuestos medios para cada tipo vehículo.

Tipo de vehículo	Número	% respecto al total	impuesto medio
turismos	1.307	68,36%	84,45 €
motocicletas	106	5,54%	12,01 €
furgonetas y camiones	404	21,13%	124,57 €
tractores	19	0,99%	65,83 €
remolques	22	1,15%	67,15 €
otros	54	2,82%	191,67 €

2. De estos datos, se puede considerar que los ingresos de turismos, motocicletas y furgonetas, es un 78% del total, estimando que el número de furgonetas sería el mismo que el de camiones (aunque parece lógico que el número de furgonetas será mayor que el de camiones, los impuestos que se pagan son también menores).

3. Por lo tanto, el ingreso medio de IVTM por habitante será el resultado de dividir el 78% de los ingresos actuales (129.619,07 €) entre la población total; esto supone 44,54 €/hab, 44,50 €/hab actualizando el IPC.

d) Ocupación de Suelo .

Como se ha explicado en el Apartado I, este impuesto variará en la medida en que se construyan las nuevas viviendas y las compañías suministradoras den servicio a nuevos usuarios. En el año 2013 se han recaudado los siguientes valores:

Concepto del Presupuesto	ingreso
tasa sobre ingresos de Iberdrola	23.616,89 €
tasa sobre ingresos de Endesa	23.709,58 €
tasa sobre ingresos de Gas Natural- Unión Fenosa	14.645,28 €
tasa sobre ingresos de Telefónica	3.491,99 €
tasa sobre ingresos de otras empresas	5,588,55 €
Total	71.052,29 €

Por lo tanto, se obtiene una media de 46,44 €/viv., 46,39 €/viv. actualizando el IPC.

e) Tasa por vados.

Los ingresos en el año 2013 de este impuesto fueron de 5.275 €, lo que implica una recaudación de 3,45 €/viv., 3,44 €/viv. actualizado al IPC.

f) Tasas de saneamiento y abastecimiento.

En el año 2013 se ingreso por abastecimiento de agua, alcantarillado y acometida una cantidad de 151.504,19 € y por la tasa de alcantarillado 57.954,72 €. Esto supone un total de 209.458,91 €, siendo la cuantía media por vivienda de 136,90 €/viv., 136,76 €/viv. actualizado al IPC.

C) GASTOS ACTUALES

Tras la revisión de los presupuestos municipales del año 2013 se han extraído aquellos conceptos que pueden aumentar los gastos del Ayuntamiento como consecuencia de las nuevas previsiones establecidas en el PGM. En la siguiente tabla se detallan estas partidas, así como el gasto medio por habitante que suponen (actualizados al año 2014):

Concepto	Cuantía	Gasto por hab.
Cuotas a Entidades Locales (mancomunidades y agrupaciones administrativas)	109.910,24 €	37,73 €/hab
Saneamiento y abastecimiento	106.260,59 €	36,52 €/viv
Personal	986.496,36 €	339,00 €/hab

Además el Ayuntamiento deberá hacerse cargo del mantenimiento de las nuevas urbanizaciones que aparezcan como resultado de la ejecución de los desarrollos previstos. Actualmente no se disponen de datos concretos en las partidas municipales que permitan cuantificar con exactitud ese gasto..

Para estipular lo que podría suponer este aumento de los gastos nos basaremos en:

- 1) Se dispone del gasto anual del alumbrado público de todo el municipio que asciende a 74.425,83€. Para estimar el gasto medio por m² de superficie de espacio público se ha calculado el porcentaje que supone el suelo público en las diferentes áreas de Villafranca:

Área	Sup. área	Sup. parcelas	% de suelo público
Casco Histórico	111.897,97 m ²	70.441,23 m ²	37,05%
SR-2	71.858,58 m ²	46.329,66 m ²	35,53%
Zona este	207.035,33 m ²	122.608,46 m ²	40,78%

- 2) Estimamos por tanto que el suelo público existente actual será un 37,5% del total de 754.218,5 m² de suelo urbano, lo que supone 282.831,94 m². Con este valor se puede calcular el gasto por m² de espacio público.
- 3) Los gastos medios que supone este concepto en otros municipios de Navarra.
- 4) Los datos recabados de expertos en la materia.

En la siguiente relación se recogen los valores de mantenimiento por superficie de los diferentes tipos de urbanización, que serán utilizados para el cálculo del aumento de gastos:

espacios verdes	1,50 €/m ²
viario público	0,10 €/m ²
alumbrado	0,26 €/m ²

3. INCREMENTO DE GASTOS E INGRESOS PREVISTOS UNA VEZ EJECUTADAS LAS PREVISIONES DEL PLAN

A) AUMENTO DE INGRESOS

a) Contribución Territorial

1. Tal como se expone en la metodología, tras la Aprobación Definitiva del Plan, se deberá revisar la ponencia de valor catastral teniendo en cuenta la nueva clasificación de suelo propuesta. Además para el cálculo de la futura Contribución Territorial será necesario estimar los nuevos valores catastrales de los suelos incluidos en las Unidades de Ejecución.

2. Se cuenta para ello con un borrador de lo que podría ser esta futura ponencia de valoración catastral con los valores actuales del mercado:

- 5) Para las viviendas de protección se tienen en cuenta los valores máximos de venta para el año 2014 de las viviendas VPO de 1620,48 €, y de las VPT de 1869,79 €.
- 6) Para las viviendas libres estudiando el mercado inmobiliario actual se puede deducir que el valor sería similar al de las viviendas VPT, por lo tanto se les aplicará el mismo valor catastral que a estas últimas.
- 7) Todos estos valores son por superficie útil, mientras que la nueva edificabilidad se da en m² construidos. Para homogeneizar estos valores se ha tenido en cuenta una relación entre superficie construida y útil de 1,2.

3. Además para las Unidades de Ejecución de uso para actividades económicas, se parte de un valor estimado de venta de 318,57 €/m², teniendo en cuenta un coste de ejecución material de 154€/m² y un valor de repercusión de 51,94 €.

4. En la siguiente tabla se indican los m² construidos previstos para cada tipología, el valor catastral del m² construido y los ingresos que supondrían una vez aplicado el gravamen del 0,21% para el suelo urbano:

Tipo de vivienda	m2 construidos	valor del m2 cons.	ingreso
Contribución viv. libre	38.196,40 m ²	1.558,16 €/m ²	297.580,19 €
Contribución viv.VPO	9.537,00 m ²	1.350,40 €/m ²	64.393,82 €
Contribución viv. VPT	930,20 m ²	1.558,16 €/m ²	7.245,44 €
Contribución actividades económicas	11.870,00 m ²	318,58 €/m ²	18.907,52 €

Total 232.876,18 €

Para calcular el incremento de ingresos de la Contribución Territorial debemos restar a los 232.876,18 € los ingresos actuales del Ayuntamiento para esas parcelas 13.428,11 € (apartado 0. Por lo tanto los nuevos beneficios anuales será de **219.448,07 €**

b) IVTM e IAE

Con los valores de ingresos medios por habitante calculados en 0 y 0 y el aumento de población estimado en Villafranca, una vez ejecutados todos los desarrollos, tendríamos unos incrementos de ingresos en estos impuestos de:

	Ingreso actual por hab.	Aumento de población	Ingreso
IVTM	44,50 €/hab	619	27.544,32 €
IAE	12,39 €/hab	619	7.671,45 €

c) Ocupación de suelo, tasa por vados y tasas de saneamiento y abastecimiento.

Aplicando los datos obtenidos en 0, 0 y 0 y teniendo en cuenta que el Plan prevé 289 nuevas viviendas, el Ayuntamiento ingresará una cuantía anual de:

	Ingreso actual por viv.	Aumento de viviendas	Ingreso
Ocupación de Suelo	46,39 €/viv	289	13.407,57 €
Vados	3,44 €/viv	289	995,39 €
Abas. y saneamiento	136,76 €/viv	289	39.524,90 €

B) AUMENTO DE GASTOS

Con base en los ratios de gasto medio por habitante de los diferentes conceptos incluidos y los precios de mantenimiento por m2 de los distintos tipos de suelo público, calculados en 0, se puede estimar el siguiente incremento de los gastos como consecuencia de los desarrollos previstos:

Concepto	Cuantía	Aumento población/vivienda	m2 previstos	Gasto
Cuotas a Entidades Locales	37,73 €/hab	619		23.356,15 €
Saneamiento y abastecimiento	36,48 €/viv	289		10.542,47 €
Personal	338,66 €/hab	619		209.632,51 €
Mantenimiento suelo público				
espacios verdes	1,50 €/m ²		19.528,40	29.292,60 €
viario público	0,10 €/m ²		29.806,60	2.980,66 €
alumbrado	0,26 €/m ²		49.335,00	12.982,26 €

C) BALANCE FINAL DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. En los años sucesivos a la construcción de todas las previsiones de desarrollo incluidas en el PGM, el Ayuntamiento tendrá el siguiente incremento anual de ingresos y gastos

Contribución Territorial	235.166,68 €
IVTM	27.544,32 €
IAE	7.671,45 €
Ocupación de Suelo	13.407,57 €
Vados	995,39 €
Abas. y saneamiento	39.524,90 €
INGRESO TOTAL ANUAL	310.882,83 €
Cuota a Entidades Locales	23.356,15 €
Saneamiento y abastecimiento	10.542,47 €
Personal	209.632,51 €
Mantenimiento suelo público	45.225,52 €
GASTO TOTAL ANUAL	288.786,66 €
BALANCE ANUAL	22.095,52 €

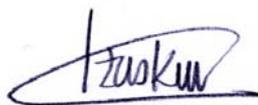
2. Las características del desarrollo previsto, Unidades de Ejecución de pequeña dimensión e independientes, permitirán que los ingresos y gastos se produzcan de manera

paulatina y equilibrada ya que lo el aumento de gastos que suponen los servicios a la nueva población serán ligeramente posteriores a los ingresos que ocasionan..

Pamplona, para Villafranca, 30 de octubre de 2014



José Luque Valdivia



Izaskun Aseguiolaza Braga



Diana Jurado Fernández



Marta Cabezón Pérez

arquitectos

ANEXO I

En la siguiente tabla se muestran los valores catastrales de la ponencia de valoración catastral de febrero de 2001 de las parcelas incluidas en las Unidades de Ejecución. Estas parcelas pueden ser ya urbanas, o bien rústicas o en algunos casos parcelas mixtas; por ello se incluye el valor catastral de los suelos urbanos y de los suelos rústicos de cada parcela, así como el valor catastral total.

Para facilitar la lectura y consulta de esta tabla se ordenan las parcelas por unidades de ejecución:

Subsector	Unidad	Polígono	Parcela	Valor catastral urbano	Valor catastral rústico	Valor catastral total
sSR-4.1	UE-R.4.01	01	0298	23.855,40		23.855,40
sSR-4.1	UE-R.4.01	01	0300	2.723,50	38,08	2.761,58
sSR-4.1	UE-R.4.01	01	0728		108,01	108,01
sSR-4.1	UE-R.4.02	01	0298	42.259,22		42.259,22
sSR-4.1	UE-R.4.02	01	0300	6.933,81	45,42	6.979,24
sSR-4.1	UE-R.4.02	01	0728		129,91	129,91
sSR-4.1	UE-R.4.03	01	0296	12.348,14		12.348,14
sSR-4.1	UE-R.4.03	01	0298	55.912,56		55.912,56
sSR-4.1	UE-R.4.03	01	0299	650,85		650,85
sSR-4.1	UE-R.4.03	01	0300	11.481,45	36,29	11.517,74
sSR-4.1	UE-R.4.03	01	0131	5.881,82		5.881,82
sSR-4.1	UE-R.4.04	01	0296	30.548,13		30.548,13
sSR-4.1	UE-R.4.04	01	0298	61.135,35		61.135,35
sSR-4.1	UE-R.4.04	01	0300	16.942,94	26,77	16.969,71
sSR-4.1	UE-R.4.04	01	0131	7.775,06		7.775,06
sSR-4.1	UE-R.4.05	01	0296	15.112,79		15.112,79
sSR-4.1	UE-R.4.05	01	0298	57.236,43		57.236,43
sSR-4.1	UE-R.4.05	01	0300	22.145,90	16,57	22.162,48
sSR-4.1	UE-R.4.06	01	0295	28.665,62		28.665,62
sSR-4.1	UE-R.4.06	01	0296	12.255,54		12.255,54
sSR-4.1	UE-R.4.06	01	0131	1.831,48		1.831,48
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0337	159.735,17		159.735,17
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0338	21.111,73		21.111,73
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0706	108.010,93		108.010,93
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0707	71.273,96		71.273,96
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0133	0,00	459,45	459,45
sSR-4.1	UE-R.4.07	01	0675	15.605,05		15.605,05
sSR-4.1	UE-R.4.08	02	0069	20.367,82		20.367,82
sSR-4.1	UE-R.4.08	01	0131	1.885,47		1.885,47
sSR-4.1	UE-R.4.09	02	0070	16.328,80		16.328,80
sSR-4.1	UE-R.4.09	01	0131	2.580,49		2.580,49
sSR-4.1	UE-R.4.10	02	0071	30.539,82		30.539,82
sSR-4.1	UE-R.4.10	02	0072	8.499,52		8.499,52
sSR-4.1	UE-R.4.10	01	0131	2.038,16		2.038,16
sSR-4.1	UE-R.4.11	02	0074	45.430,17		45.430,17
sSR-4.1	UE-R.4.11	01	0131	1.338,13		1.338,13
sSR-4.1	UE-R.4.12	02	1074	12.063,95		12.063,95
sSR-4.1	UE-R.4.12	02	0105	7.412,98		7.412,98
sSR-4.1	UE-R.4.12	01	0131	1.546,57		1.546,57
sSR-4.1	UE-R.4.13	02	0114	8.950,35		8.950,35
sSR-4.1	UE-R.4.13	02	0115	41.485,85	2.795,71	44.281,56
sSR-4.1	UE-R.4.13	01	0131	1.771,98		1.771,98
sSR-4.1	UE-R.4.14	02	1026	172.112,10		172.112,10

Subsector	Unidad	Polígono	Parcela	Valor catastral urbano	Valor catastral rústico	Valor catastral total
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0299	10.926,77		10.926,77
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0300	3.703,42		3.703,42
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0301	1.470,08		1.470,08
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0302	4.581,66		4.581,66
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0303	4.037,08		4.037,08
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0304	3.670,77		3.670,77
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0309	1.661,59		1.661,59
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0310	1.390,29		1.390,29
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0311	569,74		569,74
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0312	1.619,70		1.619,70
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0313	784,56		784,56
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0314	482,09		482,09
sSR-1.1	UE-R.1.01	03	0315	707,23		707,23
sSR-2.1	UE-R.2.01	04	0324	154.679,61		154.679,61
sSR-2.1	UE-R.2.02	04	0034	26.501,25		26.501,25
sSR-2.1	UE-R.2.03	04	0230	25.476,93		25.476,93
sSR-2.1	UE-R.2.03	04	0231	8.124,35		8.124,35
sSR-2.1	UE-R.2.03	04	0232	1.569,40		1.569,40
sSR-3.1	UE-R.3.01	03	2136	1.291,14	7.345,12	8.636,26
sSR-3.1	UE-R.3.02	03	2135		5.819,89	5.819,89
sSR-3.1	UE-R.3.03	03	2134		1.177,09	1.177,09
sSR-3.1	UE-R.3.03	03	2138		1.141,52	1.141,52
sSR-3.1	UE-R.3.04	03	2130		1.038,35	1.038,35
sSR-3.1	UE-R.3.04	03	2131		864,47	864,47
sSR-3.1	UE-R.3.04	03	2132		712,98	712,98
sSE-1.1	UE-E.1.01	01	0683	82.750,19		82.750,19
sSE-1.1	UE-E.1.01	01	0703	17.066,28		17.066,28
sSE-1.1	UE-E.1.01	01	0713	7.536,98		7.536,98
sSE-1.1	UE-E.1.01	01	0702	7.861,04		7.861,04
sSE-1.1	UE-E.1.02	01	0713	9.213,07	23,47	9.236,54
sSE-2.1	UE-E.2.01	02	1103	76.339,50		76.339,50