

## **PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ZONA DE HUERTAS EN VILAFRANCA**

### **I. ZONA TRADICIONAL DE HUERTAS EN VILAFRANCA**

1. Los suelos cercanos al núcleo urbano de Villafranca, y situados al norte, oeste y sur del casco han sido ocupados tradicionalmente por huertas destinadas al autoconsumo de sus propietarios: se trata de parcelas de una superficie reducida (entre 500 y 1.500 m<sup>2</sup> en su mayoría) y dedicadas a cultivos de huerta. De ello da constancia en el catastro de la zona, tanto en el actual como en los históricos disponibles, así como en la serie histórica de ortofotos.

2. Cuando la propiedad de la tierra estaba concentrada en pocas manos, había ya huertas famosas como las de los frailes, los maristas, Emilio Martínez, Goizueta (SASO), Conde Rodezno, Zapatería, etc. Posteriormente la tierra fue pasando poco a poco a manos de más vecinos de la localidad. De modo que, cuando la agricultura era la principal actividad económica, era muy común que cada agricultor villafranqués (patrón o jornalero) tuviera un pequeño huerto en que cultivaba las hortalizas más habituales de esta zona (patatas, tomates, cebollas, ajos, etc.)

3. A partir de los últimos años del siglo XX con la emigración a las ciudades, el número de huertos descendió. Se mantuvieron los que reunían una de estas tres características, o las 3: cercanía (Campillo, Pesquera), buen riego (Tamborriós, Echarruejos), o fácil manejo de la tierra: Suavidad, tierras sueltas (Avenares y Recueja)

4. Con motivo del proceso de concentración parcelaria realizada en 2006, se dio opción a todo propietario para que dijese si quería mantener una huerta o no. Aunque al llevar a cabo la concentración han desaparecido algunas de las parcelas pequeñas que se usaron como huertas, se reservó una zona cerca del casco urbano para huertas, donde actualmente se conjuga el cultivo de hortalizas propiamente dicho con el ocio, por lo que muchas de estas parcelas están valladas y tienen pequeñas construcciones con sombra para reuniones de amigos y familia.

5. En resumen, el modo en que se realizó la concentración parcelaria muestra el carácter tradicional de huertas que ha tenido esas zonas, confirmado además por la memoria histórica presente entre los vecinos.

6. Se conforma así una zona clara y prácticamente continua de zona de huertas tradicionales, aunque el proceso de concentración parcelaria a que se ha hecho referencia ha introducido algunas discontinuidades.

### **II. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DE ESTA ZONA**

1. El Anexo PN8 del POT 5 establece la posibilidad de que el planeamiento municipal prevea la ordenación de una zona de huertas de ocio tradicionales, siempre que se cumplan determinadas condiciones:

Ser zonas hortícolas que cuenten con elementos, infraestructuras y/o construcciones tradicionales vinculadas con la horticultura que conformen un paisaje tradicional y reconocido por el municipio.

Contar con la preexistencia de construcciones tradicionales.

Encontrarse en entornos urbanos en los que las tensiones urbanísticas puedan poner en riesgo el futuro de estos suelos, si no se regulan adecuadamente (anexo PN8 apto C.2)

Pues se tratar de

“áreas de suelo no urbanizable de protección o preservación, situadas en entornos en los que tradicionalmente se venía realizando labores de horticultura y en los que los usos, infraestructuras y construcciones han conformado un paisaje de gran valor etnográfico y patrimonial, ligado al uso de la tierra y socialmente valorado y reconocido por el municipio” (Anexo PN8 aptdo. C.12)

2. El ámbito que se indica (cfr. I.6) cumple esas condiciones, tal como se expone a lo largo del apartado I y se refleja en la documentación gráfica que se adjunta. No obstante, al identificar el ámbito en que se puede prever una zona de huertas de ocio tradicionales resulta necesario tener en cuenta los estudios de inundabilidad del río Aragón y en concreto:

a) Una parte considerable de la zona que, por parcelario y uso, debe considerarse de huertas tradicionales queda dentro de la zona de flujo preferente; en concreto en el paraje del Vergel, esta zona se aleja especialmente del río, llegando a estar en contacto, aunque en una cota bastante más baja, con el Casco Histórico,.

b) La mayor parte de esta zona queda situada en zona inundable (con periodo de retorno de 100 o de 500 años).

3. Cada una de estas afecciones tiene distintas consecuencias respecto a la posibilidad de ser incluidas en el ámbito

a) En la zona de flujo preferente, de acuerdo con lo establecido en 9 bis, n. 1.b) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tal como ha quedado redactado por el Real Decreto 638/2016, no se permiten: “Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de ocupación en planta o volumen de edificaciones existentes”.

b) En la zona inundable, el art. 14 bis del citado Reglamento, establece unas limitaciones de uso que impide el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles, y condiciona el uso residencial a situarse por encima de la cota de inundabilidad prevista en el periodo de retorno de 500 años.

4. Atendiendo a estas disposiciones (n. 3), del ámbito que cumple las condiciones del POT para la ordenación de una zona de huertas de ocio tradicionales, se excluyen las parcelas que quedan todas ellas, o en su mayor parte, dentro de la zona de flujo preferente; en consecuencia el ámbito del plan incluye dos zonas de huertas separadas entre sí por la zona de flujo preferente: una en los parajes del Pocico y la Pinilla, al norte; y otra en Los Sifones y La Pesquera.

5. Se adjunta a este documento los siguientes planos:

P1. Información sobre inundabilidad en la zona de huertas

P2. Ámbito para la ordenación de la zona de huertas.

6. En cada uno de estos ámbitos hay algunas parcelas que quedan parcialmente en la zona de flujo preferente, pero la mayor parte de su superficie queda fuera de esa zona, y en ella no habría inconveniente en que se construyese la caseta de ocio, y las construcciones auxiliares previstas en el POT. Por otra parte las construcciones ya existentes en la zona de flujo preferente, de acuerdo con lo establecido en el art. 9 bis, n. 1.b) del citado Reglamento no podrán llevar a cabo obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de ocupación en planta o volumen de la edificación existente.

6. Por otra parte, como ya se ha indicado (n. 2.b) la mayor parte del ámbito del Plan Especial queda en zona inundable, pero las condiciones que establece el citado art.14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, permite las construcciones que prevén el POT.

## **Equipamiento deportivo**

7. Dentro de la zona tradicional de huertas se sitúa una parcela (2165 del polígono 4) de propiedad municipal que el Ayuntamiento desea destinar al uso deportivo. Por este motivo, esa parcela quedará excluida del ámbito de la zona de huertas de ocio tradicionales y será clasificada por el PGM como Sistema General de Equipamiento Deportivo en suelo no urbanizable; como esa parcela se encuentra en la zona inundable, de periodo de retorno de 500 años, el Plan establecerá para ella unas condiciones de uso que respetarán las que establece el art. 14 del citado Reglamento, y las del POT.

### III. INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES

1. El citado Anexo PN8 prevé la ordenación de una zona de huertas de ocio tradicionales mediante el siguiente procedimiento:

- a) Corresponde al Plan General Municipal la delimitación, justificada y ponderadamente de las zonas reconocidas socialmente por el municipio en los que venga desarrollándose tradicionalmente el uso de huerta de ocio tradicional.
- b) El desarrollo y ordenación de las huertas de ocio tradicional se efectuará mediante un Plan Especial de desarrollo.
- c) En ausencia de la delimitación de la zona de huertas mediante el Plan General Municipal, esta delimitación podrá incluirse en un Plan Especial independiente.

2. Atendiendo la larga dilación que se ha producido en la tramitación del Plan General, el Ayuntamiento desea, si esto es legalmente posible, incluir las determinaciones propias del Plan Especial de desarrollo previsto en el POT, en el propio Plan General Municipal, considerando que el posponer la ordenación de la zona de huertas tradicionales a un futuro Plan Especial no añade ninguna garantía al respecto.

3. En este sentido hay que tener en cuenta:

- a) De acuerdo con la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación de un Plan Especial de desarrollo corresponde al Ayuntamiento, siguiendo la tramitación que establece la propia ley (art. 72 del texto refundido y art. 74 de la Ley Foral 35/2002).
- b) Por tanto la inclusión de la ordenación de la zona de huertas en las determinaciones de ordenación pormenorizadas del Plan solo añade una mayor garantía, dado que antes de la aprobación definitiva del Plan General Municipal por el Consejero, podrá comprobarse por parte del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo que la ordenación prevista cumple la normativa legal y urbanística vigente.

4. De acuerdo con lo establecido en el Art. 57.3 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

El Plan General Municipal establecerá la ordenación pormenorizada únicamente para todo el suelo urbano consolidado, y fijará criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Esta indicación expresa “establecerá la ordenación pormenorizada únicamente...” impediría incluir en el Plan la ordenación pormenorizada de una zona de suelo no urbanizable.

5. No obstante el Plan General Municipal de Villafranca, de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria sexta del citado texto refundido, continúa su tramitación conforme a la legislación anterior. Es decir, de acuerdo con la Ley Foral 35/2002, que al establecer el objeto del Plan General Municipal, no limita la posibilidad de incluir la ordenación pormenorizada de suelos distintos de los clasificados como suelo urbano consolidado.

6. En efecto, lo que el art. 55.3 establece es la necesidad de que establezca la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, del urbano no consolidado, y del urbanizable sectorizado; sin que limite de ningún modo a esos suelos la posible ordenación pormenorizada por parte del Plan General.

7. En consecuencia, no parece que haya ningún inconveniente para que el Plan General Municipal de Villafranca ordene pormenorizadamente la zona de huertas tradicionales, sin remitir esa ordenación a un futuro plan especial de desarrollo.

#### IV. REGULACIÓN QUE SE PROPONE PARA LA ZONA DE HUERTAS.

Para la ordenación de la zona de huertas de ocio tradicional se propone incluir en la Normativa Urbanística del Plan los artículos que se recogen en el Anexo I, en los que se incluyen las determinaciones estructurantes y pormenorizadas necesarias.

**CAPÍTULO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN CON LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES**

**CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN DE LA ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES**

**SECCIÓN 1. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES**

**Artº 1. Ámbito del Plan Especial**

1. En los terrenos situados al oeste del núcleo urbano, se encuentra una zona cuyo uso tradicional de huertas, el tamaño de las parcelas y su proximidad al núcleo urbano, conforma un paisaje muy característico de la Ribera Navarra. Este ámbito queda identificado en el plano NOR 1 [P2 en la documentación adjunta] como “Ámbito Huertas de Ocio Tradicionales”.

2. De acuerdo con lo previsto en el Anexo PN8 del POT 5. Eje del Ebro, la ordenación de ese ámbito con la construcción de las edificaciones de apoyo necesarias para hacer posible su uso por la población requiere que se establezca para este ámbito una ordenación pormenorizada en las condiciones que el citado Anexo PN8 establece para su regularización mediante un Plan Especial.

**Artº 2. Regulación de usos**

En el ámbito del Plan Especial son autorizables las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura tradicional, siempre que se sitúen fuera de la zona de flujo preferente que queda identificada en el citado plano NOR 1 [P2].

**Artº 3. Condiciones de parcelación**

1. Las parcelas en las que podrá autorizarse las construcciones a las que se refiere el artículo anterior ha de tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y acceso directo desde un camino público.

2. Las parcelas actuales podrán subdividirse en varias parcelas siempre que cumplan las condiciones que establece el citado Anexo PN8 y las que fija este Plan o el Plan Especial a que se refiere el art. 1.

**Artº 4. Solicitud de autorización y licencia**

1. La solicitud de autorización y licencia municipal para construir una construcción de apoyo a la horticultura tradicional debe incluir un proyecto de jardinería o justificar que la finca tiene ya una cobertura vegetal arbolada mínima igual al 25% de su superficie, sin incluir los setos.

2. En caso de que el proyecto de jardinería incluya arbolado, utilizará especies autóctonas, en concreto podrá preverse: fresno, platanero, chopo, pino carrasco, acebuche, plátano, y entre las especies arbustivas: cocoja, romero, tomillo, espino negro, aladierno y jazmín. .