



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

FEBRERO 2021

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

FEBRERO 2021

| | |
|---|-----------|
| MEMORIA | 5 |
| A. INTRODUCCIÓN | 7 |
| B. TRAMITACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL | 9 |
| 1. Proceso de redacción del Plan General Municipal y concertación de la EMOT | 9 |
| 2. Aprobación inicial del Plan y exposición pública | 11 |
| 3. Nueva exposición pública del Plan | 12 |
| 4. Revisión de la documentación del plan para una nueva exposición pública | 12 |
| C. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO | 15 |
| 1. Información, análisis y diagnóstico recogido en la EMOT | 15 |
| 2. Incidencia en el Plan General Municipal del Plan de Ordenación Territorial del Eje del Ebro | 15 |
| 3. Incidencia de otros instrumentos de ordenación territorial | 17 |
| D. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN | 19 |
| 1. Objetivos relativos al territorio | 19 |
| 2. Objetivos relativos al medio urbano | 19 |
| 3. Criterios de ordenación | 19 |
| E. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | 21 |
| 1. Estructura general y orgánica del territorio | 21 |
| 2. Previsiones residenciales | 21 |
| a) Cuantificación y tipologías | 21 |
| b) Cumplimiento de las determinaciones sobre vivienda establecidas en el Artº 52 y 53 de la Ley Foral 35/2002 | 22 |
| 3. Sectores residenciales | 23 |
| 4. Sectores de actividades económicas | 25 |
| 5. Regímenes urbanísticos especiales | 25 |
| 6. Sistemas generales | 26 |
| a) Sistema general de espacios libres | 26 |
| b) Sistema general de equipamientos | 28 |
| 7. Justificación de las reservas dotacionales de carácter local | 28 |
| a) Reservas en los subsectores residenciales sSR-1.1 y sSR-2.1 (suelo urbano no consolidado). | 28 |
| b) Reservas en los subsectores residenciales sSR-3.1 y sSR-4.1 (suelo urbano no consolidado) | 28 |
| c) Reservas en el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada: sSR-3.2 (A). | 29 |
| d) Reservas en el subsector de actividad económica de suelo urbano no consolidado sSE-1.1 y sSE-2.1 | 29 |
| 8. Justificación de las determinaciones legales relativas aparcamientos | 30 |
| a) Aparcamientos previstos en los subsectores residenciales sSR-1.1 y sSR-2.1 (suelo urbano no consolidado). | 30 |
| b) Aparcamientos en los restantes subsectores de suelo urbano con consolidado (sSR-3.1, sSR-4.1 y sSR-6.1) y en la unidad UE-R3.1 de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente. | 31 |
| c) Previsión de aparcamientos en los subsectores industriales de suelo urbano no consolidado (sSE-2.1) | 32 |
| 9. Cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad a los espacios públicos | 32 |
| 10. Tratamiento del suelo no urbanizable | 33 |

| | |
|--|-----------|
| F. CRITERIOS EN LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y FIJACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | 35 |
| 1. Coeficientes homogeneizadores y aprovechamiento urbanístico | 35 |
| 2. Bases para la fijación de los coeficientes | 36 |
| 3. Justificación coeficientes homogeneizadores | 37 |
| a) Sectores residenciales | 37 |
| b) Sectores de actividad económica | 38 |
| 4. Coeficientes de zona | 38 |
| 5. Aprovechamientos urbanísticos en el suelo urbano no consolidado | 39 |
| a) Unidades en el suelo residencial | 39 |
| b) Unidades en el suelo de actividad económica | 40 |
| 6. Áreas de reparto en el suelo urbanizable | 40 |
| G. REVISIÓN DE PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL | 43 |
| ANEXO I: ESTUDIO DE RUIDO | 45 |
| ANEXO II. ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONAL | 63 |
| | |
| PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL | 55 |
| 1. Desarrollo del Plan | 61 |
| 2. Programa de Ejecución | 61 |
| | |
| ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO | 55 |
| 1. Objeto de este estudio | 57 |
| 2. Sistemas Generales y Servicios cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento | 57 |
| a) Sistema General | 57 |
| b) Servicios Municipales | 57 |
| 3. Inversiones que deberá realizar el Ayuntamiento durante la ejecución del Plan General Municipal | 57 |
| a) Adquisición de suelos | 57 |
| c) Urbanización y construcción del parque | 58 |
| d) Evaluación presupuestaria global | 58 |
| | |
| MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL | 59 |
| A. OBJETO Y METODOLOGÍA | 61 |
| B. DATOS DE PARTIDA | 62 |
| 1. Estimación de población y viviendas | 62 |
| 3. Ingresos actuales | 63 |
| a) Contribución Territorial | 63 |
| b) Impuesto de Actividades Económicas (IAE) | 64 |
| c) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) | 64 |
| d) Ocupación de Suelo de dominio público. | 64 |
| e) Tasa por vados. | 64 |
| f) Tasas de saneamiento y abastecimiento. | 65 |
| 4. Gastos actuales | 65 |
| C. INCREMENTO DE GASTOS E INGRESOS PREVISTOS UNA VEZ EJECUTADAS LAS PREVISIONES DEL PLAN | 65 |
| 1. Aumento de Ingresos | 65 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Aumento de gastos | 66 |
| 6. Balance final de la sostenibilidad económica | 67 |
| ANEXO | 69 |

MEMORIA

A. INTRODUCCIÓN

1. El presente Plan General Municipal recibió su aprobación inicial el 12 de noviembre de 2014, por tanto con anterioridad a la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, que modificó la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La disposición transitoria cuarta, de la citada Ley Foral 5/2015, establece un régimen transitorio que se mantiene la disposición transitoria sexta del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 172017, de 26 de julio. En la citada disposición se establece:

“Los instrumentos que a la fecha de entrada en vigor de la Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, hubieran sido aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior”.

En consecuencia las referencias y remisiones a la Ley Foral 25/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante LFOTyU) remiten al texto de esta ley vigente el 5 de marzo de 2015.

2. De acuerdo con lo establecido en el Artº 56.5.a) de la LFOTyU, 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.

3. 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 LFOTyU. Pues bien en el Artº 30 prevé como contenido de la Memoria el que sigue:

1) 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.

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

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

4) 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.

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

4. Por lo demás, el Artº 56.5.b) de la LFOTyU 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”.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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 LFOTyU, 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

- a) Objeto del estudio y antecedentes.
- b) Valores medioambientales del ámbito del término municipal
- c) Evaluación de la incidencia ambiental de la aplicación del Plan
- d) Alternativas evaluadas
- e) Medios de corrección o minimización de las incidencias ambientales del Plan sobre el territorio.

B. TRAMITACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

1. 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 LFOTyU, 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:

a) 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.

b) Secretaria 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).

a) 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.

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

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

d) 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.

e) 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 LFOTyU.

f) 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.

g) 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 dl "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:

f) Respecto al sistema viario estructurante:

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.

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

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.

g) 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.

h) 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::

i) 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;

j) se emite informe favorables 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;

k) 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. En cuanto al vertido de las aguas residuales del camping se conducen a la red urbana, y a través de ella a la EDAR,

11. Las afecciones de las carreteras y del ferrocarril se tienen en cuenta en el PUM, con el correspondiente reflejo en la documentación del Plan. En este sentido se añade como Anexo I de la memoria el estudio de ruido de la carretera NA-660, tal como prevé el citado Decreto Foral 135/1989.

2. APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA

1. Tras la elaboración del Plan Urbanístico Municipal de acuerdo con el citado concierto fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en el Pleno el 12 de noviembre de 2014, iniciándose el periodo de exposición pública mediante publicación en el BON n. 241 de 11 de diciembre.

2. Durante este periodo se presentaron un total de 13 alegaciones que fueron informadas por el equipo redactor y estudiadas en la Comisión de Seguimiento. El 27 de abril se hizo entrega al Ayuntamiento de este informe incluyendo las propuestas de resolución. Como en esa fecha no se había recibido el Informe Global del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se remitió también al Ayuntamiento el documento completo del Plan Urbanístico Municipal para su aprobación provisional.

3. Antes de la convocatoria del Pleno para su aprobación provisional se comprobó que, por error, no se había publicado en la prensa, tal como prevé la ley la apertura del periodo de exposición pública tras la aprobación inicial del Plan. En consecuencia se procedió en esas fechas a realizar la publicación emitida.

4. El 3 de mayo de 2016 el Servicio de Ordenación del Territorio emitió el Informe Global del Plan inicialmente aprobado, siendo remitido al Ayuntamiento. El equipo redactor realizó un primer estudio de este informe identificando las cuestiones de mayor relieve que planteaba:

a) Justificar el aumento en la previsión de viviendas del PUM respecto a la EMOT concertada.

b) Eliminar los enclaves industriales y el camping que el PUM situaba en suelo no urbanizable en la subcategoría de actividades especiales, en cuanto el POT establece una relación tasada de las actividades que pueden emplazarse en esta subcategoría entre las que no se encuentran las propuestas por el PUM.

c) No se consideraba justificada la delimitación de una zona de huertas de ocio tradicionales.

5. Al haberse producido en mayo de 2015 las elecciones municipales, y haberse renovado la corporación con la entrada de nuevos miembros, que no habían seguido la elaboración del Plan, el Ayuntamiento decidió darse un tiempo para conocer bien las previsiones del Plan y las razones por las que se planteaban las de mayor entidad.

6. Tras celebrar una Comisión de Seguimiento el 3 de noviembre de 2016 el Ayuntamiento decidió asumir las observaciones que se recogen en 5.b) y c) eliminando esos enclaves y la zona de huertas; y justificar el aumento de viviendas del PUM por los motivos que se expusieron por parte del equipo redactor.

7. Desde esa fecha se han mantenido varias reuniones de trabajo del Ayuntamiento con el equipo redactor, concretándose los cambios que debían introducirse en el Plan inicialmente aprobado, y estudiando las propuestas que para esas modificaciones preparaban los redactores.

8. A finales de junio de 2017 quedaron definidos todos los cambios; además de otras modificaciones puntuales de menor entidad las modificaciones del Plan aprobado inicialmente que resultan más relevantes son los siguientes:

a) Eliminar el subsector de suelo urbanizable para actividad económica previsto en la Era las Navas, que había sido identificado como sSE-1, calificándolo como residencial, con compatibilidad de uso para actividad económica para las edificaciones existentes destinadas actualmente a ese uso, regulando cualquier cambio de uso de modo que se garantice la compatibilidad con el uso residencial.

b) Clasificar como suelo urbano la parcela del hostel y la gasolinera situada en la entrada norte en el núcleo urbano de la carretera NA-660.

c) No contemplar en el subsector sSR-5 la parcela dotacional prevista como posible localización del actual campo de fútbol y otras instalaciones deportivas.

9. Clasificar como suelo urbano los enclaves industriales situados al norte del núcleo urbano cercanos a la carretera, que las NNSS clasificaron como urbanos delimitándolos como unidades consolidadas.

a) El suelo de estos enclaves habían sido categorizados en la aprobación inicial como suelo no urbanizable destinado a actividades especiales.

b) En el informe global del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hizo notar que no era posible adjudicarles esa categoría que el POT 5 reservaba para unos usos muy concretos.

c) Tras la consulta al citado Servicio se optó por mantener para esos suelos la clasificación de urbano que le habían otorgado las NNSS.

3. NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN

1. Introducidas las modificaciones que se indican en los nn. 8 y 9 del anterior apartado el Pleno del Ayuntamiento del 17 de noviembre de 2017 resolvió las alegaciones presentadas tras la aprobación inicial y aprobó provisionalmente el Plan.

2. Posteriormente el Pleno, en sesión celebrada del 24 de enero de 2018, acordó dejar sin efecto la resolución de alegaciones y aprobación provisional del Plan, procediendo en ese mismo Pleno a una nueva resolución de alegaciones, encomendando al equipo redactor la revisión de la documentación del Plan atendiendo al modo en que las alegaciones han sido resueltas por el Ayuntamiento.

3. Durante la relaboración de la documentación del Plan, por parte del Ayuntamiento se precisaron algunas indicaciones, especialmente en cuanto a la ordenación de la zona de Nava las Eras, considerándose oportuno remitir la ordenación de esta zona para su informe al Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo

4. Atendidas las observaciones contenidas en el informe y entregada en el Ayuntamiento la documentación del Plan, el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 3 de abril de 2019 acordó la apertura de un periodo de exposición pública previo a su aprobación provisional.

5. Durante la exposición pública del Plan se presentaron 10 alegaciones, que fueron informadas por el equipo redactor. La propuesta de resolución de las alegaciones y la documentación para la aprobación provisional de Plan fue remitida por el equipo redactor al Ayuntamiento con fecha 17 de mayo de 2019, pero no se llegó a proceder a la aprobación provisional.

4. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARA UNA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

1. Tras las elecciones municipales del 26 de mayo de 2019 y la toma de posesión de la nueva corporación municipal se celebró una Comisión de Seguimiento del Plan, en el que se analizaron las cuestiones que podrían dificultar la aprobación provisional del Plan, quedando identificados dos temas de entidad.

a) Respectos a la ordenación de la zona de Era las Navas; varias de las alegaciones recibidas en la última exposición pública del Plan, señalaban los problemas que provocaba en las actividades industriales presentes en la zona su calificación como suelo residencial.

b) Por otra parte, se consideró necesario volver a estudiar el modo de resolver la situación de la zona de la vega del Aragón destinada tradicionalmente a huertas de ocio.

2. Tras el estudio correspondiente se decidió calificar para uso de actividad económica la zona de Era las Navas.

3. Para la ordenación de la zona de huertas tradicionales, teniendo en cuenta la indicación al respecto del informe Global, se mantuvieron consultas con el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de modo que con las orientaciones recibidas se decidió realizar un estudio para la delimitación de esta zona incluyendo en el Plan las determinaciones

estructurantes que deberían ser desarrolladas con la correspondiente ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial tal como prevé el Anexo PN8 del POT 5. Eje del Ebro.

4. Tal como se prevé en el citado Anexo se estableció un plan de participación ciudadana, cuyo desarrollo queda recogido en el Anexo II de este Memoria en que se expone el proceso de participación ciudadana que se ha llevado a cabo y la justificación de la ordenación prevista por el Plan

C. 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. 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 Villafranca.

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 E. 10. , 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:

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

m) 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.

3. INCIDENCIA DE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1. Además de las cuestiones señaladas en el punto anterior, deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en los PSIS que afectan al término municipal de Villafranca:

a) PSIS gasificación Ribera del Ebro (BON 11-12-1998).

b) PSIS Subestación Muruarte 400-200 KV y Línea 400 KV Enlace Subestaciones Muruarte y Castejón (BON 16-08-2004).

D. 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.

E. 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 E. 10. 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 en el suelo ordenado pormenorizadamente se cifra en 353 viviendas (321 en suelo urbano no consolidado) y 32 en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

4. Por otra parte, como se recoge en el apartado B.16.b), se ha calificado como residencial el suelo incluido que en la aprobación inicial se incluía en el subsector sSE-1.1, destinado a actividades económicas. Esto ha supuesto añadir a las viviendas previstas 32 más.

5. 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.

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; esta circunstancia, y lo indicado en el nn. 2-4, ha producido que la oferta residencial total, una vez ordenados pormenorizadamente las tres áreas de suelo urbanizable residencial, se haya elevado a 758 viviendas.

**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 permitan 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 | UU-R4.8 | 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 PUM prevé –tal como se recoge en la tabla que se incluye en el n. 5 de este mismo apartado- una oferta residencial de 758 viviendas; por tanto el aumento de viviendas que supone el Plan es de 635 viviendas (758, 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: $50\% \times 635 = 318$ vivienda de régimen de protección

Viviendas de Protección Oficial: $70\% \times 318 = 223$

Viviendas de Precio Tasado = $318 - 223 = 95$

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 | | |
| | Total sSR-4.1 | | 169 | 56 | |
| | sSR-4.0 | UU-R4.8 | 33 | | |
| SR-4 | Total | | 202 | | |
| | 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 53.6 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-3.2 (A) | 4.770 m ² | |
| sSR-3.2 (B) | 18.495 m ² | |
| sSR3.2 (total) | 23.265 m ² | 3 X 23.265 m ² /100 = 698 m ² |
| sSR-4.2 | 18.469 m ² | 3 X 18.469 m ² /100 =554 m ² |
| sSR-5.2 (B) | 23.240 m ² | 3 X 23.240 m ² /100 =697 m ² |

8. En el ámbito sSR-3.2 se incluyen dos áreas de reparto: la (A) queda ordenada pormenorizadamente por el Plan, mientras que la B deberá ordenarse mediante un Plan Parcial. La dotación supramunicipal de todo el Subsector sSR-3.2 se localizará en el área B. De este modo se evita tener que hacer uso de la posibilidad que prevé el art. 53.7, párrafo 2º, sustituyéndola por dotación local, ya que la parcela de dotación supramunicipal que correspondería a sSR-3.2 (A) sería de 143 m² (3 X 4.770 m² /100)-

3. SECTORES RESIDENCIALES

1. El área residencial de Villafranca queda distribuida entre seis sectores: tres de ellos quedan al oeste del corredor de comunicaciones formado por la NA-660 y el ferrocarril: y los otros tres, al 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.

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. Este sector se ha ido ejecutando sin una adecuada urbanización, por lo que el Plan delimita un conjunto de unidades, que denomina unidades de urbanización, para completar y resolver adecuadamente la calidad del viario y las infraestructuras urbanas. La topografía de la zona exige resolver de modo autónomo el vertido de pluviales, por lo que se prevé una balsa de filtración.

3. Sector SE-2. Alesves-1. Situado en el lado oeste de la salida de la carretera NA-660 hacia Cadreita, 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.

4. 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.

5. Sector SE-4. Espeñuelas. De acuerdo con lo que se recoge en el Concierto de la EMOT en la aprobación inicial del Plan estos suelos se incluyeron –igual que otros situados en suelo no urbanizable- como enclaves industriales. Posteriormente la sociedad que desarrolla la actividad en Espeñuelas tramitó una modificación de las Normas Subsidiarias que fue aprobada definitivamente por Orden Foral 68E/2016. Esta modificación clasifica parte de ese suelo como urbano consolidado y otra parte como urbanizable. El PUM recoge la ordenación que establece esa modificación, estableciendo las determinaciones estructurantes, y entre ellas, el carácter unitario de la actividad económica desarrollada en el sector y la conexión del camino Villafranca a Espeñuelas con la carretera NA-660, a través del propio Sector.

6. Sector SE-5. El Plano. Este sector recoge varios enclaves industriales que quedaron clasificados como suelo urbano en las Normas Subsidiarias aprobadas por la Orden Foral 138/1992. El Plan consolida esa situación limitándolo a las parcelas en que se sitúa la edificación existente

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 LFOTyU.

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 prescindir de ese régimen.

a) En algunas parcelas, en las que actualmente existen usos industriales u otras actividades económicas, el Plan prevé su calificación como suelo residencial, delimitando en el caso en que es necesario la correspondiente unidad de ejecución. En estos casos -reflejados expresamente en la normativa gráfica y escrita se permite el mantenimiento del uso actual de actividad económica, de modo que la implantación del uso residencial exija la ejecución de la unidad o las obras de sustitución necesarias para aplicar las condiciones de forma que se establece su nuevo uso residencial

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 o 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 construible 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 $2.992/1.133 = 2,64$

Aunque previsiblemente, teniendo en cuenta los datos de las series históricas, ese tamaño disminuirá, para el cálculo del estándar del sistema general de espacios libres se considera que se mantiene el valor de 2011.

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

| | |
|--|------------|
| En suelo urbano consolidado (UE-R4.8) | 33 |
| En suelo urbano no consolidado | 228 |
| En suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente | 32 |
| En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente | <u>405</u> |
| Total oferta de viviendas | 758 |

5. Para el cálculo basado en la máxima población posible:

a) El aumento de población que podría suponer esa oferta residencial sería:
 $2,64 \text{ personas/vivienda} \times 758 \text{ viviendas} = 2.001$

b) Por tanto la población máxima sería:

$2.992 \text{ (habitantes censo 2011)} + 2.001 \text{ (capacidad oferta residencial)} = 4.993$.

6. Según esta cálculo el sistema general de espacios libre deberá disponer de una superficie de, al menos, 24.965 m² ($4.993 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m}^2 / \text{habitante}$).

7. Para el cálculo según la superficie construida habrá que calcular la superficie de sistema general que supondría la población actual, considerando el estándar de 5 m² /hab; y añadirle la superficie de sistema general 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 117.307 m², distribuida entre los distintos subsectores tal como se recoge en la siguiente tabla:

| Sectores y Subsectores | | m ² 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 | 4.770 m ² |
| sSR-3.2 (B) | Urbanizable sin ordenación pormenorizada | 18.495 m ² |
| sSR-4.0 | Urbano consolidado (corresponde a la UU-R4.8) | 4.536 m ² |
| sSR-4.1 | Urbano no consolidado | 23.942 m ² |
| sSR-4.2 | Urbanizable sin ordenación pormenorizada | 18.469 m ² |
| sSR-5.2 | Urbanizable sin ordenación pormenorizada | 23.240 m ² |
| sSR-6.1 | Urbano no consolidado | 7.950 m ² |
| Total superficie construable de uso residencial | | 117.307 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: 117.307 m² X 15 m² / 100 = 17.596 m²

Total 32.556 m²

10. Comparando los dos cálculos (superficie del sistema general por el número de habitantes o por la superficie construida) el valor mayor es el que proporciona el segundo cálculo, por tanto el SGEL debe tener, al menos, una superficie de 32.556 m².

11. El Plan califica como SGEL los siguientes suelos:

| Sistema General de Espacios Libres | | Sector | Superficie |
|------------------------------------|---|--------|-----------------------|
| SGEL-1 | Formado por la Plaza Nueva, Paseo Marqués de Vadillo y Plaza los Fueros: | SR-1 | 3.525 m ² |
| SGEL-2 | Plaza España: | SR-1 | 1.185 m ² |
| SGEL-3 | Plaza Calahorra: | SR-1 | 886 m ² |
| SGEL-4 | Parque Félix Rodríguez de la Fuente: | SR-4 | 4.777 m ² |
| SGEL-5 | | SR-3 | 19.025 m ² |
| SGEL-6 | Espacios libres junto a Calle San Francisco Javier: | SR-4 | 1.885 m ² |
| SGEL-7 | Espacios libres al Norte y Sur de la Calle Río Aragón: | SR-4 | 664 m ² |
| SGEL-8 | Espacios libres en la esquina de Calle San Francisco Javier y Calle Sarasate: | SR-4 | 437 m ² |
| SGEL-9 | Espacios libres al sur de la Calle San Fermín y C/ San Isidro: | SR-4 | 386 m ² |
| Superficie total de SGEL | | | 32.770 m ² |

12. El SGEL-4 viene utilizándose como parque público por cesión en precario de la propiedad; en el Estudio Económico y Financiero, se ha incluido la adquisición de ese suelo. En el Subsector sSR-3.2 se prevé una superficie de 19.025 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres (SGEL-5), propiedad del Ayuntamiento por una donación condicionada a un destino de uso público.

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) Casa de Cultura, en el Sector SR-1, identificado como C2.
 - c) Polideportivo en el Sector SR-2, identificado como D1.
 - d) Colegio de Educación Infantil y Primaria, en SR-2, identificado como E1
 - e) Centro del Primer Ciclo de Educación Infantil, en SR-2, identificación, E1.
 - f) Centro de Salud, en SR-4, identificado como CS
 - g) Casa Cuartel de la Guardia Civil, en SR-4, identificado como IT2.
 - h) Cementerio situado fuera del núcleo urbano, al norte de la villa, al oeste de la carretera NA-660, en suelo no urbanizable, identificado como el enclave 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.

7. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES DE CARÁCTER LOCAL

a) RESERVAS EN LOS SUBSECTORES RESIDENCIALES sSR-1.1 Y sSR-2.1 (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO).

1. Las unidades de ejecución previstas en estos dos subsectores tienen el carácter de actuaciones de remodelación, por tanto, de acuerdo con la previsión del Artº 53.8 de la LFOTyU, se ha estudiado en cada caso las reservas locales que resultan adecuadas, atendiendo a la ubicación de cada unidad de ejecución.
2. Las características de los ámbitos de las unidades no permiten la previsión de sistemas locales de espacios libres, y los equipamientos disponibles en esas zonas tampoco hace necesario la previsión de nuevos equipamientos públicos.

b) RESERVAS EN LOS SUBSECTORES RESIDENCIALES sSR-3.1 Y sSR-4.1 (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)

1. Sistemas locales. De acuerdo con lo establecido en el Artº 53.4.b) en los subsectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable con ordenación pormenorizada 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 ubicación de las unidades de ejecución de suelo urbano previstas en los subsectores sSR-3.1 y sSR-4.1y urbanizable con ordenación pormenorizada sSR-3.2A y los equipamientos públicos disponibles en esas zonas, el Plan opta por destinar toda la reserva dotacional a sistema de espacios libres.
3. Sistemas locales en el Subsector sSR-3.1 En la siguiente tabla se recogen los datos de edificabilidad y superficie necesarios para calcular los estándares legales, y las reservas que prevé el Plan:

| Unidad | Superficie de la unidad | m2 construibles | Reserva en el Plan |
|----------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 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 del Plan se ajusta el estándar legal:
 $50 \times 6.552 / 115 = 2.849 \text{ m}^2$

- b) Tal como se ha indica en el n. 2 de este apartado toda la reserva se destina a sistema local de espacios públicos, superando el estándar mínimo previsto: no puede ser menor que ninguna de estas cifras:

$$20 \times 6.552 / 100 = 1.310 \text{ m}^2$$

$$10\% \times 12.988 = 1.299 \text{ m}^2$$

4. Sistemas locales en el Subsector sSR-4.1, Para evitar que los aprovechamientos medios de las unidades difieran en más del 15% del aprovechamiento medio del que la tiene mayor, y por otra parte agrupar las superficies destinadas a los sistemas locales de espacios libres, se ha delimitado unidades discontinuas.

5. En la siguiente tabla se recogen los datos de edificabilidad y superficie necesarios para calcular los estándares de los sistemas locales y la superficie de sistema local de espacios libres que aporta cada unidad de ejecución, indicando además, donde se sitúan esas superficies:

| Unidad | Superficie de la. UE | edificabilidad | bulevar | En el límite NE del Sector |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| 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 | 39.227 m ² | 23.942 m ² | 3.677 m ² | 6.470 m ² |
| | | | 10.147 m ² | |

a) La reserva dotacional del Plan (10.147 m²) supera el estándar legal:

$$50 \times 22.434 / 115 = 9.754 \text{ m}^2$$

b) Tal como se ha indica antes toda la reserva se destina a sistema local de espacios públicos, superando el estándar mínimo previsto: no puede ser menor que ninguna de estas cifras:

$$20 \times 23.942 / 100 = 4.788 \text{ m}^2$$

$$10\% \times 39.227 = 3.928 \text{ m}^2$$

c) RESERVAS EN EL SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA: sSR-3.2 (A).

1. En este subsector sSR-3.2 se incluye un área ya ordenada pormenorizadamente, sSR-3.2 (A), cuya unidad de ejecución queda identificada como UE-R3.01.

2. Esta unidad de ejecución tienen una superficie total de 9.145 m², y su edificabilidad residencial es de 5.374 m². En consecuencia las reservas mínimas establecidas por la ley son las siguientes

a) La reserva dotacional mínima legal es $50 \times 5.488 / 115 = 2.386 \text{ m}^2$

b) El sistema local de espacios libres no puede ser menor que ninguna de estas cifras:

$$20 \times 5.488 / 100 = 1.097 \text{ m}^2$$

$$10\% \times 12.140 = 1.214 \text{ m}^2$$

La UE-R3.01 prevé un sistema local de espacios libres de 2.536 m², una superficie que supera tanto la cesión dotacional de 2.386 como la superficie que hay que destinar a sistema local de espacios libres.

d) RESERVAS EN EL SUBSECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO sSE-1.1 Y sSE-2.1

1. En el subsector sSE-1.1 se han delimitado dos unidades (UE-E1.01 y UE-E1.02), atendiendo a la forma y dimensión de las unidades, en la UE-E1.01 se ha previsto un sistema local de espacios libres de 1.907 m² y una parcela destinada a equipamiento polivalente de 838

m². Estas reservas cumplen los estándares legales mínimos, tal como se comprueba a continuación.

a) La superficie total ordenada es de 18.274 m² (16.072 en la UE-E1.01 y 2202 en la UE-E1.02).

b) La reserva para sistema local de espacios libres, de acuerdo con lo previsto en el art. 53.4.c) de la LFOTyU debe ser igual o mayor al 10% de la superficie ordenada, por tanto 1.827,4 m², frente a los 1.907 m² que se prevén

c) El equipamiento polivalente mínimo debe suponer el 4% del área ordenada, por tanto 730,96 m² (4% de 18.274), un valor que es superado por los 778 m² de la parcela prevista.

2. Las dos Unidades de Ejecución incluidas en el sSE-2.1, suponen actuaciones de remodelación, en ellas se ha tenido en cuenta la previsión del Artº 53.8 de la LFOTyU y se considera que las características de los ámbitos de las dos unidades no permiten la previsión de sistemas locales de espacios libres, y los equipamientos disponibles en zona (en especial las reservas en SE-1) tampoco hacen necesaria la previsión de nuevos equipamientos públicos.

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES LEGALES RELATIVAS APARCAMIENTOS

a) APARCAMIENTOS PREVISTOS EN LOS SUBSECTORES RESIDENCIALES SSR-1.1 Y SSR-2.1 (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO).

1. El Artº 53.5 de la LFOTyU establece el número de aparcamientos que debe preverse en el suelo urbano no consolidado de uso residencial. Este número se fija mediante 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 o por cada 100 m² de uso comercial.

2. En la siguiente tabla se recoge, para cada unidad, los estándares legales que le corresponde teniendo en cuenta la superficie construida sobre rasantes (excluidos garajes y garaje) y el número de viviendas previstas.

| Unidades | m ² construidos (excluidos garajes) | nº viviendas | estándar | |
|----------|--|--------------|----------|------------------|
| | | | Total | En suelo público |
| UE-R1.01 | 4.176,20 m ² | 27 | 68 | 19 |
| UE-R2.01 | 2.861,60 m ² | 21 | 45 | 15 |
| UE-R2.02 | 607,20 m ² | 4 | 10 | 3 |
| UE-R2.03 | 884,00 m ² | 9 | 13 | 6 |

3. Por tratarse de unidades que recogen actuaciones de remodelación urbana se ha estudiado en cada unidad el número de aparcamientos que podrían preverse en suelo público y en las parcelas privadas resultantes en esa unidad.

a) UE-R1.01: recientemente se ha acondicionado una zona de aparcamiento junto a esta unidad, con un número de plaza de aparcamientos que supera ampliamente los que supondría la aplicación del estándar legal. En las parcelas privadas resultantes en la unidad, tal como establece en la ficha correspondiente deben preverse 36 plazas de aparcamiento.

b) UE-R2.01 supone una ampliación de la calle Once de Marzo, que permitiría situar 12 aparcamientos; en las parcelas privadas resultantes se prevén 28 aparcamientos. Ambos datos se incluyen en la ficha de la unidad.

c) La UE-R2.02: se limita a proporcionar una conexión viaria de la calle Once de Marzo con la Avda. Miguel de Cervantes, por tanto no resulta posible prever ninguna nueva plaza de aparcamiento; en todo caso, la citada avenida dispone de aparcamientos en los dos lados de la calzada, y viviendas en solo uno de los lados, pues el otro lo ocupa el cerramiento de la vía férrea; cuenta, por tanto, con suficientes

aparcamientos para atender al aumento de viviendas que supondrá la ejecución de esa unidad. La ficha de la unidad prevé 6 aparcamientos en las parcelas privadas resultantes.

d) Aunque la UE-R2.03 supone un ligero ensanchamiento de la calle la Cava, el perfil de esta calle -aun ampliado- no permite prever aparcamientos en los dos lados de la calle. Tal como se indica en la ficha de la unidad, en las parcelas privadas resultante deben preverse 12 aparcamientos.

b) APARCAMIENTOS EN LOS RESTANTES SUBSECTORES DE SUELO URBANO CON CONSOLIDADO (sSR-3.1, sSR-4.1 y sSR-6.1) y en la unidad UE-R3.1 de suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

1. En la tabla que se incluye al final de este apartado se recoge para cada una de las unidades de suelo urbano no consolidado: los m² previstos desglosando los que corresponden a vivienda de los destinados a garaje o situados bajo rasante; el número de viviendas; el total de aparcamientos que exige el estándar aplicable (2 plazas cada 100 m² construidos) y los que, de acuerdo con lo establecido por la ley, deben situarse en suelo público.

2. Se indica también las plazas de aparcamiento en suelo público y en parcela privada que se establece para cada unidad de ejecución en la correspondientes ficha urbanística. En todo caso, como el estándar debe ser cumplido en cada uno de los subsectores, no en cada unidad de ejecución, en la misma tabla se incluyen las previsiones de aparcamiento que incluye el Plan para ese subsector.

3. Subsector sSR-3.1. Tal como se refleja en la citada tabla el estándar legal fija un total de 95 plazas, de las que 18 deben situarse en suelo público. El plan prevé en suelo público 39, que con las 56 previstas en las parcelas privadas alcanza el total de 95 plazas del estándar legal.

4. Subsector sSR-4.1. En varias unidades de ese subsector se prevén locales comerciales; esta circunstancia se tiene en cuenta al calcular las plazas de aparcamiento que deben situarse en suelo público (0,7 por vivienda y por cada 100m² de local comercial). Lo que supone que en suelo público deben preverse 165 plazas de aparcamiento.

5. Subsector sSR-6.1. Sólo incluye una unidad de ejecución; los aparcamientos previstos en suelo público (60 plazas) superan los exigidos por el estándar (22), a los que se añaden 60 en parcela privada, alcanzando un total de 120; el estándar legal es de 119.

6. UE-R3.1, que incluye el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, prevé en suelo público se refleja en la citada tabla el estándar legal fija un total de 95 plazas, de las que 18 deben situarse en suelo público. El plan prevé en suelo público 39, que con las 56 previstas en las parcelas privadas alcanza el total de 95 plazas del estándar legal.

| Unidades | m ² construidos | nº viviendas | estándar | | previsiones del PUM | |
|-----------------|----------------------------|--------------|----------|------------------|---------------------|--------------------|
| | | | Total | En suelo público | En suelo público | En parcela privada |
| sSR-3.1 | | | | | | |
| UE-R3.02 | 2.548,00 m ² | 14 | 51 | 1 | 22 | 29 |
| | 980 m ² | anexo | | | | |
| UE-R3.03 | 1.092,00 m ² | 6 | 22 | 4 | 8 | 14 |
| | 420 m ² | anexo | | | | |
| UE-R3.04 | 1.092,00 m ² | 6 | 22 | 4 | 9 | 13 |
| | 420 m ² | anexo | | | | |
| Total sSR-3.1 | | 26 | 95 | 18 | 39 | 56 |
| Total viviendas | 4.732 m ² | | | | 95 | |
| sSR-4.1 | | | | | | |
| UE-R4.01 | 1.330 m ² | 11 | 27 | 8 | 9 | 18 |
| | 25,20 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.02 | 2.101 m ² | 19 | 42 | 13 | 12 | 30 |
| | 52,80 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.03 | 3.006 m ² | 23 | 60 | 16 | 5 | 55j |
| | 141.60 m ² | anexo | | | | |
| | 3.034 m ² | 22 | 61 | 15 | 6 | 70 |

| Unidades | m ² construidos | nº viviendas | estándar | | previsiones del PUM | |
|---|----------------------------|--------------|----------|------------------|---------------------|--------------------|
| | | | Total | En suelo público | En suelo público | En parcela privada |
| UE-R4.04 | 232,80 m ² | anexo | | | | |
| | 752 m ² | comercial | 15 | 8 | | |
| UE-R4.05 | 2.482 m ² | 19 | 50 | 13 | 15 | 50 |
| | 156 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.06 | 756 m ² | comercial | 15 | 8 | | |
| | 670 m ² | 5 | 13 | 4 | 11 | 2 |
| 63,60 m ² | anexo | | | | | |
| UE-R4.07 | 5.164 m ² | 47 | 103 | 33 | 41 | 62 |
| UE-R4.08 | 414 m ² | 3 | 8,3 | 2,1 | 9 | - |
| | 99,30 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.09 | 414 m ² | 3 | 8,3 | 2,1 | 3 | 5 |
| | 68,10m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.10 | 480 m ² | 3 | 9,6 | 2,1 | 4 | 6 |
| | 84,60 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.11 | 440 m ² | 3 | 8,8 | 2,1 | 3 | 6 |
| | 78,60 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.12 | 422 m ² | 3 | 8,4 | 2,1 | 4 | 5 |
| | 75 m ² | anexo | | | | |
| UE-R4.13 | 1.260 m ² | 8 | 25,2 | 5,6 | 10 | 15 |
| | 139,20 m ² | anexo | | | | |
| Total sSR-4.1 | | | | | 132 | 323 |
| Total viviendas y comercio | 22.725 m ² | 169 | 454 | 118,3 | 455 | |
| sSR-3.2A | | | | | | |
| UE-R3.01 | 4.774 m ² | 32 | 95 | 22 | 55 | 40 |
| | 600 m ² | anexo | | | | |
| Total aparcamientos previstos en el PUM | | | | | 95 | |
| sSR-6.1 | | | | | | |
| UE-R6.01 | 5.950 m ² | 32 | 119 | 22 | 60 | 59 |
| | 2.000 m ² | anexo | | | | |
| Total aparcamientos previstos en el PUM | | | | | 119 | |

c) PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS EN LOS SUBSECTORES INDUSTRIALES DE SUELO urbano no consolidado (sSE-2.1)

1. En el subsector sSE-1.1, las dos unidades de ejecución previstas (UE-E1.01 y UE-E1.02) incluyen una ampliación del perfil del vial longitudinal en que se apoyan, en el que se dispone una banda de aparcamientos en línea de 200 m. de longitud, que se considera suficiente para las actividades que puedan desarrollarse en ese ámbito.

2. Las dos Unidades de Ejecución incluidas en el sSE-2.1, recogen unas actuaciones remodelación urbana; por ello se ha tenido en cuenta la previsión del Artº 53.8 de la LFOTyU y estudiando en cada caso las reservas locales que resultan adecuadas, atendiendo a la ubicación de cada unidad de ejecución.

3. En el perímetro del conjunto de las dos unidades existe un vial, que mantiene un ancho de 8 m, con una longitud de 264 m (86 X 3) previendo unas zonas libres en las esquinas queda una longitud libre de 240 m, lo que permite situar unas 48 plazas de aparcamiento.

9. 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).

10. 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 (camino históricos: ramales y travесas 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 Alesves 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.

F. 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 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 |

3. 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. En la siguiente tabla se recogen los coeficientes de cada uno de los usos y tipologías, fijando unos coeficientes específicos para los distintos regímenes de protección.

| 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 |
| 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 | | |

4. 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 aprobada por Orden Foral 68E/2016

2. BASES PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES

El Artº 103 de la LFOTyU determina que el Plan General establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.

La consideración de los valores de mercado en una población como Villafranca y, más aún en una coyuntura económica como la actual exige plantear una hipótesis de precio de venta de cada tipología edificatoria de los distintos gastos que supone la promoción inmobiliaria.

Para la fijación de los coeficientes que establece este Plan General para las distintas tipologías edificatorias se ha aplicado el método de los valores residuales estáticos, tal como se expone en este apartado.

Las excepciones a este criterio general, por ejemplo para fijar el coeficiente aplicable a la parcela, se exponen en los siguientes apartados en que se justifican los coeficientes aplicables al suelo urbano no consolidado y a las áreas de reparto de suelo urbanizable residencial.

Para el cálculo del valor residual que proporciona un tipo de edificación se parte de la siguiente ecuación:

Valor de venta =
Costo construcción + Beneficios constructor + Gastos promotor + Beneficios promotor + Valor residual

Que, para facilitar las operaciones, expresamos así:

$$V_v = V_r + C_c + B_c + G_p + B_p$$

Se consideran también unos beneficios del 15% para el promotor e igual porcentaje para el constructor. En cuanto a los gastos del promotor se toman en cuenta los que se indican en la siguiente tabla, distinguiendo si están relacionados con el costo del suelo o con el costo de la construcción. En la tabla se indica el coeficiente aplicable en cada caso, dependiendo del tipo de edificación. Esos datos están contrastados con los utilizados por el Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra:

| | VIVIENDA LIBRE | VIVIENDA DE PROTECCIÓN |
|---|----------------|------------------------|
| Relativos al coste de suelo | | |
| Aranceles y actos jurídicos | 0,006 | 0,001 |
| Contribución, plusvalía y tasas | 0,020 | 0,006 |
| División horizontal e hipoteca | 0,014 | 0,001 |
| Gastos de gestión y financieros | 0,100 | 0,080 |
| Impuesto sociedades | 0,040 | 0,042 |
| TOTAL K _r | 0,180 | 0,130 |
| Relativos al coste de construcción | | |
| Honorarios | 0,079 | 0,078 |
| Licencia y tasas | 0,051 | 0,051 |
| Obra nueva, división horizontal y aranceles | 0,008 | 0,002 |
| Gastos hipoteca | 0,008 | 0,063 |
| Gastos de gestión y financieros | 0,122 | 0,096 |
| Impuesto sociedades | 0,059 | 0,059 |
| TOTAL K _c | 0,327 | 0,349 |

De acuerdo con la hipótesis que se recoge en el último número respecto a los beneficios del constructor y promotor, y a los gastos de éste, el valor residual se puede obtener con la siguiente ecuación:

$$V_v = C_c + 0,15 C_c + K_r V_r + K_c C_c + (0,15 + 0,15 K_r) V_r + (0,15 + 0,15 \times 0,15 + 0,15 K_c) C_c - V_r$$

Y despejando V_r

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

Aplicando los coeficientes que se recogen en el n. 6, la fórmula aplicable para calcular el valor residual de la vivienda libre será

$$V_r = \frac{V_v - 1,699 C_c}{1,357}$$

$$V_r = 0,73 V_v - 1,25 C_c$$

y para la vivienda de protección

$$V_r = \frac{V_v - 1,724 C_c}{1,300 K_r}$$

En cuanto a los valores de venta de la vivienda de protección hay que tener en cuenta los precios máximos fijados para cada tipo de vivienda por la Ley Foral 10/2010, sobre la base del módulo ponderado fijado por el Gobierno Foral. La Orden Foral 545/2016 fija el valor del módulo ponderado para el año 2017 en 1.165,49 €/m² útil. Para los valores de venta hay que tener en cuenta los coeficientes que establece el Decreto Foral 61/2013 para las VPO (en el art. 15.1) y para las VPT (art. 16.1), resultando:

Para Vivienda de Protección Oficial (VPO)

$$\text{m}^2 \text{ útil de vivienda es de } 1,3 \times 1.165,49 \text{ €/m}^2 = 1.515,14 \text{ €/m}^2$$

$$\text{m}^2 \text{ útil de anejos es de } 0,52 \times 1.165,49 \text{ €/m}^2 = 606,05 \text{ €/m}^2$$

Para Vivienda de Precio Tasado (VPT)

$$\text{m}^2 \text{ útil de vivienda es de } 1,5 \times 1.165,49 \text{ €/m}^2 = 1.748,24 \text{ €/m}^2$$

$$\text{m}^2 \text{ útil de anejos es de } 0,60 \times 1.165,49 \text{ €/m}^2 = 699,29 \text{ €/m}^2$$

Se puede considerar que la relación entre la superficie construida y la superficie útil en la vivienda es del orden 1,25, y en los anejos de 1,1; con esta hipótesis se tomarán como precios de venta del m² construido los siguientes:

| | <u>VPO</u> | <u>VPT</u> |
|---------------------------------------|------------|------------|
| m ² construido de vivienda | 1.212,11 | 1.398,59 |
| m ² construido de anejo | 550,96 | 635,72 |

3. JUSTIFICACIÓN COEFICIENTES HOMOGENEIZADORES

a) SECTORES RESIDENCIALES

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.

Según se indica en el punto anterior para la fijación de los coeficientes se ha aplicado el método de los valores residuales estáticos.

Así, en función del valor de venta y del valor de construcción se obtienen los valores residuales del suelo urbanizado de cada tipología. Los valores considerados se recogen en la siguiente tabla.

| Usos y tipologías | | Precio venta m ² construido | Costo construcción | Valor residual | Coefic homog |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Vivienda en Manzana (ORD-1): | m ² construido vivienda | 1.715,00 € | 615,00 € | 489,50 € | 0,93 |
| Vivienda en Bloque (ORD-2) | m ² construido vivienda | 1.750,00 € | 620,00 € | 502,50 € | 0,95 |
| Adosada de baja densidad (ORD-3): | m ² construido vivienda | 1.850,00 € | 670,00 € | 513,00 € | 0,97 |
| Adosada de media densidad (ORD-4): | m ² construido vivienda | 1.920,00 € | 700,00 € | 526,60 € | 1,00 |
| Aislada (ORD-5): | m ² construido vivienda | 2.065,00€ | 720, 00 € | 607,00 € | 1,15 |
| Local comercial | m ² construido local | 1.500,00 € | 580, 00 € | 370,00 € | 0,70 |

Los coeficientes homogeneizadores de la parcela (ocupada o no por la edificación) se establecen aproximadamente en un 10% del coeficiente del m² construido de cada tipología; resulta necesario incluir esos coeficientes pues de este modo se deja libertad para asignar en el proyecto de parcelación distintas edificabilidades a la parcelas lucrativas resultantes.

Los coeficientes homogeneizadores de los anexos se establecen en un 60% del coeficiente del m² construido de cada tipología que prevé anexo.

b) SECTORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

1. En el momento de la aprobación del PUM existen dos sectores ordenados, tanto en cuanto a las determinaciones estructurantes como a las pormenorizadas, por sendas modificaciones de las Normas Subsidiarias, delimitaron el polígono Alesves.2 (identificado por el PUM como SE-3) y Espeñuelas (identificado como SE-4).

2. Por tanto, los sectores SE-3 y SE-4 tienen fijados los coeficientes homogeneizadores. En ambos casos se asigna a la edificación el coeficiente 1,0, lo que supone que 1 m² construido equivale a 1 UA; mientras que para superficie de parcelas cada uno de los sectores fija un coeficiente distinto:

a) En Alesves-2, identificado en el PUM como SE-3, se aplica un coeficiente de 0,2 para el área privada no edificable

b) En Espeñuelas, identificado como SE-4, se asigna a la parcela el coeficiente 0,0

3. Las características del suelo urbano no consolidado de Alesves-1 (SE-2), reducido a una manzana con una edificabilidad relativamente baja, hacen aconsejable no distinguir entre el suelo ocupado o no por la futura edificación.

a) Se toma como Unidad de Aprovechamiento el m² de edificación, estableciendo por tanto para ella el coeficiente 1.0.

b) Para la parcela, esté o no ocupada por la edificación; se asigna el coeficiente 0,1, aplicando así un criterio similar al empleado en los sectores residenciales.

4. COEFICIENTES DE ZONA

Considerando la distinta posición zonal de las distintas unidades de ejecución, la cercanía de los principales equipamientos, así como las características de los suelos, se establecen -tal como permite el art. 102.2 de la Ley Foral, al que remite el Art. 103.2- los siguientes coeficientes de zona, por los motivos concretos que en cada caso se exponen:

| Sector | coeficiente de zona | justificación del coeficiente |
|--------|---------------------|--|
| SR-2 | 1,0 | Las unidades de este sector se sitúan en una zona especialmente bien dotada de equipamientos: escolar, deportivo y cultural. Se toma pues, como base de referencia para los demás sectores |
| SR-1 | 2,5 | Incluye una única unidad de ejecución, en el extremo oeste del Casco Histórico, con buena accesibilidad desde las vías que rodea el casco y vistas sobre el río Aragón y el cortado de Peñalen. En la fijación de este coeficiente de zona se ha tenido en cuenta el interés que tiene para la actividad urbana del casco la construcción en esta zona que, por distintos motivos, ha quedado deshabitada desde hace años. |
| SR-3 | 0,30 | Está situado al sur del Casco Histórico, alejada de los principales equipamientos, en un entorno urbano poco atractivo y en una posición en el último tramo de Bajo el Arco que exige una tipología de poca altura; |
| SR-4 | 0,42 | Se sitúan en un entorno urbano originado en una barriada de "casas baratas" que, aunque ha ido mejorando, y dispone de algunas zonas de más calidad, queda alejado de los principales equipamientos. |
| SR-6 | 0,30 | La zona de la Era las Navas en que se sitúa, en un entorno en que abundan los almacenes y talleres, alejada de los equipamientos y con una urbanización deficiente. |

5. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

a) UNIDADES EN EL SUELO RESIDENCIAL

1. El Plan no delimita áreas de reparto en el suelo urbano, pues las características socioeconómicas de la población harían compleja la gestión de las unidades que pueden delimitarse, y cuya ejecución a lo largo del tiempo podría distanciarse considerablemente.

2. Por otra parte, para conseguir que los aprovechamientos medios de las unidades no se dispersen más del 15% que establece el Artº 103.2 de la LFOTyU, además de fijar coeficientes de zona tal como se recoge en el anterior apartado, resulta oportuno delimitar algunas unidades discontinuas.

3. En la tabla que sigue se incluyen todas las unidades de uso residencial, indicando para cada una los siguientes datos:

- El sector en que se sitúa
- La identificación de la unidad de ejecución
- La superficie con derecho a aprovechamiento
- El aprovechamiento urbanístico de la Unidad, expresados en Unidades de Aprovechamiento (UAs), siendo 1 UA = 1 m² de vivienda adosada de media densidad (ORD.4).
- Coeficiente de zona
- Aprovechamiento medio =
$$\frac{\text{Aprovechamiento urbanístico}}{\text{superficie} \times \text{coeficiente de zona}}$$
- Desviación del aprovechamiento máximo.

4. Como puede comprobarse la UE-R3.02 es la que tiene un aprovechamiento medio más alto (1,62 UAs/m²) todas las de las restantes unidades tienen aprovechamientos medios menores pero que no separan del de la UE-R3.02 más del 15%. De hecho, tal como muestra la última columna de la tabla, la UE-R4.01 es la que tiene un aprovechamiento más bajo, y su diferencia es del 14,44%

| Subsector | UE | superficie con derecho a aprovechamiento | aprovechamiento | Coeficiente zona | Aprovecham. medio | desviación aprovechamiento máximo |
|-----------|----------|--|-----------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| sSR-1.1 | UE-R1.01 | 1.164 m ² | 4.122,43 UAs | 2,50 | 1,42 UAs/m ² | 12,43% |

| Subsector | UE | superficie con derecho a aprovechamiento | aprovechamiento | Coefficiente zona | Aprovecham. medio | desviación aprovechamiento máximo |
|-----------|----------|--|-----------------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| sSR-2.1 | UE-R2.01 | 1.787 m ² | 2.828,97 UAs | 1,00 | 1,58 UAs/m ² | 2,14% |
| | UE-R2.02 | 424 m ² | 601,34 UAs | | 1,42 UAs/m ² | 12,33% |
| | UE-R2.03 | 640 m ² | 890,85 UAs | | 1,39 UAs/m ² | 13,95% |
| sSR-3.1 | UE-R3.02 | 7.224 m ² | 3.505,80 UAs | 0,30 | 1,62 UAs/m ² | 0,00% |
| | UE-R3.03 | 2.878 m ² | 1.202,72 UAs | | 1,39 UAs/m ² | 13,89% |
| | UE-R3.04 | 2.886 m ² | 1.198,96 UAs | | 1,38 UAs/m ² | 14,40% |
| sSR-4.1 | UE-R4.01 | 2.338 m ² | 1.359,06 UAs | 0,42 | 1,38 UAs/m ² | 14,44 % |
| | UE-R4.02 | 3.241 m ² | 1.901,02 UAs | | 1,40 UAs/m ² | 13,67% |
| | UE-R4.03 | 4.402 m ² | 2.958,82 UAs | | 1,60 UAs/m ² | 1,07% |
| | UE-R4.04 | 5.534 m ² | 3.706,21 UAs | | 1,59 UAs/m ² | 1,43 % |
| | UE-R4.05 | 4.136 m ² | 2.717,42 UAs | | 1,56 UAs/m ² | 3,30% |
| | UE-R4.06 | 969 m ² | 623,81 UAs | | 1,53 UAs/m ² | 5,25% |
| | UE-R4.07 | 8.081 m ² | 5.118,53 UAs | | 1,51 UAs/m ² | 6,77% |
| | UE-R4.08 | 871 m ² | 527,38 UAs | | 1,44 UAs/m ² | 10,88% |
| | UE-R4.09 | 805 m ² | 498,26 UAs | 0,42 | 1,47 UAs/m ² | 8,90% |
| | UE-R4.10 | 967 m ² | 582,96 UAs | | 1,44 UAs/m ² | 11,27% |
| | UE-R4.11 | 884 m ² | 535,36 UAs | | 1,44 UAs/m ² | 10,86% |
| | UE-R4.12 | 792 m ² | 513,10 UAs | | 1,54 UAs/m ² | 4,65% |
| | UE-R4.13 | 2.204 m ² | 1.452,92 UAs | | 1,57 UAs/m ² | 2,97% |
| sSR-6.1 | UE-R6.01 | 17.812 m ² | 7.383,96 UAs | 0,30 | 1,38 UAs/m ² | 14,58% |

b) UNIDADES EN EL SUELO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Las dos unidades de uso industrial en el suelo urbano están situadas en el mismo sector SE-2 e incluso en la misma manzana, tal como se recoge en la siguiente tabla la unidad que tiene un menor aprovechamiento se distancia un 14,95% del aprovechamiento de la otra.

| UE | superficie con derecho a aprovechamiento | aprovechamiento | Aprovech. medio | desviación aprovechamiento máximo |
|----------|--|-----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| UE-E2.01 | 6.371 m ² | 3.481,00 UAs | 0,547 UAs/m ² | 0,00% |
| UE-E2.02 | 1.037 m ² | 482,00 UAs | 0,465 UAs/m ² | 14,95% |

6. 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-R5 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. Para fijar los aprovechamientos tipo de cada una de estas áreas y la posibilidad de fijar distintos coeficientes de zona tal como prevé el art. 102 de la LFOTyU se han tenido en cuenta los siguientes factores:

a) Por su posición respecto al núcleo urbano residencial no se aprecian circunstancias que aconsejen tener en cuenta distintos de coeficientes de zona.

b) Sin embargo, una de las dos áreas de reparto en que se distribuye el Sector SR-3 –la identificada como AR-R2A- está formado por un suelo que –tal como se indica en el n. 2.c) de este apartado- fue clasificado como urbanizable y ordenado pormenorizadamente mediante una Modificación de las NNSS. En esta situación se ha considerado que no debía alterarse de un modo sustancial el aprovechamiento urbanístico previsto por aquella Modificación. Por esto, aunque el PUM modifica ligeramente su ordenación se fija para esta área un coeficiente de zona de 1,7.

c) En el área de reparto AR-R5 se incluye un suelo con una pendiente con que, aunque asumible para su uso como espacio libre –contando además con un buen arbolado- no sería adecuado para su construcción. En consecuencia a esa superficie se le ha aplicado un coeficiente de zona 0.5.

4. Teniendo en cuenta estos coeficientes de zona se establecer los aprovechamientos tipo que se recogen en la siguiente tabla, donde se puede comprobar que la desviación respecto al aprovechamiento tipo del que lo tiene más alto (la ARR4) no supera el 15%.

| Áreas de reparto | Superficie con derecho a aprovechamiento | Coef. zona | Superficie equivalente | Aprovech. urbanístico | Aprovech. Tipo | desviación aprov.máximo |
|------------------|--|------------|------------------------|-----------------------|----------------|-------------------------|
| AR-R3A | 9.145 | 1,7 | 15.546,50 | 5.226,00 | 0,336 | 1,46% |
| AR-R3B | 53.364 | 1 | 53.364,00 | 17.107,00 | 0,321 | 6,02% |
| AR-R4 | 50.812 | 1 | 50.812,00 | 17.332,00 | 0,341 | 0,00% |
| AR-R5 | (a) | 0,5 | 10.167,50 | | | |
| | (b) | 1 | 70.424,00 | | | |
| | 90.759 | | 80.592 | 23.566,00 | 0,292 | 14,27% |

5. El suelo urbanizable de actividades económicas mantiene las dos áreas de reparto provenientes de dos modificaciones de las Normas Subsidiarias con la ordenación y aprovechamientos que esas modificaciones establecen.

G. 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, 12 de noviembre de 2017

José Luque Valdivia

Izaskun Aseginolaza Braga

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez

arquitectos

ANEXO I: ESTUDIO DE RUIDO

1. ANTECEDENTES

En el apartado segundo del artículo 21 del Decreto Foral 135/1989, se establece que "Todos los documentos de planteamiento para los suelos urbano y urbanizable situados junto a autopistas, autovías, carreteras o vía de penetración a núcleos urbanos, cuya redacción se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto Foral, incluirán un estudio de impacto ambiental de ruido, conteniendo, en su caso, las medidas correctoras a realizar.

Por otro lado, a los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley. Dicha zonificación acústica se ha realizado en el Estudio de Incidencia Ambiental del Plan, de acuerdo con los criterios, directrices y terminología que se describen en el anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

De acuerdo a la tabla A del Anexo II del RD 1367/2007 los objetivos de calidad acústica aplicables áreas urbanizadas existentes serán los siguientes:

| | Índice de ruido | | |
|---|-----------------|----|----|
| | Ld | Le | Ln |
| Áreas acústicas tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 65 | 65 | 55 |
| Áreas acústicas tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 75 | 75 | 65 |

Los citados valores se refiere ahora a los índices específicos Ld (día: 07-19 horas) Le (tarde: 19-23 horas) y Ln (noche: 23-07 horas) evaluados (o calculados) como promedio a largo plazo, concretamente a un año

Por lo tanto para esta tipología de usos donde la edificación está consolidada se deberá cumplir estos límites.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 14.2 del RD 1367/2007, para las nuevas áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor de la tabla anterior, disminuido en 5 decibelios. Por lo tanto, para las nuevas áreas a urbanizar los objetivos serán los siguientes:

| | Índice de ruido | | |
|---|-----------------|----|----|
| | Ld | Le | Ln |
| Áreas acústicas tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. | 60 | 60 | 50 |
| Áreas acústicas tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. | 70 | 70 | 60 |

DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

La carretera NA-660 atraviesa el núcleo urbano de Villafranca, dejando al oeste el Casco Histórico y las primeras extensiones urbanas al norte y al sur del Casco. Al este de la carretera se construyeron en la década de 1950 una barriada de viviendas sociales, pero a lo largo del último tercio del siglo XX, la zona ha crecido hasta ocupar una superficie residencial similar a la que queda al oeste de la carretera.

Ya desde mediados del siglo XX el lado este de la carretera fue ocupándose por distintas edificaciones, algunos almacenes y talleres, pero ya en el momento en que se aprobaron las Normas Subsidiarias, las viviendas suponían la mayor parte de las edificaciones situadas a ambos lados de la carretera.

En el último tercio del siglo XX se desarrolla al sur de la población, y a ambos lados de la carretera unos polígonos industriales (Alesves-1 y Alesves-2); el primero está ocupado prácticamente en su totalidad; el segundo por ahora solo cuenta con una zona ocupada.

De acuerdo con lo previsto en la legislación que se cita en los antecedentes el Plan establece un área acústica residencia y otra industrial.

El Plan de Aforos de Tráfico de Navarra de la Dirección General de Obras Públicas dispone de una estación permanente en el término municipal de Villafranca, la número 222 en el km. 11,9 de la carretera NA-660, situada en la salida sur de la población.

En el apéndice A, se incluye los aforos de esa estación en 2016. La distribución horario del tráfico los días laborables muestra que los datos se mantienen prácticamente constantes desde las 8:00 hasta las 18:00, con un máximo a las 13:00 y 14:00. Sin embargo en las horas en que podría influir el tráfico generado por la población (7:00-8:00 y 18:00-19:00) la intensidad se reduce.

Con apoyo en este análisis se ha adoptado como hipótesis que la intensidad de tráfico de los vehículos ligeros (turismos y furgonetas) es proporcional al número de viviendas de la población; mientras que el tráfico de vehículos pesados (camiones y vehículos de más de 12 m de largo) se mantiene constante. Teniendo en cuenta que el número de viviendas actuales es 1.133; elevándose a 1.891 viviendas en el supuesto de que llegasen a materializarse toda la oferta residencial del PUM.

En la tabla que se incluye en el Apéndice B, se recoge la distribución horaria del tráfico de vehículos ligeros y pesados en el momento actual (columnas bajo el epígrafe antes) y una vez materializada toda la oferta residencial (después).

El estudio realizado abarca dos ámbitos: el núcleo residencial y los polígonos industriales situados a ambos lados de la carretera al sur de la población ámbito de estudio se ha

METODOLOGÍA DE CÁLCULO EMPLEADA

Con respecto a los aspectos técnicos de cálculo de niveles sonoros, la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, recomienda, para el ruido del tráfico rodado, el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)», mencionado en el «Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten al «Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980». Por otra parte, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, vuelve a recomendar, en su Anexo II, idéntico método para el ruido del tráfico rodado. Este es el método que hemos utilizado para el estudio, incluyendo el 50, 75 y 100 % de condiciones meteorológicas favorables en la propagación para los periodos diurno, tarde y noche, respectivamente.

Se ha partido del fichero digital del terreno aportado ajustando puntos de elevación del terreno, especialmente los cercanos a las carreteras. El programa de cálculo empleado ha sido el Soundplan Essential 2.0 de “Braunstein + Berndt GmbH”, a fin de evaluar los mapas de ruido de la zona. Los parámetros de cálculo (radio de búsqueda, orden y profundidad de reflexión, etc.) han sido los adecuados para contemplar con la suficiente precisión la predicción de los niveles sonoros.

Los parámetros de cálculo empleados, han sido los siguientes:

| | |
|---|--|
| Radio de búsqueda (m) | 1000 |
| Error máximo (dB) | 0 |
| Factor Raster | 0,5 |
| Orden de reflexión | 1 |
| Condiciones favorables de propagación (%) | 50, 75, 100 |
| Espaciado de malla (m) | 10 x 10 |
| Velocidad máxima de los vehículos ligeros | 80 Km/h (40 Km/h a la entrada al núcleo urbano de acuerdo a limitación existente en ese tramo) |
| Velocidad máxima de los vehículos pesados | 80 Km/h (40 Km/h a la entrada al núcleo urbano de acuerdo a limitación existente en ese tramo) |

MAPAS ACÚSTICOS Y MEDIDAS CORRECTORAS

Zona residencial en suelos ya urbanizados

En las siguientes páginas se adjuntan los mapas acústicos en el momento actual (antes) y en el momento en que se cubriera toda la oferta residencial (después).

Los niveles de ruido con el tráfico actual que se reflejan en los mapas que se denomina **antes**

| | |
|-------|--|
| Día | El área con más de 65 dB se limita a la propia carretera y una banda de unos 5 m de ancho, de modo que sólo se supera el nivel de calidad en aquellos edificios existentes que se sitúan a menos de 5 m de la carretera. |
| Tarde | Por la tarde, en que el tráfico es menor, el área con más de 65db se reduce, situando su límite a unos 3 m de la carretera, con lo que se puede afirmar que en ningún edificio se supera el nivel de calidad |
| Noche | El área con más de 55 dB, donde se sitúa el nivel de calidad, se extiende hasta unos 15 m. de la carretera |

En consecuencia es en el horario nocturno cuando los niveles de ruido por encima del nivel de calidad afectan a un área más amplia que alcanza a las viviendas existentes situadas dentro de una franja de terreno de unos 15 medidos desde el límite de la carretera.

Los niveles de ruido con el tráfico que podría generarse con el PUM que se reflejan en los mapas que se denomina **después**

En el suelo ya urbanizado

| | |
|-------|--|
| Día | Se aprecia una mínima diferencia pues el área con más de 65 dB se amplía por unos dos metros por cada lado de la prevista en la actualidad. |
| Tarde | En este periodo de tiempo se observa la mayor diferencia respecto a la situación actual, pues queda por encima del nivel de calidad una banda de unos 5 m a cada lado de la carretera. |
| Noche | El suelo en el que se supera el nivel de calidad queda formando por una banda a cada lado de la carretera con un fondo de unos 17 m. |

De nuevo, tal como sucedía antes es el horario nocturno el que afecta a un área más amplia formada por una banda a cada lado de la carretera de 17 m.

Zona residencial en suelos por urbanizar

En este caso sólo interesa la situación después y hay que tener en cuenta que los niveles de ruido son más exigentes L_d y $L_e = 60$; $L_n = 50$.

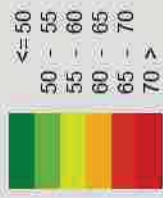
| | |
|-------|---|
| Día | Los suelos con una intensidad de ruido superior a 60 dB no alcanzan al Sector SR-3, al oeste de la carretera; y sólo en algunos metros a la zona arbolada del sector SR-5, situado al este de la carretera. |
| Tarde | Ninguno de los dos sectores quedan afectados por ruido superior a 60 B. |
| Noche | La intensidad de ruido superior a 50 dB no afecta al sector SR-3, y al SR-5 en la misma superficie afectada en el periodo diurno por más de 60 dB |

Mapa de ruido para Ld (día) antes

Señales y símbolos

- Línea de elevación
- Área de cálculo
- Eje de carretera
- Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



Mapa de ruido para Le (tarde) antes

Señales y símbolos

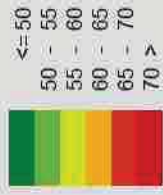
— Línea de elevación

□ Área de cálculo

— Eje de carretera

— Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000

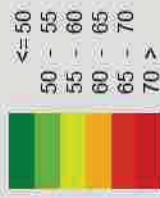


Mapa de ruido para Ln (noche) antes

Señales y símbolos

- Línea de elevación
- Área de cálculo
- Eje de carretera
- Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000

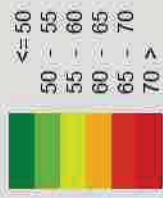


Mapa de ruido para Ld (día) después

Señales y símbolos

- Línea de elevación
- Área de cálculo
- Eje de carretera
- Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000

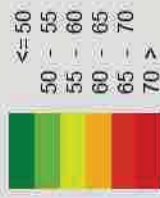


Mapa de ruido para Le (tarde) después

Señales y símbolos

- Línea de elevación
- Área de cálculo
- Eje de carretera
- Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



Mapa de ruido para Ln (noche) después

Señales y símbolos

- Línea de elevación
- Área de cálculo
- Eje de carretera
- Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



Zona industrial

Se ha realizado sólo los mapas de ruido de la situación después, pues se preveía, tal como quedó demostrado que, aún con la hipótesis del aumento de tráfico, la intensidad de ruido no superaría el nivel de calidad del área industrial.

Ld=75 Le=75 y Ln=65

Tal como muestras los mapas

| | |
|-------|---|
| Día | El área que supera los 70 dB (el nivel de calidad acústica para un área industrial no urbanizada) se limita a la propia carretera y una banda de unos 5 m de ancho, en la que no entra ninguna parcela industrial. |
| Tarde | Los 70 dB sólo se superan en la carretera |
| Noche | La intensidad de ruido es similar a la de la tarde, pero siendo el nivel de calidad más exigente (60db para el área no urbanizada), queda afectada con ruidos por encima del nivel de calidad una banda de terreno de unos cinco metros de profundidad a partir del límite de la carretera. |

En consecuencia aun considerando el aumento de tráfico que supone la hipótesis toda el área industrial alcanza el nivel de calidad acústica.

Zona industrial

Mapa de ruido para Ld (día) después

Señales y símbolos

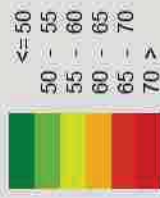
— Línea de elevación

□ Área de cálculo

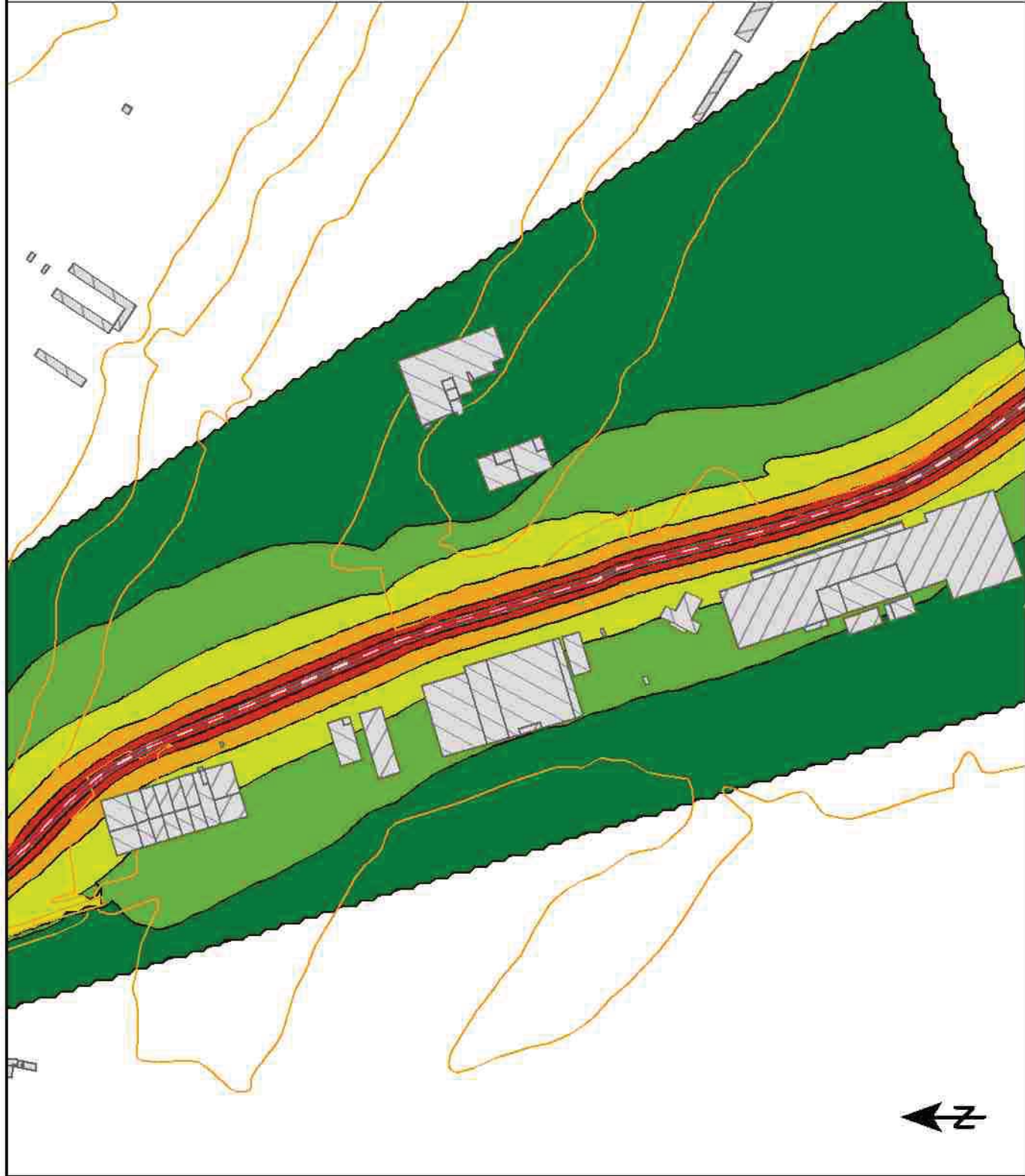
— Eje de carretera

— Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



Zona industrial

Mapa de ruido para Ln (noche) después

Señales y símbolos

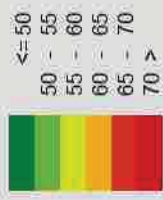
— Línea de elevación

□ Área de cálculo

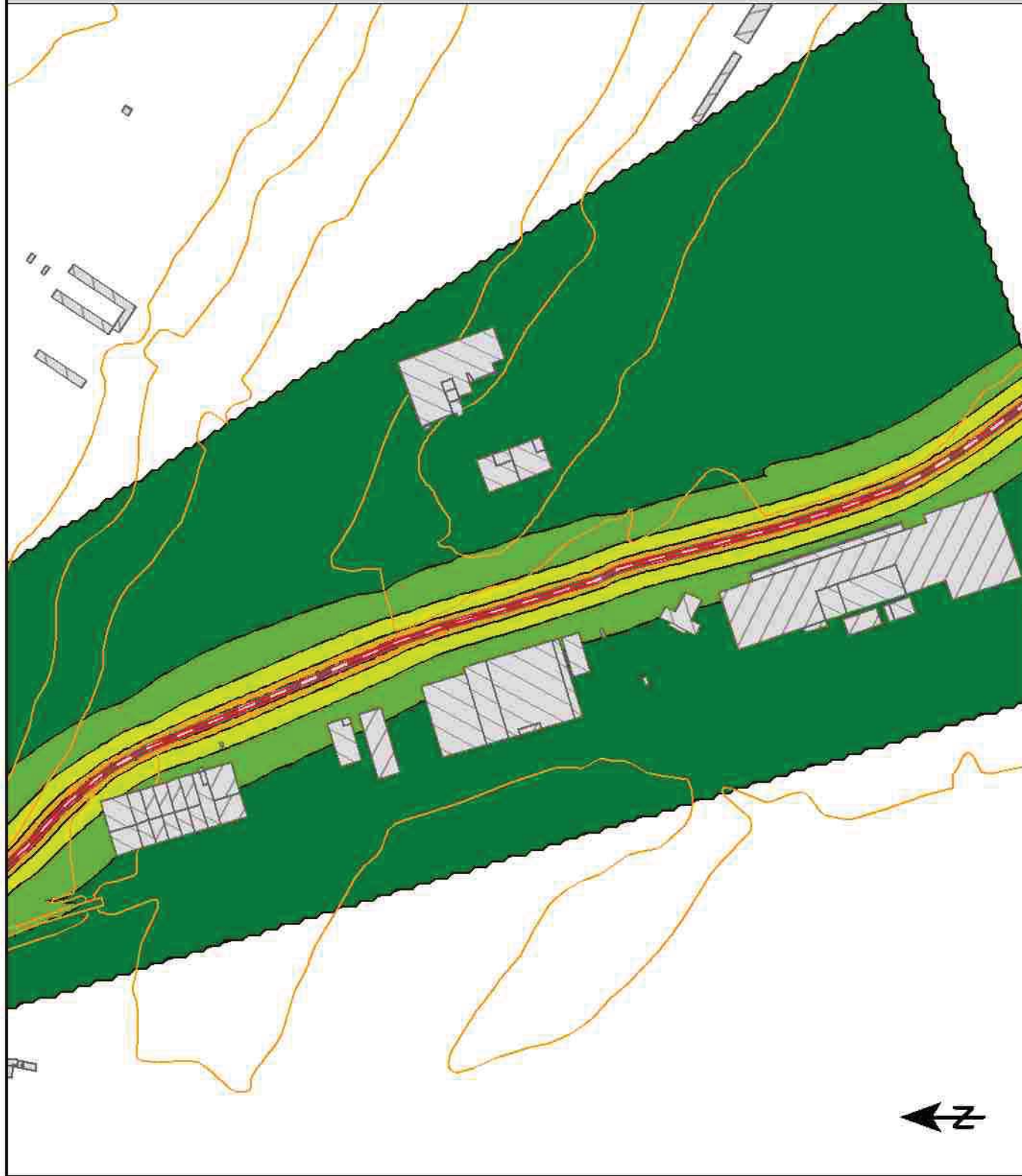
— Eje de carretera

— Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



Zona industrial

Mapa de ruido para Le (tarde) después

Señales y símbolos

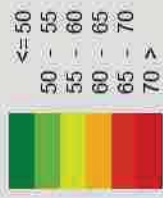
— Línea de elevación

□ Área de cálculo

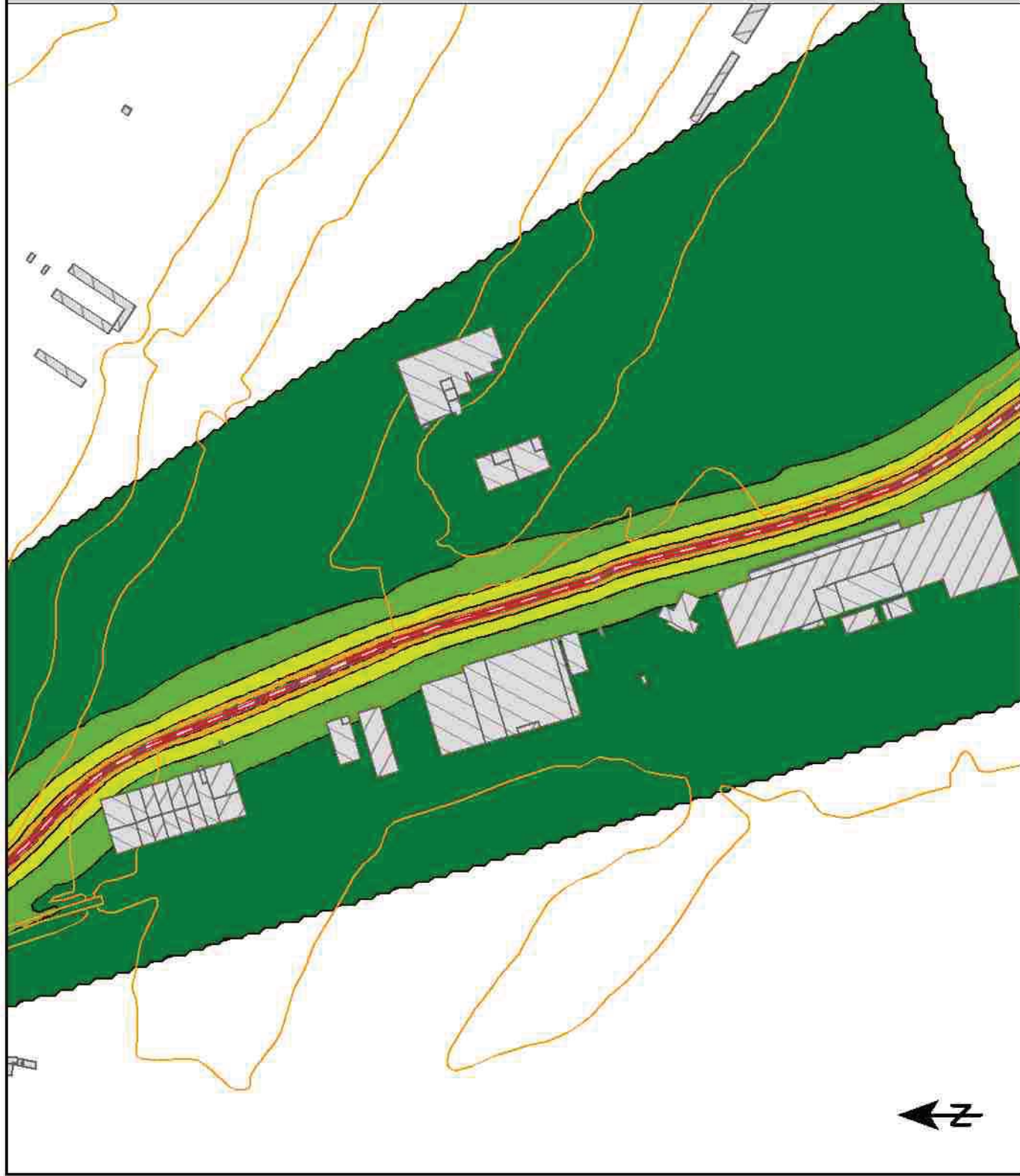
— Eje de carretera

— Línea de emisión

Niveles en dB(A)



1 : 5000



CONCLUSIONES Y MEDIDAS CORRECTORAS

En cuanto al suelo residencial ya urbanizado

Una comparación de las zonas residenciales afectadas actualmente por intensidad de ruido superiores al nivel da calidad, y las que pueden estarlo si se materializase todas las ofertas residenciales que incluye el PUM, permite comprobar que, aun cuando la situación se agrava, esto sucede de un modo leve, aunque sucede sobre una situación que ya actualmente no goza de los niveles de calidad acústica deseable.

En la tabla que sigue, se sintetiza esta situación en el área residencial.

| SUELO YA URBANIZADO | | |
|---------------------|------|---------|
| Antes | | Después |
| Día | 5 m | 7m |
| Tarde | nada | 5 m |
| Noche | 15 m | 17 m |

En el suelo urbanizable residencial

El sector SR-3, al oeste de la carretera no queda afectado por niveles de ruido superiores a los niveles de calidad acústica.

En sector SR-5, la oeste de la carretera quedaría afectados una banda de unos 2 o 3 metros, en una zona actualmente arbolada.

En el suelo industrial

No se supera el nivel de calidad acústica.

Medidas correctoras

En el suelo ya urbanizado la afección en el entorno de la travesía no permite unas medidas correctoras directas. Una solución a largo plazo y que el PGM, desde la EMOT plantea, es la construcción de una variante que el tráfico de travesía por la población.

En los suelos urbanizables, como se recoge en el apartado anterior, el suelo afectado es mínimo y solo se produce en SR-5; en todo caso el PUM prevé que la zona arbolada que tiene un fondo de unos 70 m se destine al sistema local de espacios libres, manteniendo el carácter arbolado; por otra parte la topografía del terreno, hace el suelo afectado por una intensidad de ruido por encima del nivel de calidad, impide su utilización como zona de estancia.

No se han previsto medidas correctoras puesto que tanto las edificaciones existentes como las previstas se encuentran dentro de los objetivos de calidad acústica. Incluso en algunos espacios libres que se han previsto desde el inicio en el planeamiento se cumplen con los objetivos de calidad acústica por lo que no es necesario considerarlos zona de transición.



Jon Aseguinolaza Braga, biólogo

 [Volver](#)

Detalles de la estación

| Estacion | Localización | IMD | % Pesados |
|----------|--------------|------|-----------|
| 222 | VILLAFRANCA | 3164 | 9,92 |

Distribuciones Horarias

| Hora | Labs | Sáb. | Dom. | Turismos | Furgonetas | Camiones | > 12 m. | Total |
|-------|------|------|------|----------|------------|----------|---------|-------|
| 0:00 | 17 | 38 | 60 | 25 | 1 | | 1 | 27 |
| 1:00 | 10 | 20 | 44 | 14 | 1 | | 1 | 16 |
| 2:00 | 7 | 14 | 33 | 10 | 1 | | 1 | 12 |
| 3:00 | 8 | 10 | 19 | 8 | | | 1 | 9 |
| 4:00 | 26 | 10 | 14 | 20 | 1 | | 1 | 22 |
| 5:00 | 83 | 31 | 23 | 62 | 2 | 1 | 2 | 67 |
| 6:00 | 115 | 57 | 30 | 78 | 8 | 2 | 6 | 94 |
| 7:00 | 196 | 72 | 40 | 127 | 11 | 4 | 14 | 156 |
| 8:00 | 227 | 90 | 50 | 143 | 15 | 6 | 18 | 182 |
| 9:00 | 216 | 126 | 76 | 140 | 17 | 6 | 20 | 183 |
| 10:00 | 224 | 162 | 91 | 149 | 17 | 6 | 24 | 196 |
| 11:00 | 224 | 178 | 110 | 154 | 18 | 7 | 22 | 201 |
| 12:00 | 221 | 176 | 138 | 165 | 18 | 6 | 15 | 204 |
| 13:00 | 274 | 164 | 136 | 208 | 14 | 4 | 14 | 240 |
| 14:00 | 258 | 140 | 104 | 186 | 12 | 4 | 17 | 219 |
| 15:00 | 225 | 120 | 101 | 155 | 15 | 6 | 16 | 192 |
| 16:00 | 202 | 124 | 116 | 147 | 13 | 5 | 13 | 178 |
| 17:00 | 220 | 144 | 150 | 169 | 12 | 6 | 13 | 200 |
| 18:00 | 232 | 157 | 151 | 184 | 8 | 4 | 14 | 210 |
| 19:00 | 176 | 140 | 139 | 146 | 5 | 2 | 12 | 165 |
| 20:00 | 136 | 152 | 138 | 128 | 3 | 1 | 7 | 139 |
| 21:00 | 123 | 134 | 106 | 114 | 2 | | 5 | 121 |
| 22:00 | 100 | 88 | 72 | 90 | 1 | | 2 | 93 |
| 23:00 | 32 | 66 | 39 | 35 | 1 | | 2 | 38 |

Apendice B

Intensidad de vehículos y distribución horaria actualmente (antes) y con la población horizonte del PUM (después)

| | ANTES | | DEPUÉS | |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | Vehiculos ligeros | Vehiculos pesados | Vehiculos ligeros | Vehiculos pesados |
| 0:00 | 26 | 1 | 37 | 1 |
| 1:00 | 15 | 1 | 21 | 1 |
| 2:00 | 11 | 1 | 16 | 1 |
| 3:00 | 8 | 1 | 11 | 1 |
| 4:00 | 21 | 1 | 30 | 1 |
| 5:00 | 64 | 3 | 92 | 3 |
| 6:00 | 86 | 8 | 123 | 8 |
| 7:00 | 138 | 18 | 197 | 18 |
| 8:00 | 158 | 24 | 226 | 24 |
| 9:00 | 157 | 26 | 224 | 26 |
| 10:00 | 166 | 30 | 237 | 30 |
| 11:00 | 172 | 29 | 245 | 29 |
| 12:00 | 183 | 21 | 261 | 21 |
| 13:00 | 222 | 18 | 317 | 18 |
| 14:00 | 198 | 21 | 283 | 21 |
| 15:00 | 170 | 22 | 243 | 22 |
| 16:00 | 160 | 18 | 228 | 18 |
| 17:00 | 181 | 19 | 258 | 19 |
| 18:00 | 192 | 18 | 274 | 18 |
| 19:00 | 151 | 14 | 216 | 14 |
| 20:00 | 131 | 8 | 187 | 8 |
| 21:00 | 116 | 5 | 167 | 5 |
| 22:00 | 91 | 2 | 130 | 2 |
| 23:00 | 36 | 2 | 51 | 2 |
| | 2.853 | 311 | 4.074 | 311 |
| IMD | 3.164 | | 4.385 | |

ANEXO II. ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONAL

1. Tal como se expone en el apartado B.3 de esta Memoria, el Plan General Municipal de Villafranca incluye entre sus determinaciones estructurantes la delimitación de la zona de huertas de ocio tradicionales cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial tal como prevé el Anexo PN8 del POT 5. Eje del Ebro.

2. En este apartado se incluye la justificación de la ordenación que establece el Plan y un apéndice con el desarrollo y conclusiones del proceso de participación ciudadana que el citado Anexo del POT prevé para este caso.

I. ZONA TRADICIONAL DE HUERTAS EN VILLAFRANCA

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 m² 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 (Tamborríos, 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. La documentación gráfica del Plan recoge:

a) En el plano INF 1.1, los estudios de inundabilidad del río Aragón realizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro en el segundo ciclo de aplicación de la Directiva 2007/60/CE.

b) El plano NOR 1.3 incluye la delimitación propuesta para la zona de huertas de ocio tradicionales, con la concreción derivada del proceso de participación realizado.

6. En cada uno de estos ámbitos (cfr. n. 4) 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.

III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LA ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES.

Tal como se ha indicado el Plan General Municipal se limita a establecer la delimitación de la zona de huertas que será ordenada pormenorizadamente por un Plan Especial y las determinaciones de carácter estructurantes que es esta plan respetar, en ellas se incluyen y concreta las determinaciones que para estas zonas de huertas establece el POT.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN PARA LA ORDENACIÓN POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LA ZONA DE HUERTAS DE OCIO TRADICIONALES.

A través de los cauces habituales para promover la participación ciudadana en la política municipal (página web del Ayuntamiento, Facebook, Twitter, Instagram, etc.) se dio publicidad el 11 de diciembre de 2020 al siguiente plan de participación.

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA REGULACIÓN DE LAS HUERTAS DE OCIO
EN VILAFRANCA

El Ayuntamiento desea resolver mediante el correspondiente plan urbanístico la posibilidad de las huertas ocio en la zona que en tradicionalmente se han situado las huertas en Villafranca.

Esta regulación debe cumplir las condiciones que para ello establece el Plan de Ordenación Territorial del Eje de Ebro.

Con esta finalidad en el Plan Urbanístico Municipal debe establecerse la delimitación de la zona en que se permitirán las huertas de ocio; posteriormente el propio Ayuntamiento aprobará un Plan Especial para esa zona con las condiciones precisas que deben cumplir las huertas de ocio que se construyan.

Antes de introducir esta delimitación en el Plan Urbanístico Municipal el Ayuntamiento pone en marcha este plan de participación ciudadana que se llevará a cabo de acuerdo con el siguiente plan:

OBJETO DEL PROCESO

Recoger la opinión ciudadana sobre la regulación de una zona de huertas de ocio tradicionales; y en concreto sobre:

El ámbito en que se permitirían esas huertas de ocio

Las condiciones que establecerá el Plan Urbanístico Municipal, como base para el futuro Plan Especial que regulará estas huertas

Para la elaboración de ese Plan Especial se realizará un nuevo proceso de participación.

INVITADOS AL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Todos los vecinos de Villafranca, y en especial los propietarios o arrendatarios de las fincas situadas en la zona de huertas que se estudia

DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE PARA SU CONSULTA:

Documentos escritos:

Propuesta de ordenación básica de la zona de huertas en Villafranca, elaborado por el equipo redactor del Plan

[Se corresponde con el texto incluido en los artículos 155 y 156 de la Normativa Urbanística del Plan]

Regulación de las huertas de ocio en el Plan de Ordenación Territorial (Anexo PN8).

Planos:

P1. Información inundabilidad huertas

[Se corresponde con el plano INF 1.1 del PUM]

P2. Ámbito propuesto para la zona de huertas.

[Se adjunta en este Anexo, sobre esa base, y de acuerdo con las conclusiones del proceso de participación, se ha elaborado el plano NOR 1.3 del PUM]

SESIÓN EXPLICATIVA EN LA CASA DE CULTURA Y APERTURA DE UN PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE
SUGERENCIAS

El día 23 de diciembre de 2020 a las 19 horas, tal como se anunció al comunicar el inicio del proceso de participación, se mantuvo una sesión explicativa de la ordenación que se preveía incluir en el Plan.

A lo largo de la sesión se expusieron, con ayuda de la proyección de distintas imágenes y fotos, la zona de huertas que había sido estudiada, los criterios que prevé el POT para la ordenación de estas zonas de huertas, los condicionantes que suponía el último estudio de inundabilidad realizado por la CHE, y los criterios seguidos para la ordenación que se proponía para el Plan General Municipal.

Respondiendo a las preguntas de los asistentes se resolvieron algunas dudas sobre las fincas que se incluirían en la zona de huertas, y el significado del plano que recogía el estudio de inundabilidad.

No habiéndose realizado por parte de los asistentes ninguna sugerencia respecto a la propuesta que se había presentado se acordó abrir un plazo hasta el día 9 de enero de 2021 para que cualquier interesado pudiera presentar alguna sugerencia.

Dentro de ese tiempo se recibió una sugerencia en la que se explicaba que la parcela 1993 del polígono 4 se encuentra en una zona que siempre ha sido de huertas, tal como se consideró cuando se realizó la concentración parcelaria; en consecuencia se pide que esta parcela quede incluida en el ámbito que delimitará el Plan General como zona de huertas de ocio tradicionales.

Analizado la zona a la que se refiere la sugerencia se constató lo que se dice en ese escrito; se comprobó, además, que queda fuera de la zona de flujo preferente. Teniendo en cuenta estas circunstancias se acordó ampliar la zona de huertas que se había previsto, tal como se refleja en el plano NOR 1.3 del Plan.

Se adjunta:

- A) Reportaje gráfico de la zona de huertas
- B) Plano P2 que se aportó en el proceso de participación ciudadana.

Pamplona, para Villafranca, 2 de febrero de 2021

José Luque Valdivia

Izaskun Aseguinolaza Braga

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez

arquitectos

A) REPORTAJE GRÁFICO DE LA ZONA DE HUERTAS



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

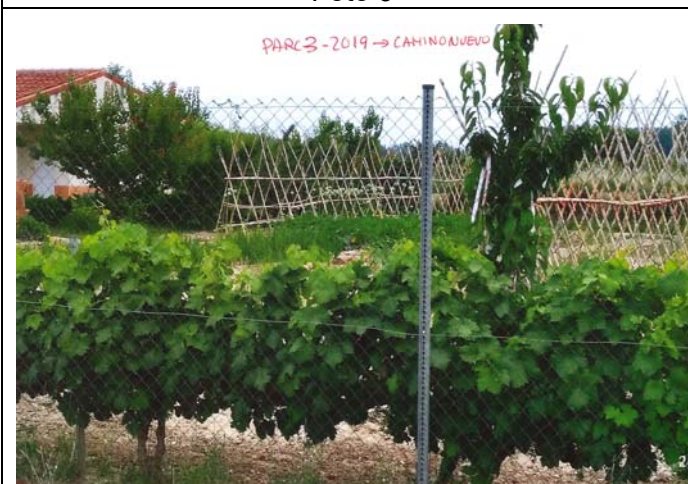


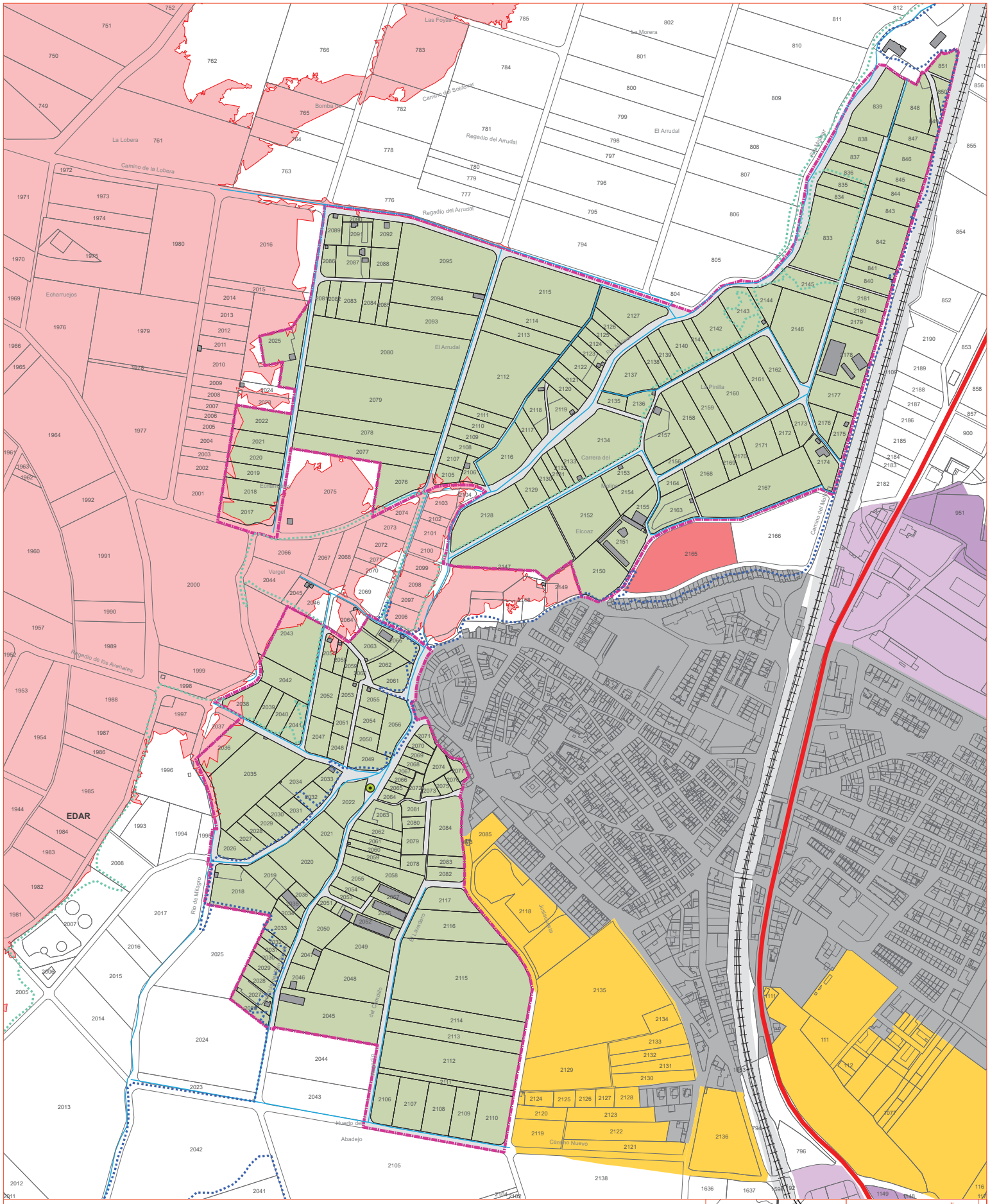
Foto 11



Foto 12



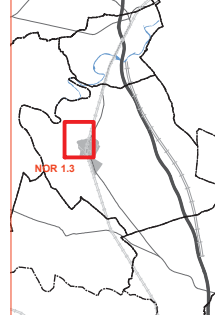
Foto 13



- Ámbito del Plan Especial Huertas tradicionales**
- **Arbolado singular Platanus hispanica**
- Cauces y acequias**
- Parcelas catastrales**
- Sistema de caminos**
- Edificaciones existentes**

- INUNDABILIDAD**
- Límite Período de retorno de 100 años**
 - Límite Período de retorno de 500 años**
 - Zona de flujo preferente**
 - Ámbito del Plan Especial Huertas tradicionales**

- S.G. EQUIPAMIENTO**
- Equipamiento Dotacional Deportivo**



P2.

1:2.500

ÁMBITO PARA LA ORDENACIÓN DE LA ZONA DE HUERTAS

JULIO 2020

Plan General Municipal VILLAFRANCA

arquitectos:
 José Luque Valdivia
 Diana Jurado Fernández
 María Caballón
 Itaskun Aseguiñola
 arquitectos colaboradores:
 Nuryo Mardones
 asesoramiento jurídico:
 Sergio Gómez Salvador
 asesoramiento ambiental:
 Jon Aseguiñola

escala | plano | estado | fecha | autor | equipo redactor

**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.

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.

5. En cuanto a los Sistemas Generales:

a) Se plantea un nuevo sistemas 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) Como se recoge en el apartado E. 6. a) 12. de la Memoria el SGEL-4 viene utilizándose como parque público por cesión en precario; se procurará adquirir su propiedad dentro del plazo de 5 años que estable la legislación vigente.

Pamplona, para Villafranca, 2 de febrero de 2021

José Luque Valdivia

Izaskun Aseguinolaza Braga

Diana Jurado Fernández

Marta Cabezón Pérez

Arquitectos

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1. OBJETO DE ESTE ESTUDIO

1, La LFOTyU, 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 LFOTyU, 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 LFOTyU.

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 SGEL-5 (situado en el sSR-3.2), pues ya es propietario de esos terrenos-

2. Así mismo deberá hacerse con la propiedad del SGEL-4, que actualmente utiliza en precario y que, por tanto, ya está urbanizado.

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

3. 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. Teniendo en cuenta las condiciones de los suelos que deben ser adquiridos por el Ayuntamiento no existen datos de mercado que pueda utilizarse para su valoración. Se ha usado por ello los valores de la ponencia de valoración catastral del año 2004. Los años transcurridos desde su aprobación hacen necesaria una revisión de sus valores atendiendo a los siguientes criterios:

a) 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 desde enero de 2004 a marzo de 2015 (los últimos datos de que se dispone) el aumento ha sido del 50,0%.

b) Los estudios realizados para la actualización de la ponencia catastral proporcionan unos valores algo más bajos que los de la ponencia de 2004.

2. Con esos datos el valor de adquisición de las parcelas se ha calculado usando como base el valor catastral de la ponencia del 2014 aumentado con el 50% de variación del IPC entre ese año y mayo de 2015.

5. Suelo perteneciente al SGEL-4. En la siguiente tabla se identifican la parcela que deberá ser adquirida, con su superficie y valor catastral, según la ponencia de 2004:

| <u>Parcela número</u> | <u>Superficie</u> | <u>Valor catastral</u> |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| Pol. 4 p. 497 | 4.758,10 m ² | 22.886,46 € |

6. El valor catastral del conjunto del suelo que debe adquirirse es de 28.079,48 € = 5.193,12 € + 22.886,46 €. Aplicando la variación del IPC del 50,0% el valor del conjunto de esas parcelas se eleva a 5.193,12 € x 1,5 + 22.886,46 € x 1,5 = 7.789,68 € + 34.329,69 € = 42.119,22 €.

c) URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE

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 €.

d) EVALUACIÓN PRESUPUESTARIA GLOBAL

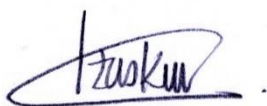
1. De acuerdo con las estimaciones recogidas en los apartados anteriores, la evaluación presupuestaria total, teniendo en cuenta que sólo deberá costear la mitad de la urbanización de la rotonda, es:

| | Adquisición suelo | Urbanización | Estimación parcial |
|--------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| SGEL-4 | 34.350 € | | 34.350 € |
| SGEL-5 | - | 285.375 € | 285.375 € |
| | | Inversiones previstas | 787.525 € |

Pamplona, para Villafranca, 2 de febrero de 2021



José Luque Valdivia



Izaskun Aseginolaza Braga



Diana Jurado Fernández



Marta Cabezón Pérez

arquitectos

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

A. OBJETO Y METODOLOGÍA

1. El Artº 22.4 de la Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015, establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán 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 LFOTyU, 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 (B), 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 resultado de los presupuestos realizados en los últimos años, a fin de identificar qué partidas están relacionadas con las 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.

B. DATOS DE PARTIDA

1. 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 vacia | 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 en 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 el Villafranca un total de 1.530 viviendas.

4. En el suelo ordenado pormenorizadamente por el PUM se prevé un total de 353 nuevas viviendas, distribuidas tal como se recoge en la siguiente tabla,

| Sector | Subsector | Unidad | Nº viviendas |
|-------------------------------------|-----------|----------|--------------|
| 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 |
| SR-3 | sSR-3.1 | UE-R3.02 | 14 |
| | | UE-R3.03 | 6 |
| | | UE-R3.04 | 6 |
| | sSR-3.2A | UE-R3.01 | 32 |
| SR-4 | sSR-4.0 | UU-R4.8 | 33 |
| | sSR-4.1 | UE-R4.01 | 11 |
| | | UE-R4.02 | 19 |
| | | UE-R4.03 | 23 |
| | | UE-R4.04 | 22 |
| | | UE-R4.05 | 19 |
| | | UE-R4.06 | 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 |
| Total previsión de nuevas viviendas | | | 322 |

5. Por tanto el número total de viviendas que deben considerarse son 1.851.

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

7. 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 3.666 habitantes, lo que supone un incremento de 756 habitantes.

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

b) IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (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) IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (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 impuesto 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 DE DOMINIO PÚBLICO.

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.

4. GASTOS ACTUALES

1. 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 € | 36,48 €/viv |
| Personal | 986.496,36 € | 338,66 €/hab |

2. En cuanto a los gastos de alumbrado del espacio público y mantenimiento de la urbanización existente no se disponen de las partidas de gastos desglosados, por lo que se parte de los siguientes datos.

3. El gasto anual del alumbrado público de todo el municipio asciende a 74.425,83 €. La superficie del actual núcleo urbano es de 754.218,5 m² ; para estimar el suelo público correspondiente se han utilizado los datos correspondientes a diferentes áreas del núcleo. En concreto:

| Área | Sup. área | Sup. parcelas |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Casco Histórico | 111.897,97 m ² | 70.441,23 m ² |
| Ampliación norte del CH | 71.858,58 m ² | 46.329,66 m ² |
| Zona este | 207.035,33 m ² | 122.608,46 m ² |
| Total en la muestra utilizada | 390.791,88 m ² | 239.379,35 m ² |

4. Por tanto las parcelas suponen un 61,25% de la superficie de la muestra; y, por tanto, el suelo público supone un 38,75% del área. La superficie de suelo público del actual núcleo puede estimarse en 292.259,67 m² y el gasto de alumbrado 0,26 €/m² .

5. En cuanto al coste de mantenimiento por m² de los diferentes tipos de urbanización, se han tenido consideración los gastos medios que supone este concepto en otros municipios de Navarra y diferentes datos recabados de expertos en la materia, que permite fijar estos costos:

| | |
|-----------------|------------------------|
| espacios verdes | 1,50 €/ m ² |
| viario público | 0,10 €/ m ² |

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

1. 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:

a) 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 €.

b) 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.

c) 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 de venta del m² construido, el valor catastral del m² considerando que este es aproximadamente el 60% del valor de venta y los ingresos que supondrían una vez aplicado el gravamen del 0,5% para el suelo urbano:

| Tipo de vivienda | m ² construidos | valor del m ² cons. | valor catastral m ² . | ingreso |
|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------|
| Contribución viv. libre | 43.936,40 m ² | 1.558,16 €/ m ² | 934,90 €/ m ² | 205.379,82 € |
| Contribución viv.VPO | 11.337,00 m ² | 1.350,40 €/ m ² | 810,24 €/ m ² | 76.547,42 € |
| Contribución viv. VPT | 1.830,20 m ² | 1.558,16 €/ m ² | 934,90 €/ m ² | 14.257,15 € |
| IAE | 4.558,00 m ² | 318,58 €/ m ² | 191,15 €/ m ² | 7.260,36 € |

Total 264.218,51 €

5. Para calcular el incremento de ingresos de la Contribución Territorial debemos restar a los 264.218,51 € los ingresos actuales del Ayuntamiento para esas parcelas 13.428,11 € (apartado G. 3. a) . Por lo tanto los nuevos beneficios anuales será de 250.790,45 €.

b) IVTM e IAE

Con los valores de ingresos medios por habitante calculados en G. 3. b) y G. 3. c) y el aumento de población estimado en Villafranca, una vez ejecutados todos los desarrollos, tendríamos un incremento de ingresos en estos impuesto de:

| | Ingreso actual por hab. | Aumento de población | Ingreso |
|------|-------------------------|----------------------|-------------|
| IVTM | 44,50 €/hab | 756 | 33.640,56 € |
| IAE | 12,39 €/hab | 756 | 9.369,33 € |

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

Aplicando los datos obtenidos en G. 3. d) , 3. e) y 3. f) 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 | 353 | 16.376,22 € |
| Vados | 3,44 €/viv | 353 | 1.215,83 € |
| Abas. y saneamiento | 136,76 €/viv | 353 | 48.277,81 € |

5. 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 el apartado B.5, se puede estimar el siguiente incremento de los gastos como consecuencia de los desarrollos previstos:

| Concepto | Cuantía | Aumento población/ vivienda | m ² previstos | Gasto |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|--------------------------|-------------|
| Cuotas a Entidades Locales | 37,73 €/hab | 756 | | 28.525,45 € |

| | | | | |
|------------------------------|--------------|-----------|-------------|--------------|
| Saneamiento y abastecimiento | 36,48 €/viv | 353 | | 12.877,14 € |
| Personal | 338,66 €/hab | 756 | | 256.029,37 € |
| Mantenimiento suelo público | | | | |
| espacios verdes | | 17.741,00 | 29.292,60 € | 29.292,60 € |
| viario público | | 35.701,00 | 2.980,66 € | 2.980,66 € |
| alumbrado | | 53.442,00 | 12.563,48 € | 12.563,48 € |


6. 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

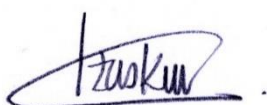
| | |
|------------------------------|---------------------|
| Contribución Territorial | 250.790,45 € |
| IVTM | 33.640,56 € |
| IAE | 9.369,33 € |
| Ocupación de Suelo | 16.376,72 € |
| Vados | 1.215,83 € |
| Abas. y saneamiento | 48.277,81 € |
| INGRESO TOTAL ANUAL | 359.670,69 € |
| | |
| Cuota a Entidades Locales | 28.525,45 € |
| Saneamiento y abastecimiento | 12.877,14 € |
| Personal | 256.029,37 € |
| Mantenimiento suelo público | 44.244,60 € |
| GASTO TOTAL ANUAL | 341.676,55 € |
| | |
| BALANCE ANUAL | 17.994,14 € |

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 el aumento de gastos que suponen los servicios a la nueva población serán ligeramente posteriores a los ingresos que ocasionan.

Pamplona, para Villafranca, 2 de febrero de 2021



José Luque Valdivia



Izaskun Aseguiñolaza Braga



Diana Jurado Fernández



Marta Cabezón Pérez

Arquitectos

ANEXO

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 |