



**DESARROLLO DE LOS SECTORES S-1 Y S-2 DE SUELO  
URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

**PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA**

# **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

**PROMOTOR:  
AUTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE LEGARDA  
VÍCTOR MANUEL MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO**

# **DESARROLLO DE LOS SECTORES S-1 Y S-2 DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

## **PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA**

### **PLAN DE PARTICIPACIÓN**

#### **1.- ANTECEDENTES**

El Plan Municipal de Legarda fue aprobado definitivamente por Orden Foral 1381/2003, de 14 de octubre, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (BON nº 139 – 31 de octubre de 2003).

Dentro de las determinaciones del Plan Municipal se delimitan los Sectores S-1 y S-2, de Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

El Plan Municipal de Legarda determina que el Sistema de Gestión para el desarrollo de ambos Sectores es el de Cooperación, salvo que se solicite el cambio al Sistema de Compensación por representación de más del 60% de la propiedad y se acepte por el Ayuntamiento de Legarda, en cuyo caso se entenderá que el sistema establecido es la Compensación sin necesidad de otros trámites. En caso de no aceptación el sistema será el de Cooperación.

Desde el año 2003, fecha de entrada en vigor del Plan Municipal, las únicas actuaciones que se han realizado en el conjunto de ambos Sectores han sido:

- Año 2011: Declaración de ruina y posterior demolición de las naves correspondientes alas antiguas champiñoneras, ubicadas en parte de ambos Sectores.
- Año 2018: Modificación de la Delimitación del Sector 2, con el fin de definir la nueva Unidad U-12, para la construcción de una vivienda unifamiliar.

Es decir: los propietarios de los suelos incluidos en los Sectores S-1 y S-2 no han llevado a cabo ninguna iniciativa para el desarrollo de los mismos, limitándose las actuaciones ejecutadas a la demolición de unas edificaciones, como respuesta a la declaración de ruina efectuada por el Ayuntamiento, y a la segregación de una parte del Sector 2 transformándola en Unidad de Ejecución diferenciada con el fin de permitir su desarrollo y la construcción de una vivienda, a la vista de la nula iniciativa mostrada para el desarrollo de los Sectores.

A la vista de la creciente demanda de vivienda detectada en Legarda, y con el fin de evitar que la falta de atención a la misma derive en que las parejas jóvenes deban desplazarse a otras localidades en las que existe mercado de parcelas y de viviendas, el Ayuntamiento de Legarda ha decidido abordar el desarrollo de ambos Sectores, tal y como establece el Plan Municipal.

#### **2.- ZONA DE ACTUACIÓN**

La zona de actuación se sitúa al noreste del Casco urbano de Legarda, en una plataforma natural delimitada por límites físicos claramente detectables, como son la carretera NA-1110, los límites de la propia meseta y el extremo norte del Casco Urbano.



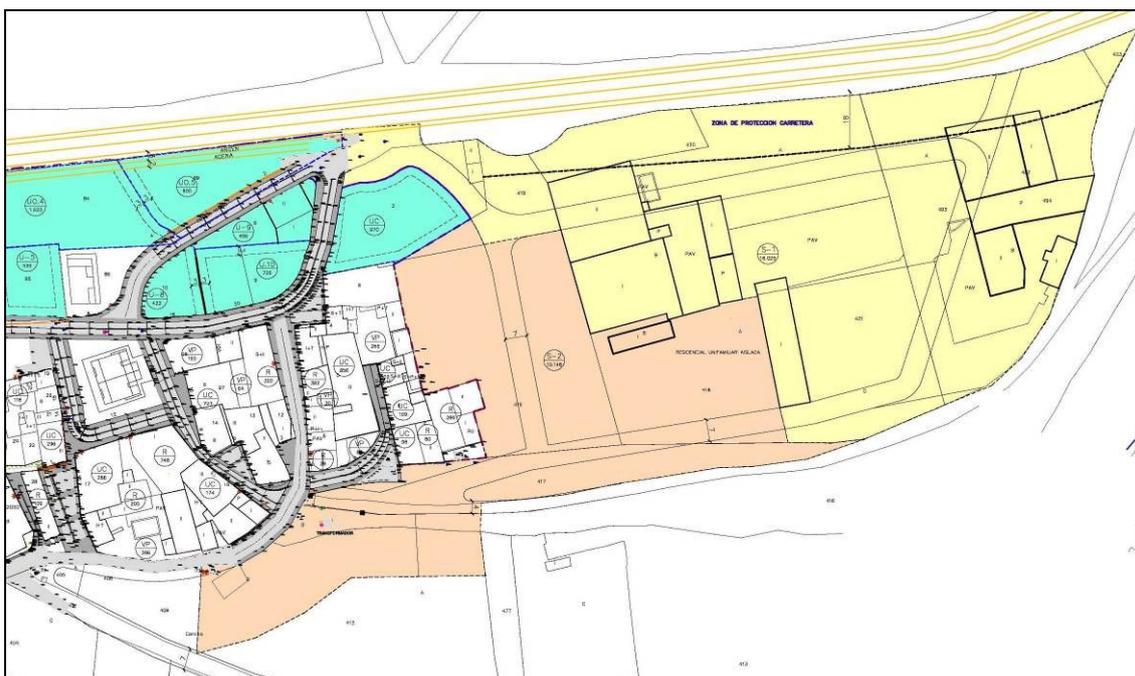
Los Sectores S-1 y S-2, ámbito de la actuación urbanística recogida en el presente documento, están delimitados por las siguientes confrontaciones:

**Sector S-1:**

- Al noroeste, por la traza de la Carretera NA-1110.
- Al noreste, con el límite de la meseta en la que se ubican los Sectores
- Al sudoeste, con el Casco Urbano de Legarda.
- Al sudeste, con el Sector S-2.

**Sector S-2:**

- Al noroeste, por la traza de la Carretera NA-1110 y el Sector S-1.
- Al noreste, con el límite de la meseta en la que se ubican los Sectores
- Al sudoeste, con el Casco Urbano de Legarda.
- Al sudeste, con el límite de la meseta en la que se ubican los Sectores.



### 3.- OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

El Ayuntamiento de Legarda se propone llevar a cabo el desarrollo urbanístico de los dos Sectores, con el objeto de generar suelo residencial edificable, dada la creciente demanda detectada, especialmente entre los jóvenes nacidos en la localidad, que encuentran dificultades a la hora de establecerse de forma autónoma en Legarda.

Por otra parte, una de las necesidades clave del Ayuntamiento de Legarda es la ausencia de una instalación de uso múltiple deportivo-social-cultural, que permita cubrir las demandas de los vecinos.

El desarrollo de los dos Sectores conllevará la delimitación de una parcela dotacional destinada a albergar la citada instalación.

Los dos Sectores, S-1 y S-2, están clasificados por el vigente Plan Municipal como Suelo Urbanizable, por lo que su desarrollo requiere de la tramitación de los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Planes Parciales de los Sectores S-1 y S-2.
- Proyectos de Reparcelación de los Sectores S-1 y S-2.
- Proyectos de Urbanización de los Sectores S-1 y S-2.

Una vez aprobados estos tres instrumentos urbanísticos, y ejecutada la urbanización de los dos Sectores, éstos pasarán a constituir Suelo Urbano, en el que estarán definidas, delimitadas y urbanizadas las diferentes parcelas, tanto las de uso residencial como las dotacionales, espacios libres de uso público y viario.

### 4.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El Plan Municipal determina que el sistema de gestión para ambos Sectores es el de Cooperación.

De acuerdo con las determinaciones de los artículos 175 y ss. del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON N.º 168 de 31 de agosto de 2017), se define el Sistema de Cooperación como sigue:

**Artículo 175.** *Sistema de cooperación.*

1. *En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.*
2. *Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.*

**Artículo 176.** *Gastos.*

1. *La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.*
2. *La Administración actuante podrá, no obstante, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los costes de urbanización.*

**Artículo 177.** *Formulación del proyecto de reparcelación.*

*El Proyecto de Reparcelación se formulará:*

- a) *Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados.*
- b) *Por los propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie reparcelable.*

En este caso, el Ayuntamiento de Legarda procede a la formulación de los Proyectos de Reparcelación de ambos Sectores.

Los artículos 97 y 98 TRLFOTU definen los derechos y deberes de los propietarios de parcelas incluidas en Sectores de Suelo urbanizable, como sigue:

**Artículo 97. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable con ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, tendrán los siguientes derechos:
  - a) Derecho a promover su transformación de los terrenos mediante la urbanización de acuerdo con lo previsto en la presente ley foral y en el planeamiento.
  - b) Derecho a participar en la ejecución de la urbanización en la forma y las condiciones establecidas en la presente ley foral y en el planeamiento.
  - c) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela.
  - d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión.
  - e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.
3. Cuando se trate de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, los propietarios del mismo tendrán derecho a promover su ordenación pormenorizada, pudiendo instar y formular el planeamiento de desarrollo preciso para ello.

**Artículo 98. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.**

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los terrenos destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o ejecutar la urbanización del ámbito correspondiente, con exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido o adscrito en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión, sin perjuicio de lo previsto en la letra c).
- g) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.
- h) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

Por último, las determinaciones del vigente Plan Municipal relativas a los Sectores S-1 y S-2 son las siguientes:

**117.1.- SECTOR 1**

**1.- Definición.**

El Sector 1 comprende los terrenos situados al norte del casco urbano de Legarda, que conforman una meseta natural sensiblemente llana, y que en la actualidad ocupados parcialmente por edificaciones diversas de uso agrícola, y que se consideran aptos para configurar la futura ampliación de suelo urbano, a base de edificaciones residenciales aisladas.

El Sector 1 está delimitado por la carretera nacional 111, el límite físico de la propia meseta y el límite norte del Sector 2.

**2.- Objetivo.**

El objetivo de la delimitación del Sector es proceder a la urbanización de la zona, estableciendo las características de la misma, y los estándares de cesiones correspondientes para viario, zonas verdes y equipamientos.

**3.- Características cuantitativas.**

La superficie total abarcada por el Sector 1 es de 16.025 m<sup>2</sup>.

- Módulos de cesiones y reserva de terrenos:

El Plan Parcial fijará los módulos de cesiones y reserva de terrenos para equipamientos, de acuerdo con la siguiente tabla de módulos mínimos:

Zonas verdes y espacios libres:

Dieciocho m<sup>2</sup> por vivienda o por cada cien m<sup>2</sup> de edificación residencial. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total del Sector y, por su carácter de dotación local, habrá de ser independiente de las superficies destinadas en el Plan Municipal de Ordenación al sistema general de espacios libres o zonas verdes.

Terrenos para plantación de arbolado:

Siempre superiores al 10% del total de los terrenos comprendidos en el Sector correspondiente.

Centros culturales, docentes y sanitarios:

Diez m<sup>2</sup> por vivienda, o por cada cien metros de edificación residencial.

Aparcamientos:

Una plaza por cada cincuenta metros de edificación residencial, descontando los espacios dedicados a garajes y trasteros integrados en aquella.

A estos efectos, se computarán tanto las plazas de aparcamiento ubicadas en espacios de uso público como las situadas en espacios de uso privado. De dicho cómputo, el número total de plazas de aparcamiento a prever en espacios de uso público será, como mínimo, de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de usos comerciales o terciarios. (Art. 23.1 - DF 589/1999, de 22 de noviembre).

- Otras determinaciones:

- Las infraestructuras tendrán siempre en cuenta la presencia de otras edificaciones en las inmediaciones, de manera que queden cubiertas.

- El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para el cumplimiento de la L.F. 4/88 sobre Barreras Físicas y Sensoriales, y del Reglamento que la desarrolla.

4.- Regulación.

El Sector 1 se desarrollará mediante la implantación de un nuevo viario en anillo, que conectará con los dos viales de nueva implantación previstos por el desarrollo del Sector 2, y de un acceso independiente, directo desde la travesía de Legarda (antigua carretera N-111), por el noroeste.

La propuesta gráfica de ordenación del Sector 1 contenida en los planos que acompañan a la presente Memoria es meramente orientativa, correspondiendo al plan Parcial la determinación concreta de la traza del viario y las formas y ubicación de los espacios privados y los de uso público.

Las edificaciones se regulan según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Número de plantas: Planta Baja más planta piso más entrecubierta.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Altura máxima total, bajo alero: 7 metros.

5.- Régimen de usos.

El uso global será el residencial unifamiliar.

Se admite el uso complementario de servicios ligados al uso residencial.

6.- Estética.

El Plan Parcial correspondiente establecerá un conjunto de normas estéticas referentes a materiales, carpintería, cubiertas, colores, etc., estableciendo un marco de materiales, texturas y colores homogéneo para el conjunto de edificaciones. En caso de que estas normas no resulten suficientemente precisas, se podrá denegar la aprobación del Plan Parcial.

7.- Edificabilidad máxima.

0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (m<sup>2</sup>t = m<sup>2</sup> construidos. m<sup>2</sup>s = m<sup>2</sup> de la parcela)

Densidad máxima: 15 viviendas por Hectárea.

#### 8.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo de esta Unidad de Actuación será el de Cooperación, salvo que se solicite el cambio al Sistema de Compensación por representación de más del 60% de la propiedad y se acepte por el Ayuntamiento de Legarda, en cuyo caso se entenderá que el sistema establecido es la Compensación sin necesidad de otros trámites. En caso de no aceptación el sistema será el de Cooperación.

### 117.2.- SECTOR 2

#### 1.- Definición.

El Sector 2 comprende los terrenos situados al norte del casco urbano de Legarda, que conforman una meseta natural sensiblemente llana, y que en la actualidad ocupados parcialmente por edificaciones diversas de uso agrícola, y que se consideran aptos para configurar la futura ampliación de suelo urbano, a base de edificaciones residenciales aisladas.

El Sector 2 está delimitado por el límite físico de la propia meseta, el límite sur del Sector 1 y las edificaciones que conforman el límite norte de construcción del Casco Urbano de Legarda.

#### 2.- Objetivo.

El objetivo de la delimitación del Sector es proceder a la urbanización de la zona, estableciendo las características de la misma, y los estándares de cesiones correspondientes para viario, zonas verdes y equipamientos.

#### 3.- Características cuantitativas.

La superficie total abarcada por el Sector 2 es de 11.273 m<sup>2</sup>.

##### - Módulos de cesiones y reserva de terrenos:

El Plan Parcial fijará los módulos de cesiones y reserva de terrenos para equipamientos, de acuerdo con la siguiente tabla de módulos mínimos:

##### Zonas verdes y espacios libres:

Dieciocho m<sup>2</sup> por vivienda o por cada cien m<sup>2</sup> de edificación residencial. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total del Sector y, por su carácter de dotación local, habrá de ser independiente de las superficies destinadas en el Plan Municipal de Ordenación al sistema general de espacios libres o zonas verdes.

##### Terrenos para plantación de arbolado:

Siempre superiores al 10% del total de los terrenos comprendidos en el Sector correspondiente.

##### Centros culturales, docentes y sanitarios:

Diez m<sup>2</sup> por vivienda, o por cada cien metros de edificación residencial.

##### Aparcamientos:

Una plaza por cada cincuenta metros de edificación residencial, descontando los espacios dedicados a garajes y trasteros integrados en aquella.

A estos efectos, se computarán tanto las plazas de aparcamiento ubicadas en espacios de uso público como las situadas en espacios de uso privado. De dicho cómputo, el número total de plazas de aparcamiento a prever en espacios de uso público será, como mínimo, de una plaza por cada vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de usos comerciales o terciarios. (Art. 23.1 - DF 589/1999, de 22 de noviembre).

##### - Otras determinaciones:

- Las infraestructuras tendrán siempre en cuenta la presencia de otras edificaciones en las inmediaciones, de manera que queden cubiertas.

- El Plan Parcial contendrá las determinaciones necesarias para el cumplimiento de la L.F. 4/88 sobre Barreras Físicas y Sensoriales, y del Reglamento que la desarrolla.

#### 4.- Regulación.

El Sector 2 se desarrollará mediante la implantación de un nuevo viario en anillo, que conectará con el Casco Urbano, por el sureste, con la Calle Santa Cecilia, empalmando con el viario previsto en el desarrollo del Sector 1.

La propuesta gráfica de ordenación del Sector 2 contenida en los planos que acompañan a la presente Memoria es meramente orientativa, correspondiendo al plan Parcial la determinación concreta de la traza del viario y las formas y ubicación de los espacios privados y los de uso público.

Las edificaciones se regulan según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Número de plantas: Planta Baja más planta piso más entrecubierta.

Altura máxima libre de Planta Baja: 3,50 metros.

Altura máxima libre de planta piso: 2,75 metros.

Altura máxima total, bajo alero: 7 metros.

#### 5.- Régimen de usos.

El uso global será el residencial unifamiliar.

Se admite el uso complementario de servicios ligados al uso residencial.

#### 6.- Estética.

El Plan Parcial correspondiente establecerá un conjunto de normas estéticas referentes a materiales, carpintería, cubiertas, colores, etc., estableciendo un marco de materiales, texturas y colores homogéneo para el conjunto de edificaciones. En caso de que estas normas no resulten suficientemente precisas, se podrá denegar la aprobación del Plan Parcial.

#### 7.- Edificabilidad máxima.

0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (m<sup>2</sup>t = m<sup>2</sup> construídos. m<sup>2</sup>s = m<sup>2</sup> de la parcela)

Densidad máxima: 15 viviendas por Hectárea.

#### 8.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo de esta Unidad de Actuación será el de Cooperación, salvo que se solicite el cambio al Sistema de Compensación por representación de más del 60% de la propiedad y se acepte por el Ayuntamiento de Legarda, en cuyo caso se entenderá que el sistema establecido es la Compensación sin necesidad de otros trámites. En caso de no aceptación el sistema será el de Cooperación.

## 5.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES

Se requiere, en primer lugar, la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados o que puedan ser afectados por el Plan Especial proyectado.

Como agentes sociales interesados por la propuesta, debemos citar en un primer escalón al Ayuntamiento de Legarda, como promotores del desarrollo de ambos Sectores.

En segundo lugar, citaremos a los propietarios de parcelas integradas en ambos Sectores, puesto que el desarrollo de los mismos deberá garantizar los derechos definidos en el art. 97 TRLFOTU y definir los deberes fijados en el art. 98 del mismo texto.

A nivel general, podemos entender que todos los vecinos de Legarda pueden considerarse como agentes ciudadanos interesados, por cuanto el desarrollo de los dos Sectores de Suelo Urbanizable de Uso residencial tendrá una innegable repercusión para el conjunto de la población.

Por ello, el proceso de participación será divulgado por el Ayuntamiento mediante anuncio en el Tablón de Anuncios municipal, así como en la página web del Ayuntamiento [www.legarda.es](http://www.legarda.es).

Además, se realizará una sesión abierta informativa en las instalaciones del Ayuntamiento de Legarda, en la que se expondrán los objetivos y propuestas de acción y se analizarán las sugerencias y alternativas que pudieran plantearse.

## **6.- ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO.**

### **6.1.- Alternativa 1.- Mantenimiento de la actual situación. Pros y contras.**

Como primera alternativa, indudablemente, está la posibilidad de no llevar a cabo el desarrollo de los dos Sectores de Suelo Urbanizable de Uso residencial; es decir: dejar los terrenos en la misma situación en la que se encuentran en la actualidad.

Evidentemente, esta alternativa no tiene sentido, puesto que va en contra de las propias determinaciones del Plan Municipal, que ha delimitado ambos Sectores como zonas idóneas para el desarrollo ordenado del núcleo de Legarda.

A lo largo de los años transcurridos desde la aprobación del Plan Municipal, se ha ido desarrollando diferentes iniciativas de vecinos para la construcción de nuevas viviendas, básicamente en parcelas libres situadas en el Casco Urbano (Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado) mediante reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes.

El estado actual de desarrollo del Plan en el Casco Urbano es muy elevado, por lo que las demandas de los interesados en vivir en Legarda se están dirigiendo hacia la zona de expansión urbana, dado que el mercado de parcelas o edificaciones susceptibles de albergar viviendas se encuentra prácticamente agotado.

El Ayuntamiento de Legarda ha adquirido algunas parcelas incluidas dentro de ambos Sectores, con el objetivo de proceder, una vez realizado el desarrollo de los mismos, a poner a disposición de los interesados las parcelas resultantes, de forma que se colabore en la fijación de la población de Legarda, evitando que los jóvenes deban salir de la localidad para encontrar vivienda.

No tendría ningún sentido que, una vez efectuado el esfuerzo de adquisición de dichas parcelas por el Ayuntamiento, no se llevara a cabo el desarrollo urbanístico necesario para darles utilidad.

En resumen: no se encuentra ningún pro al mantenimiento de la ordenación actual y, por ello, esta alternativa queda desechada.

### **6.2.- Alternativa 2.- Desarrollo de uno de los dos Sectores. Pros y contras.**

Los Sectores S-1 y S-2 están definidos como Sectores autónomos, de desarrollo independiente, por lo que cabría la posibilidad de efectuar el desarrollo de uno de los dos, dejando el otro en la misma situación de paralización actualmente existente.

Esta alternativa presenta tres importantes hándicaps:

- En lo relativo a la titularidad de las parcelas:

Como ha quedado explicado, el Ayuntamiento de Legarda ha adquirido parcelas situadas en ambos Sectores. Por ello, el desarrollo de uno solo de dichos Sectores implicaría que una parte de la inversión realizada quedaría inutilizada.

- En lo relativo a la ordenación general:

Ha quedado explicado que uno de los objetivos del desarrollo de ambos Sectores es la consecución de la parcela dotacional destinada a albergar la instalación deportiva y social que los vecinos de Legarda precisan.

La ubicación idónea de esta instalación se sitúa en el límite sudeste del Sector S-2, en una parcela que ejerce de charnela entre el Casco Urbano y la zona de nuevo desarrollo, constituyendo el punto de conexión y enlace lógico entre lo existente y lo nuevo.

Por otra parte, los accesos previstos desde la carretera NA-1110, por ubicación, afectarán al Sector S-1, mientras que el acceso al Sector S-2 debería realizarse a través del viario del Casco Urbano que, en la zona de enlace, presenta unas anchuras escasas que podrían suponer problemas de tráfico.

Estas peculiaridades de diseño aconsejan que el desarrollo de ambos Sectores sea conjunto, con el fin de garantizar tanto la consecución de la parcela dotacional pretendida cuanto a realización de unos accesos dimensionados y lógicos a la nueva zona residencial.

- En lo relativo a las infraestructuras generales.

El desarrollo de los dos Sectores, bien por separado o bien en conjunto, requerirá la ejecución de trabajos de urbanización y redes que deben ser considerados necesarios para ambos; así:

- Deberá realizarse los nuevos accesos desde la cartelera NA-1110.
- Deberá realizarse una intervención de relevancia en las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento
- Deberá realizarse las intervenciones necesarias para asegurar el suministro eléctrico a las nuevas parcelas.

Dado que estos trabajos requerirán la ejecución de actuaciones en terrenos de ambos Sectores, entendemos que la actuación más coherente es la del desarrollo conjunto.

### **6.3.- Alternativa 3.- Desarrollo conjunto de ambos Sectores. Pros y contras.**

Esta tercera alternativa consiste en el desarrollo conjunto de los dos Sectores, mediante la tramitación de los dos Planes Parciales, entendidos como dos instrumentos complementarios, pensados para optimizar el diseño del conjunto de la nueva zona residencial, la formulación de los dos expedientes de Reparcelación y la redacción de los dos Proyectos de Urbanización, en los que se incluirán las intervenciones estratégicas anteriormente indicadas, y que darán servicio al conjunto de la nueva zona residencial.

De esta manera, se generará una nueva zona residencial dimensionada y coherente, en la que se implantarán las diferentes propuestas en las zonas más idóneas, configurando una oferta de suelo atractiva.

Posibilidad de desarrollo parcial de la urbanización.

El Ayuntamiento de Legarda ha planteado la posibilidad de la ejecución de las obras de urbanización por fases, en función de las necesidades detectadas en cada momento, evitando el desembolso de gastos de urbanización innecesarios o en momentos inadecuados.

Se evitará así la imagen tan extendida de grandes zonas urbanizadas, en las que se ha implantado y completado todos los servicios (viario, alumbrado, etc.), y en las que no se ha construido ninguna vivienda.

## **7.- PROPUESTA DE DESARROLLO**

La propuesta se basa en el desarrollo conjunto de los dos Sectores S-1 y S-2, según los siguientes pasos:

### **7.1.- Redelimitación de los dos Sectores.**

Se propone la unión de los dos Sectores para permitir su desarrollo conjunto, y la redelimitación de los mismos con el fin de adecuar los límites urbanísticos a los límites físicos reales de la zona.

Se trata de una Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal.

#### **7.1.1.- Tramitación de la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal.**

De acuerdo con el contenido del art. 72 TRLFOTU, la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal de Legarda será aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Legarda tras el proceso de participación ciudadana que se inicia con el presente documento, abriendo a continuación un período de un mes de información pública.

A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.

El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la Modificación aprobada, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal de Legarda, se dispondrá de un único Sector de Suelo Urbanizable, correctamente delimitado respecto de los límites físicos reales del ámbito.

## **7.2.- Plan Parcial.**

Una vez aprobada la Modificación Pormenorizada, se habrá definido un único Sector, por lo que deberá formularse el Plan Parcial del mismo.

Este Plan Parcial adaptará las condiciones generales de desarrollo fijadas por el art. 117 del vigente Plan Municipal a la realidad física de los terrenos, distribuyendo las parcelas residenciales, la parcela dotacional, los espacios libres de uso público y los viales en la forma más apropiada.

### **7.2.1.- Propuesta de diseño del Plan Parcial.**

Como condicionantes de partida para el desarrollo del Plan Parcial, se plantean las siguientes cuestiones:

#### **7.2.1.1.- Accesos.**

El Plan Municipal define los accesos a la zona objeto de desarrollo desde el núcleo Urbano, por medio de sendas conexiones situadas en los extremos sudoeste (Sector S-1) y sudeste (Sector S-2).

La conexión del Sector S-1 se proponía en el Plan mediante un rediseño del acceso al Casco urbano desde la carretera (en el momento de la entrada en vigor del Plan Municipal, carretera NA-111), que generase una glorieta partida que permitiera el acceso tanto al casco urbano como al Sector S-1, mediante la afección de parte de la parcela 3 del Polígono 2.

En el momento presente, una vez abierta la Autovía del Camino, el flujo de tráfico que discurre por la carretera NA-1110 se ha visto reducido de forma drástica, por lo que ha perdido sentido la implantación de una glorieta partida, por lo que se propone la habilitación de un acceso directo a la nueva zona residencial desde la traza de la carretera NA-1110, en la que se propone la implantación de una intersección en T que permita todo el conjunto de maniobras previsibles.

Esta propuesta deberá consensuarse con la Dirección General de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, aplicando las medidas que sean precisas para garantizar la seguridad viaria.

Esta propuesta permitiría sustraer al ámbito objeto de ordenación la parte afectada de la parcela 3, reduciendo el ámbito de actuación y evitando afecciones innecesarias.

Se mantiene el acceso-conexión con el Casco Urbano en la zona este previsto por el Plan.

#### **7.2.1.2.- Parcela dotacional.**

Se propone que la futura dotación deportiva y social se ubique en la zona de conexión de Casco Urbano con el nuevo desarrollo, en el límite sudeste del Sector.

Esta ubicación es considerada idónea, puesto que está muy próxima al actual centro de Legarda (la iglesia y la plaza) y servirá como punto de relación entre el Casco Urbano y la nueva zona residencial.

#### **7.2.1.3.- Parcelas residenciales.**

La organización de las nuevas parcelas residenciales responderá a la realidad física de los terrenos que integran el Sector, procurando el mejor aprovechamiento posible del suelo.

#### **7.2.1.4.- Espacios Libres.**

Se propone la implantación de los Sistemas Locales de Espacios Libres, fundamentalmente, en cuatro ubicaciones:

- a.- En el extremo oeste de la zona de actuación, generando una barrera física, visual y sonora entre la nueva zona residencial y la carretera NA-1110.
- b.- En el extremo sur de la zona de actuación, generando un colchón libre de edificación al norte de las viviendas existentes. De este modo se prevé la aparición de problemas de vistas o afecciones en las viviendas existentes.
- c.- En el remate norte de la zona residencial central, generando un espacio de relación vecinal bien ubicado.
- d.- Perimetralmente a la zona de actuación, como elemento separador entre la zona urbanizada y el entorno rústico.

#### **7.2.1.5.- Viario.**

El viario interior de la zona de actuación se supeditará al diseño de las zonas residenciales, de forma que se asegure el adecuado acceso a las mismas, cumpliendo los estándares de plazas de estacionamiento obligadas.

En cuanto a la conexión del viario interior con la carretera NA-1110, se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Obras Públicas.

#### **7.2.2.- Contenido del Plan Parcial.**

El artículo 60 TRLFOTU define el instrumento del Plan Parcial como sigue:

##### **Artículo 60. Planes Parciales.**

1. *Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento urbanístico que tienen como objeto establecer en un sector de suelo urbanizable la ordenación pormenorizada o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal, en su caso.*
2. *No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal.*
3. *En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal, salvo la delimitación del sector que desarrollen producida por ajustes de superficie que mejoren su ordenación y ejecución y que no supongan una diferencia de superficie superior o inferior al 3 por ciento del ámbito y, en su caso, con la modificación de la clasificación del suelo correspondiente. No obstante los Planes Parciales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal para el sector, siempre que aquellos justifiquen su congruencia con la ordenación estructurante del Plan General Municipal.*
4. *Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley foral, habilitando la ejecución directa sin necesidad de ulteriores planeamientos de desarrollo.*
5. *Los Planes Parciales comprenderán como documentación la memoria, los planos de información y de ordenación, incluido el catastral, las determinaciones de ordenación pormenorizada con expresión singular de las que modifiquen las establecidas en el Plan General Municipal, la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el Estudio de Movilidad generada, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado, así como aquellos otros documentos que se establezcan reglamentariamente.*

#### **7.2.3.- Tramitación del Plan Parcial.**

En cuanto a la tramitación del Plan Parcial, queda definida en el art. 72 del mismo texto legislativo.

##### **Artículo 72. Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana.**

1. *Con carácter general, la tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana se sujetará a las siguientes reglas:*
  - a) *La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiendo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.*

*El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución, se entenderá aprobado inicialmente el Plan Parcial o el Plan Especial. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el ayuntamiento procederá a remitir el anuncio referido en el párrafo anterior, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.*

*No obstante, en el caso de haberse presentado propuesta de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 67.*

*b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.*

*c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del período de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o el Plan Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 79.1 de esta ley foral.*

*2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 71 de esta ley foral.*

*3. El Plan Parcial o el Plan Especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.*

*En otro caso, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.*

*4. El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Parcial o el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.*

*Asimismo podrá ese departamento instar al ayuntamiento a iniciar el procedimiento de revisión de oficio haciéndolo constar en los correspondientes registros para conocimiento y efectos.*

*5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial y urbanística y que culminen determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. Por ello la Administración municipal deberá iniciar el correspondiente procedimiento de revisión de oficio conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común.*

Una vez aprobado el Plan Parcial, quedará definida la ordenación del Sector Único que suma los dos Sectores S-1 y S-2, por lo que podrá continuarse con la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesarios (Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización).

### **7.3.- Proyecto de Reparcelación.**

#### **7.3.1.- Contenido del Proyecto de Reparcelación.**

El artículo 150 TRLFOTU define las características generales de los Proyectos de Reparcelación.

**Artículo 150.** *Criterios de formulación de la reparcelación.*

*El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:*

*1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, en función del aprovechamiento medio o tipo que les corresponda.*

*El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.*

*Si del citado estudio se acredita la pérdida de la vigencia de la equivalencia de los valores, el Proyecto de Reparcelación podrá reajustarlos motivadamente, sin que en ningún caso se incremente ni reduzca el aprovechamiento total a reparcelar ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.*

*Así mismo, en el caso de que se trate de un Área de Reparto con varias Unidades de Ejecución, el Proyecto de Reparcelación podrá contener otros coeficientes como los referidos en el artículo 133.*

*2. Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se estará a los criterios fijados en el Capítulo V del Título III de la presente ley foral.*

3. Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

4. Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

*Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo.*

*El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.*

5. Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, así como la concentración de las adjudicaciones reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio o proindiviso.

6. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

7. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

8. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que le correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que estuviesen destinadas a usos compatibles con la ordenación urbanística.

### **7.3.2.- Tramitación de los Proyectos de Reparcelación.**

La tramitación estos instrumentos urbanísticos debe ajustarse al establecido en el art. 152 TRLFOTU.

**Artículo 152.** Tramitación del Proyecto de Reparcelación.

1. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el establecido en el artículo 74 para los Estudios de Detalle, siendo además necesario que la iniciativa se produzca en el marco del correspondiente sistema de actuación.

2. Junto con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, podrá declararse la suspensión, en todo o parte, del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

*Los peticionarios de licencias a los que sea de aplicación la suspensión prevista en el párrafo anterior tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas.*

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conllevará automáticamente el levantamiento de la suspensión de licencias que se hubiese establecido, pudiendo éstas ser otorgadas, incluso aunque la aprobación fuese objeto de recurso administrativo.

*No obstante, el Proyecto de Reparcelación será ejecutivo desde el momento de su aprobación definitiva, la cual deberá ser publicada en el Boletín Oficial de Navarra.*

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **7.4.- Proyecto de Urbanización.**

Paralelamente a la redacción del Proyecto de Reparcelación, deberá redactarse el Proyecto de Urbanización, de forma que, dentro del cálculo de cargas y beneficios de aquél, se incluya la totalidad de gastos de urbanización necesarios para el desarrollo efectivo del Sector.

#### **7.3.1.- Propuesta de diseño del Proyecto de Urbanización.**

Los viales correspondientes al nuevo Sector Único que recoge los dos Sectores S-1 y S-2 se diseñarán conforme a los mismos criterios del resto del viario urbano de Legarda.

Se proyecta la realización de viales de 7 metros de anchura mínima, realizados a un solo nivel (sin aceras resaltadas) con pavimento de hormigón visto con acabado raspado y con encintados de adoquín, con pendientes al centro, donde se recogerán las pluviales mediante un caz prefabricado.

Todos los servicios urbanos se desarrollarán en canalizaciones subterráneas.

La conexión del viario de la nueva zona residencial con la carretera NA-1110 se realizará con los materiales y diseño que se consensúe con la Dirección General de Obras Públicas.

El alumbrado urbano se realizará mediante luminarias de tecnología LED.

### 7.3.1.a.- Suministro de agua y saneamiento – Canon de SCPSA.

La Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, dentro del análisis general de adecuación de las instalaciones urbanas, define que, para posibilitar los desarrollos urbanísticos previstos en Legarda, debe realizarse una serie de actuaciones encaminadas a ampliar la capacidad de transporte y regulación existentes. Las obras a realizar que afectan al ayuntamiento de Legarda contemplan las siguientes actuaciones recogidas en el proyecto constructivo redactado al efecto:

- Estación de bombeo situada junto al depósito regulador de agua potable de la estación de tratamiento de agua potable de Tiebas y tubería de aspiración Ø800 y 64 m de longitud para unir ambas instalaciones.
- Impulsión, formada por tubería Ø800 y 2535 m de longitud.
- Depósito regulador situado en el término de Olaz-Subiza de 15.200 m<sup>3</sup> de capacidad.
- Tubería general de abastecimiento en varios diámetros, que desde el depósito anterior hasta el depósito regulador de Uterga supone una longitud de 16.822 m. En concreto hay 3.700 m de Ø800, 8.472 m de Ø600 y 4.650 m de Ø300 mm.
- Depósito de Uterga – Legarda de 7.448 m<sup>3</sup> de capacidad para abastecer ambas localidades y la zona industrial prevista en las proximidades. Además, se contemplan las conducciones necesarias para conectar este depósito con las redes locales de distribución de cada localidad.

La Mancomunidad ha realizado un cálculo de repercusión de 3.385,42 € por vivienda, cantidad que deberá sumarse a los costes de urbanización del nuevo Sector.

### 7.3.1.b.- Suministro de energía eléctrica.

Si bien en la actualidad las continuas innovaciones en materia de autosuministro de energía hacen pensar en un relevante cambio en las instalaciones eléctricas en los próximos años, debemos considerar, de acuerdo con las condiciones actualmente vigentes, la necesidad de incorporar un Centro de Transformación destinado al adecuado suministro de energía a las nuevas parcelas resultantes del desarrollo urbanístico propuesto.

Un cálculo estimativo de las necesidades energéticas se detalla en la siguiente tabla:

SECTOR UNICO							
USO	Número		Demanda		Potencia kw	SUBTOTAL	S/ITC-BT010
Viviendas	37 viviendas		básica	0 viv.	5,750	0,000	
			elevada	37 viv.	9,200	340,400	214,360
Serv. Gene	Z.Comunes			0	25,000	0,000	0,000
Dotacional	1000 m <sup>2</sup>				100W/m <sup>2</sup>	100,000	100,000
Viario	470 m de calle		,125 kw/15 m	31,3 luminarias	0,125	3,917	6,000
Total Potencia Prevista							<b>320,360</b>
<b>TOTAL SECTOR (Pot.Sum. KVA)</b>							<b>355,956</b>

Para cubrir esta demanda, será necesaria la siguiente instalación:

- Implantación de un Centro de Transformación de 630 KVA en caseta prefabricada subterránea.
- Dotación eléctrica en Media Tensión.
- Líneas de alimentación al CT, incluyendo apoyo de fin de línea y soterramiento de línea en MT.

Se calcula el coste aproximado de la instalación de suministro de energía eléctrica en 60.000,00€.

Las condiciones de la instalación deberán acordarse con la Compañía suministradora de acuerdo a la Carta de Condiciones que en su momento se suscriba.

#### **7.3.1.c.- Suministro de gas natural.**

Se proyecta la implantación de una red de suministro de gas natural que asegure el servicio a todas las parcelas de la zona ordenada.

Las condiciones de conexión con la red existente en Legarda serán definidas por la compañía suministradora.

Se ha incluido la estimación de coste de esta instalación dentro de los gastos generales de urbanización.

#### **7.3.2.- Contenido del Proyecto de Urbanización.**

El Proyecto de Urbanización responderá a lo determinado en el art. 134 TRLFOTU.

**Artículo 134.** *Proyectos de Urbanización.*

- 1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, siendo su ámbito de actuación una o varias unidades de ejecución, o ámbitos incluidos en un Plan Especial de Actuación Urbana, siendo su objeto definir las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes; No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.*
- 2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*
- 3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios. Los Proyectos de Urbanización podrán prever fases para su ejecución que constituirán una unidad funcional que pueda ser directamente utilizable.*
- 4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales, incorporando las prescripciones en materia de accesibilidad universal, eficacia y eficiencia energéticas y las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.*
- 5. La tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 74 para los Estudios de Detalle.*
- 6. La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización podrá realizarse de forma conjunta con los instrumentos de gestión y reparcelación, sin perjuicio de que los actos y resoluciones administrativas de tramitación y aprobación tengan carácter independiente. No obstante lo anterior, no podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo que el promotor del Proyecto de Urbanización preste fianza en forma reglamentaria por importe del 20 por 100 del costo de la urbanización y exista conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.*

#### **7.3.3.- Tramitación del Proyecto de Urbanización.**

La tramitación del Proyecto de Urbanización será la siguiente:

- a) La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a continuación a información pública, durante veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.*
- b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.*
- c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.*

## 8.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 7 TRLFOTU exige que el Plan de Participación Ciudadana contenga una memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Dado que nos encontramos en los momentos iniciales del desarrollo urbanístico del ámbito, el análisis económico que se efectúe será un esbozo inicial, ya que las condiciones concretas de los trabajos de urbanización precisos para el desarrollo urbanístico propuesto sólo quedarán definidas en el momento en que se lleve a cabo la redacción del Proyecto de Urbanización.

No obstante lo cual, se adelanta un somero análisis con el fin de poder calibrar, de un primer golpe de vista, la viabilidad económica del desarrollo propuesto.

### 8.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Realizando un análisis estimativo, basado en superficies, aprovechamiento y gastos estimativos de urbanización en zonas residenciales de nuevo desarrollo, obtenemos el siguiente cuadro:

DATOS DEL SECTOR		SECTOR ÚNICO
SUPERFICIE DEL SECTOR	m2	25.191,00
TOTAL APROVECHAMIENTO	UA	12.595,50
PARCELAS RESIDENCIALES		37,00
SUPERFICIE RESIDENCIAL	m2	14.135,00
SUPERFICIE DE VIARIO	m2	5.295,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2	4.460,00
SUPERFICIE DOTACIONAL	m2	1.300,00

COSTES DE URBANIZACIÓN	€/M2	CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	17,00	75.820,00
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	85,00	450.075,00
COSTE INSTALACION SUMINISTRO ELECTRICO		60.000,00
<b>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</b>		<b>585.895,00</b>
10% Gastos generales		58.589,50
6% Beneficio Industrial		35.153,70
<b>TOTAL CONTRATA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>		<b>679.638,20</b>
CANON SERVICIOS MANCOMUNIDAD	3.385,00	125.245,00
<b>TOTAL COSTE URBANIZACION</b>		<b>804.883,20</b>

COSTE URBANIZACIÓN POR UA	€/UA	63,90
COSTE URBANIZACIÓN POR PARCELA	€	21.753,60

La repercusión del coste de urbanización por UA es de 63,90€, cantidad similar a la de otras iniciativas de desarrollo residencial similares.

La repercusión del coste de urbanización por cada parcela de uso residencial asciende a 21.753€, cantidad similar a la de otras iniciativas de desarrollo residencial similares.

En consecuencia, debe determinarse que el desarrollo conjunto de los dos Sectores S-1 y S-2 es viable desde el punto de vista económico.

### 8.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Con el desarrollo del ámbito ordenado, el Ayuntamiento de Legarda recibirá, por un lado, las parcelas de uso residencial, que le correspondan por las parcelas aportadas al ámbito de la actuación, que generarán los gastos correspondientes aplicables a las mismas, de acuerdo con la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación, y, por otro, y libres de cargas, las parcelas de cesión, que serán:

- Las parcelas de uso residencial correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento de ambos Sectores (1.259,50 UAs)
- La parcela de uso dotacional.
- Las parcelas definidas como Espacios Libres de Uso Público.
- El Viario de ambos Sectores.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Legarda tendrá que afrontar el gasto de mantenimiento de las Zonas Verdes y del Viario de los dos Sectores.

La modificación proyectada no genera ningún otro gasto ni obliga a ningún servicio público que deba sostener el Ayuntamiento de Legarda.

Los Presupuestos aprobados el 20 de noviembre de 2018 por el Ayuntamiento de Legarda para ejercicio del año 2019, se resumen como sigue:

**INGRESOS**

DENOMINACIÓN	PREVISIONES INICIALES (€)
Cap.1 Impuestos directos	86.340
Cap. 2 Impuestos indirectos	500
Cap. 3 Tasas y otros ingresos	3.410
Cap. 4 Transferencias corrientes	42.377
Cap. 5 Patrimoniales y aprovechamiento comunales	10.010
<b>TOTAL</b>	<b>142.637</b>

Considerando unos gastos de mantenimiento anual de un 3% del PEM de cada sistema local definido, resulta el siguiente cuadro de previsión de gastos:

<b>MANTENIMIENTO SISTEMAS LOCALES</b>				
SUPERFICIE DE VIARIO	m2			5.295,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2			4.461,00
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN (PEM)</b>				
	€/M2			CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	18,00			80.298,00
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	85,00			450.075,00
<b>TOTAL COSTES URBANIZACIÓN</b>				<b>530.373,00</b>
<b>COSTES DE MANTENIMIENTO (PREVISIÓN)</b>				
	3% s/ PEM			<b>15.911,19</b>

Los gastos de mantenimiento previstos para la totalidad de sistemas locales del Sector Único se cifran en 15.911,19€, lo que supone un 11,15% sobre los presupuestos del Ayuntamiento de Legarda para el año 2019.

Debemos considerar que los gastos de mantenimiento se generarán en función del desarrollo de la urbanización del Sector que, como se ha explicado, se propone que se realice de forma paulatina, en función de las necesidades detectadas en cada momento.

Por ello, es de suponer que la ejecución total de la urbanización se realice en un período de 5 a 15 años.

Por contra, el desarrollo del Sector generará nuevos ingresos para el Ayuntamiento, como son:

- El ICIO por la construcción e implantación de las nuevas viviendas (se generará en el momento de la concesión de la Licencia de Obras).
- Incremento del I.B.I. (de carácter anual)

Es decir: el desarrollo de la zona redundará en un notable incremento de los ingresos de las arcas municipales.

A efectos estimativos, podemos estimar los ingresos previstos vía licencias de obras con el desarrollo del Sector en los siguientes valores, según estimaciones de ejecución de edificación:

	<b>SUPERFICIE EDIFICADA</b>	<b>PEM PROYECTOS DE EDIFICACIÓN estimado</b>	<b>LICENCIA MUNICIPAL (3,5% PEM)</b>
	M2	€	€
<b>TOTALES</b>	12.595,50	10.706.175,00	374.716,13

El Ayuntamiento de Legarda ingresaría por lo tanto un total de 374.716,13€ vía licencias en un panorama de unos 10-15 años, cantidad muy superior a la estimada para afrontar el mantenimiento de los Sistemas Locales de cesión.

En resumen: la actuación proyectada no afecta de modo negativo a la Hacienda municipal.

## 9.- EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Según determina el artículo 72 del DFL 1/2017, el procedimiento para la tramitación de la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal y del Plan Parcial del Sector se inicia mediante la celebración de un proceso de participación ciudadana.

El objetivo es conseguir la participación real de los vecinos de Legarda en la definición del modelo urbanístico de la localidad desde el primer momento, con el fin de que los vecinos gocen de la máxima información acerca de las intervenciones que se proyecta realizar, y que éstas alcancen el máximo grado posible de consenso entre los vecinos.

El Artículo 7 del citado Decreto Foral Legislativo 1/2017 define las condiciones que rigen el proceso de participación ciudadana en el desarrollo de los instrumentos de Planeamiento, en los siguientes términos:

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.
2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a **un período no menor de veinte días de participación ciudadana**, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.
3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, **así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía** en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, **mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.**
4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

En consecuencia, el presente documento constituye el Plan de Participación requerido en el artículo 7 del citado Decreto Foral Legislativo 1/2017.

### 9.1.- Comunicación.

Por medio de anuncio colocado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, se citará a los agentes interesados a una Sesión informativa a celebrar en las dependencias municipales, en la fecha y hora que se indicarán.

### 9.2.- Sesión informativa.

Se desarrolla una Sesión Informativa el día 26 de junio de 2020, a las 19:00 horas, en los locales del Ayuntamiento de Legarda. En la misma, se explicará la propuesta y se responderá a las cuestiones que pudieran plantearse.

### 9.3.- Período de participación ciudadana.

El Ayuntamiento de Legarda dará inicio, a partir del día 27 de junio, al período de 20 días de participación ciudadana, durante los cuales los interesados podrán presentar las sugerencias que consideren oportunas, bien por correo electrónico, en la dirección que se indicará, o bien mediante escrito dirigido a los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento de Legarda.

#### **9.4.- Resultados de la participación ciudadana.**

Una vez finalizado el período de 20 días indicado, se recogerá el total de sugerencias que se presenten, se valorarán y se incorporará la valoración y las conclusiones al presente Plan de Participación Ciudadana.

### **10.- PROGRAMACIÓN DE ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA**

#### **10.1.- Proceso de Participación ciudadana.**

Iniciado, como se refleja en el presente Plan.

#### **10.2.- Confección del documento de Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal de Legarda referente a los Sectores S-1 y S-2**

El documento de Modificación recogerá la tramitación y conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana.

#### **10.3.- Aprobación Inicial de la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal.**

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

#### **10.4.- Período de Información Pública.**

Durante un periodo de un mes, podrán presentarse alegaciones al contenido de los Planes Parciales.

#### **10.5.- Aprobación Definitiva de la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal.**

A la vista de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Expediente de Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal con las modificaciones que procediesen.

#### **10.6.- Confección del documento del Plan Parcial del Sector Unico**

El documento del Plan Parcial recogerá la tramitación y conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana.

#### **10.7.- Aprobación Inicial del Plan Parcial.**

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

#### **10.8.- Período de Información Pública.**

Durante un periodo de un mes, podrán presentarse alegaciones al contenido del Plan Parcial.

#### **10.9.- Aprobación Definitiva del Plan Parcial.**

A la vista de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente el Plan Parcial con las modificaciones que procediesen.

#### **10.10.- Confección de los documentos de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del Sector Unico**

Una vez aprobados los instrumentos de Planeamiento, se procederá a formalizar los instrumentos de desarrollo, que se tramitarán de forma simultánea.

#### **10.11.- Aprobación Inicial de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.**

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

**10.12.- Período de Información Pública.**

Durante un periodo de veinte días, podrán presentarse alegaciones al contenido de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización aprobados inicialmente.

**10.13.- Aprobación Definitiva de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.**

A la vista de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización con las modificaciones que procediesen.

**10.14.- Inscripción de las nuevas parcelas en el Registro de la Propiedad.**

El Ayuntamiento de Legarda entregará los Proyectos de Reparcelación definitivamente aprobados al registro de la propiedad, con el fin de que las nuevas parcelas sean inscritas, con sus derechos y cargas correspondientes.

**11.- FINAL**

El presente Plan de Participación se puede colgar en la página web del Ayuntamiento de Legarda, para su consulta por parte de todos los vecinos interesados.

Legarda, junio de 2020.



Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía  
arquitecto-urbanista



**DESARROLLO DE LOS SECTORES S-1 Y S-2 DE SUELO  
URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

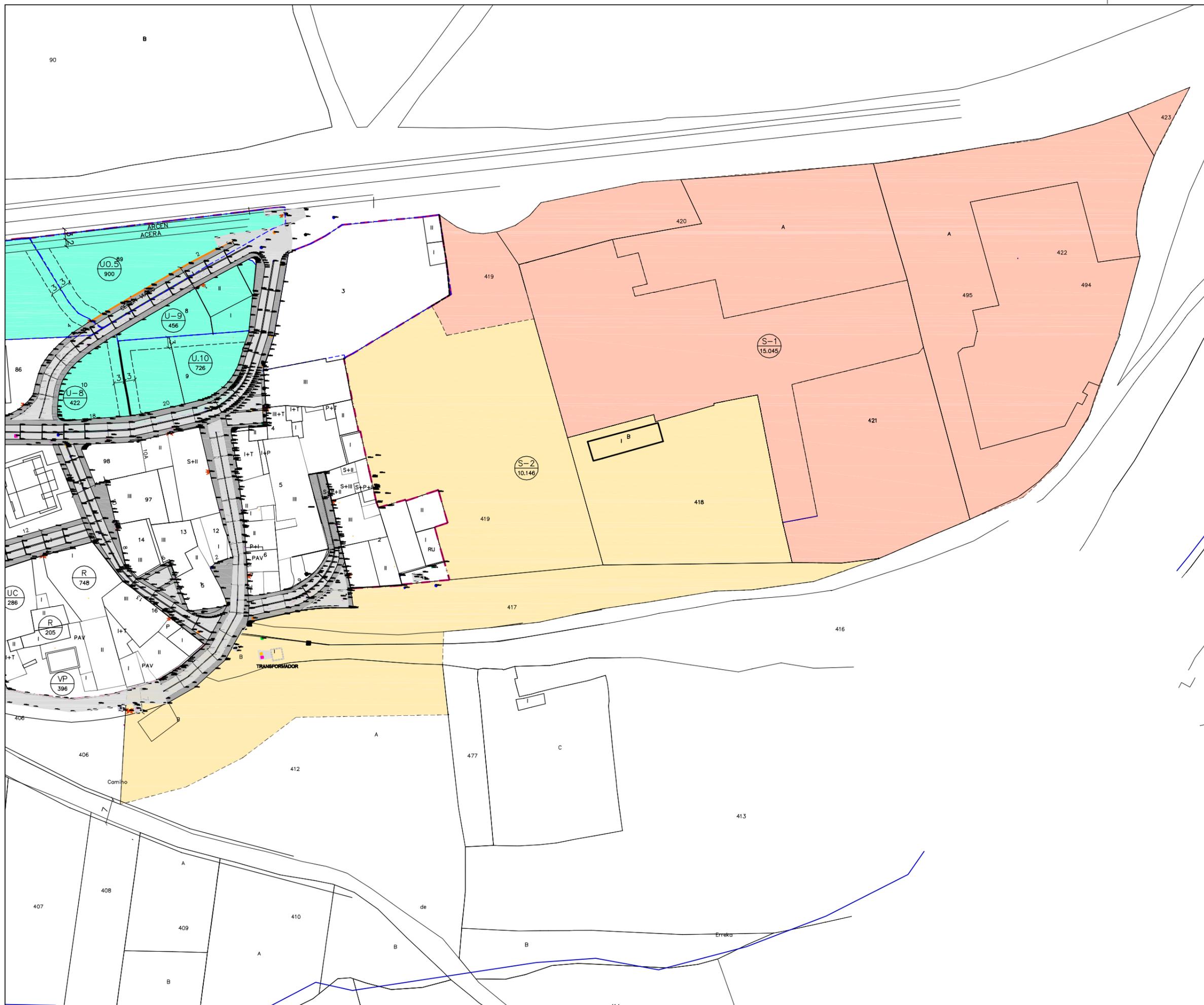
**PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA**

**PLAN DE PARTICIPACIÓN  
ANEXO: PLANOS**

**PROMOTOR:  
AUTOR:**

**AYUNTAMIENTO DE LEGARDA  
VÍCTOR MANUEL MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO**





**Plan de Participación Ciudadana**  
**Desarrollo de los Sectores S-1 y S-2**  
**Plan Municipal de Legarda**

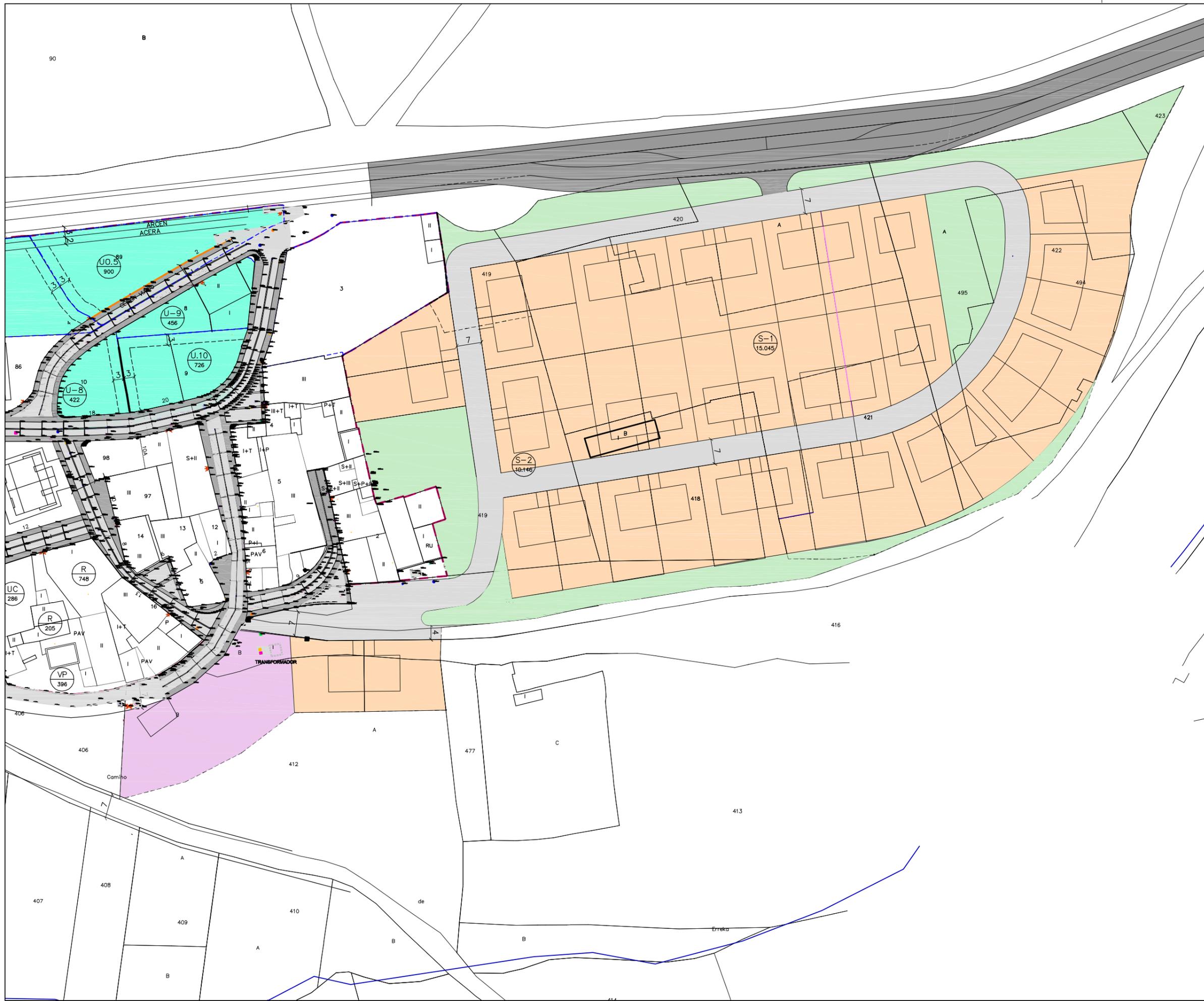
**02**  
 Plano de emplazamiento  
 Delimitación de los Sectores  
 escala: 1/1.000

expediente U12/19  
 proyecto Desarrollo Urbanístico Sectores S-1 y S-2  
 Suelo Urbanizable Residencial  
 Plan Municipal de Legarda  
 fase Proceso de Participación Ciudadana  
 fecha Junio 2020  
 promotor Ayuntamiento de Legarda

**victormierarquitecto**

Alfonso El Batallador, 2  
 31007 Pamplona  
 Tfno.: 948.196341  
 E-mail: victormier@coavn.org

Victor M. Mier Mendizábal  
 arquitecto



**LEYENDA**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Suelo Residencial Privado
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span>	Suelo Dotacional
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Espacios Libres de Uso Público
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span>	Viaro

**Plan de Participación Ciudadana**  
**Desarrollo de los Sectores S-1 y S-2**  
**Plan Municipal de Legarda**

**03**  
 Propuesta  
 Ordenación general  
 escala: 1/1.000

expediente	U12/19
proyecto	Desarrollo Urbanístico Sectores S-1 y S-2 Suelo Urbanizable Residencial Plan Municipal de Legarda
fase	Proceso de Participación Ciudadana
fecha	Junio 2020
promotor	Ayuntamiento de Legarda

**victormierarquitecto**

Alfonso El Batallador, 2  
 31007 Pamplona  
 Tfno.: 948.196341  
 E-mail: victormier@coavn.org

Victor M. Mier Mendizabala  
 arquitecto

