



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

INDICE

MEMORIA	4
1.- ANTECEDENTES.....	4
2.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL EXPEDIENTE.....	4
3.- ZONA DE ACTUACIÓN.....	4
3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. SITUACIÓN. TOPOGRAFÍA.....	4
3.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	6
4.- TRAMITACIÓN EFECTUADA.....	9
4.1.- Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos. Informe Global.....	9
4.2.- Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de Comunicación audiovisual.....	16
4.3.- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.....	16
5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	18
6.- CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.....	18
7.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	18
7.1.- OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PROYECTO.....	18
7.2.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA DE ACTUACIÓN. NECESIDADES DETECTADAS.....	19
7.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	20
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	26
8.1.- En relación con el Contenido y Tramitación del expediente.....	26
8.2.- En relación al Modelo del Plan Municipal de Legarda.....	26
8.3.- En relación con el Plan de Ordenación del Territorio 3 (Area Central).....	27
8.4.- En relación con la Clasificación del Suelo. (Art. 93 DFL 1/2017 TRLFOTU).....	27
8.5.- En relación con la Ordenación del suelo.....	27
8.6.- En relación con la Justificación Ambiental.....	27
9.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	28
9.1. ORDENACION, USOS Y TIPOLOGIAS.....	28
9.2. GESTION. DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	28
9.3. EDIFICABILIDAD.....	28
9.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	29
9.4.1. Viario.....	29
9.4.2.- Abastecimiento de agua.....	29
9.4.3.- Saneamiento fecales.....	29
9.4.4.- Saneamiento pluviales.....	30
9.4.5.- Suministro eléctrico.....	30
9.4.6.- Servicio de alumbrado.....	31
9.4.7.- Abastecimiento de gas.....	31
9.4.8.- Telecomunicaciones.....	31
9.5. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO URBANO.....	32
10.- ITINERARIOS EXENTOS DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	32
11.- DIMENSIONADO DEL ESPACIO PÚBLICO. ACCESIBILIDAD.....	32
12.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	33
13.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.....	36
13.1.- NUEVA REDACCIÓN EL ARTÍCULO 117 DEL PLAN MUNICIPAL.....	36
117.1.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURANTES.....	37
117.1.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS.....	38
13.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SR-1.....	45
14.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DFL 1/2017.....	45
15.- ANÁLISIS DE MOVILIDAD.....	45
15.1.- Distribución.....	46
15.2.- Reparto modal.....	46
15.3.- Asignación a la red.....	46
15.4.- Nivel de servicio y capacidad.....	46
15.5.- Conclusiones.....	46
16.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	47
16.1.- Estudio Económico-Financiero.....	47
16.2.- Informe de Sostenibilidad Económica.....	48
16.2.1.- Análisis de la Hacienda Municipal.....	48
16.2.2.- Impacto de la Modificación propuesta en la Hacienda Municipal.....	48
16.3.- Conclusiones.....	49
17.- MEMORIA HISTÓRICA.....	50
18.- IMPACTO POR GÉNERO.....	50
19.- PROGRAMACIÓN DE ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.....	50
20.- INTERPRETACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	51

MEMORIA AMBIENTAL	53
1.- ANTECEDENTES	53
2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO DE LEGARDA	53
3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.	54
4.- ZONAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.	55
5.- ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES MÁS IMPORTANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.	55
6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	56
6.1.- El ámbito de actuación.	56
6.2.- Análisis de la clasificación urbanística y las expectativas	56
6.3.- Análisis del valor edafológico del suelo.	56
7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS.	56
8.- MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS	59
8.1.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS PARA LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS	59
8.1.1.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LAS EMISIONES A LA ATMÓSFERA	59
8.1.2.- MEDIDAS PARA EL AHORRO ENERGÉTICO	59
8.1.3.- MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN SONORA	59
8.1.4.- MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES	59
8.1.5.- MEDIDAS PARA DISMINUIR EL CONSUMO DE AGUA	59
8.1.6.- MEDIDAS PARA EL CONTROL DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS	60
8.1.7.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LOS RIESGOS	60
8.1.8.- MEDIDAS PARA FAVORECER LA CONECTIVIDAD	60
8.1.9.- MEDIDAS DE GESTIÓN DE ZONAS VERDES	60
9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	60
1.- ANTECEDENTES	63
2.- ALEGACIÓN FORMULADA.	63
3.- ANÁLISIS DE LA ALEGACIÓN FORMULADA.....	63
4.- CONCLUSIONES	64

ANEXO – PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXO – INFORME DE ALEGACIONES

ANEXO – INFORMES

PLANOS

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

MEMORIA

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 a las 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.- PROMOTOR Y REDACTOR DEL EXPEDIENTE

El promotor del presente documento urbanístico es el Ayuntamiento de Legarda.

El técnico redactor del presente expediente es Víctor Manuel Mier Mendiguchía, arquitecto colegiado nº 1396 de la Delegación en Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

3.- ZONA DE ACTUACIÓN

3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO. SITUACIÓN. TOPOGRAFÍA

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.



Se trata de una meseta sensiblemente horizontal, que limita por el norte y el este con una pendiente importante que desciende hasta el cauce de la regata conocida como Arroyo Argambela.

Este ámbito albergaba, en el momento de la tramitación del Plan Municipal, una serie de edificaciones y naveas agrícolas que ocupaban una parte importante del ámbito. Estas edificaciones fueron demolidas en el año 2011, liberando, en gran medida, el ámbito de actuación.



Ortofoto año 2010

En la actualidad, las únicas edificaciones e instalaciones existente sen el ámbito son:

- Un almacén agrícola, ubicado en la parcela 418.
- Un campo de fútbol, ubicado en la misma parcela.
- Varias líneas eléctricas de tendido aéreo, que discurren sobre distintas parcelas.

3.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Como ha quedado indicado, la zona de actuación, desde el punto de vista urbanístico, está clasificada como Suelo Urbanizable de Uso Residencial, de acuerdo con las determinaciones del Plan Municipal de Legarda.

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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²/m²s.

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 m²/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s.

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 m²/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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.

4.- TRAMITACIÓN EFECTUADA.

Previa la realización del Proceso de Participación Ciudadana, el Ayuntamiento de Legarda aprobó inicialmente la Modificación en fecha 21 de enero de 2021 (Publicación en el BON el 4 de febrero de 2021).

El Ayuntamiento sometió el expediente al Período de Información Pública, solicitando también los informes preceptivos.

Se ha recibido los siguientes informes:

4.1.- Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos. Informe Global.

En fecha 3 de junio de 2021, el Jefe de la Sección de Urbanismo emite un informe en el que se concluye que, para la aprobación provisional del expediente, se debe completar y justificar la Modificación conforme a los siguientes puntos, de manera que el instrumento se adecúe al marco legal vigente:

1º) Cumplimentación documental conforme al Decreto Foral 253/2019 de registro de planeamiento y formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra, desglosado en el punto 5.1 del informe.

Se presentará en el registro electrónico con el identificador de código SIUN (CODSIUN=109949) y un ÍNDICE de los documentos aportados de cada uno de los apartados de la parte administrativa; la parte de documentación técnica completa y diligenciada; y la parte de Información Geográfica Vectorial.

El punto 5.1 del informe dice:

A. 5.1.- Cumplimentación documental conforme al DF 253/2019.

Se debe completar la documentación conforme a los artículos 9, 10 y Anexo del DF 253/2019 de registro de planeamiento y formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra en los siguientes tres apartados precedidos de un ÍNDICE que enumere los documentos aportados en cada grupo:

a) Parte administrativa, a la que le falta en esta fase y para las siguientes:

- Informes municipales, de contenido jurídico y técnico, emitidos por profesionales pertenecientes a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16, 18.2 y conforme al 71.13 del DFL1/2017 que no se han presentado para el informe global, respecto a todos los aspectos de adecuación a la legalidad urbanística, en especial de coordinación de los aspectos de competencia municipal, como la acreditación de la suficiencia de dotaciones e infraestructuras urbanas para su conexión o ejecución, alineación con el planeamiento vigente y encuadre dentro del nuevo marco legal y resto de aspectos propios de asesoramiento técnico y del conocimiento in situ de las necesidades y participación llevada a cabo.

En la siguiente fase se procederá a completar con:

- Certificado acuerdo de aprobación provisional.
- Justificante de la publicación en prensa y publicación en BON del acuerdo de aprobación inicial.
- Informes emitidos por otros órganos en materia de su competencia.
- Alegaciones presentadas, informes y resoluciones producidas sobre las mismas.

b) Documentación técnica completa y diligenciada:

- En este apartado se precisa de las coordenadas geográficas en las 4 esquinas de los planos del documento técnico en el sistema geodésico de referencia establecido en el Anexo del DF253/2019.

Todos los planos dispondrán de leyenda como requisito para su lectura, siendo que los presentados carecen de la misma.

c) Apartado de "Información Geográfica Vectorial":

Para esta Modificación se estima que serían de aplicación los conjuntos de datos 1,3, 5 y 6 en su caso:

Conjunto de datos	Nombre de fichero
1 Ámbito de la actuación	CODSIUN_ambito
3 Clase de suelo	CODSIUN_clase
5 Sectores de suelo urbanizable	CODSIUN_sector
6 Sistemas generales	CODSIUN_sg

Para el sector de suelo urbanizable la tabla de atributos deberá recoger los datos indicados en el Anexo para esta capa (al menos denominación resumida del sector, el uso global, la edificabilidad máxima y el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública).

Nombre del atributo
SECTORSU
USOGLOBAL
EDIF_MAX
P_VIV_PROT

Se podrá presentar los archivos agrupados en cada uno de los apartados a, b y c anteriores de manera comprimida (formato .zip) a modo de carpetas con la aportación del índice de documentos desglosado para cada apartado junto a la instancia en el registro y referencia del identificador de Código SIUN.

Se adjunta informe urbanístico relacionado con el expediente en trámite, firmado en fecha 18 de enero de 2021, así como el resto de documentos solicitados.

2º) Incluir determinaciones de las afecciones sectoriales señaladas en punto 5.2. del informe.

El punto 5.2 dice:

5.2.- Incluir determinaciones de las afecciones sectoriales.

Al efecto de recabar las determinaciones que los órganos competentes en las diferentes afecciones territoriales establezcan, el Servicio de Territorio ha solicitado los siguientes:

Sección de Impacto Ambiental-Servicio de Biodiversidad. Dirección General de Medio Ambiente/Trámite ambiental:

Solicitado informe el 16-03-2021, se remitirá al Ayuntamiento en cuanto sea recibido por este Servicio para incorporación, en su caso, de las determinaciones que se dispongan.

Las determinaciones de la resolución o informe ambiental final que se emita quedarán incorporadas al documento que se apruebe provisionalmente conforme al artículo 71.11 del DFL 1/2017. Los plazos de emisión de dicho informe quedan establecidos en la Ley ambiental estatal de 21/2013 al efecto de su reclamación por el municipio.

Por RESOLUCIÓN 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, se formula Informe Ambiental Estratégico de la "Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2" promovido por el Ayuntamiento de Legarda.

Por la misma, se resuelve:

1.º Se formula Informe Ambiental Estratégico de la "Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2" promovido por el Ayuntamiento de Legarda, considerando que no genera afecciones ambientales significativas.

2.º La integración ambiental de la Modificación precisa de la incorporación de las siguientes medidas como determinaciones vinculantes al proyecto de urbanización del SR1:

– En relación a la gestión de las aguas pluviales más allá de la implantación de una red de recogida de pluviales, se maximizará la presencia de terrenos permeables que favorezcan los procesos de filtración de las aguas pluviales, por lo que la gestión de las pluviales va asociada al diseño y gestión de las zonas verdes y a la permeabilización de espacios públicos, como las zonas de aparcamiento. Además de incluir criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, con especies de bajo mantenimiento y adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, se integrará la zona verde y espacios públicos como elementos funcionales del sistema de drenaje sostenible (alcorques estructurales en el arbolado del nuevo viario, parterres inundables). Además, el diseño de las zonas verdes se orientará a la mitigación de las consecuencias derivadas del incremento en la frecuencia y duración de las olas de calor, incorporando zonas de sombra en espacios públicos y a la mejora del confort acústico del ámbito.

– En relación con el planeamiento urbanístico, y sus implicaciones en la movilidad y afecciones ambientales asociadas, se habilitarán espacios destinados al aparcamiento de bicicletas.

– Se dotarán a las vías peatonales de arbolado para reducir la insolación y amortiguar las islas de calor asociadas a los espacios urbanos.

– El alumbrado público cumplirá con el Decreto Foral 199/2007, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

– La implantación de la nueva área residencial atenderá al artículo 33 del POT3 relativo a los criterios para la protección del paisaje urbano.

Se toma en consideración este conjunto de determinaciones, que quedan recogidas en el Expediente.

- Sección de Edificación. Servicio de Vivienda.

Solicitado informe el 17-03-2021, se remitirá al Ayuntamiento en cuanto sea recibido por este Servicio para incorporación de las determinaciones que se dispongan y trámite del artículo 54.2 del DFL 1/2017, en su caso. El procedimiento que se deberá acreditar por el Ayuntamiento en su caso, será contrastado con el Servicio de Vivienda para garantizar su adecuación.

Por RESOLUCIÓN 187/ 2021, de 4 de octubre, del Director del Servicio de Vivienda, se autoriza al Ayuntamiento de Legarda a eliminar la previsión de un 50 por ciento de vivienda protegida de la nueva capacidad residencial en la Modificación de Determinaciones Estructurantes, Sectores S1 y S2, del Plan Municipal de ese municipio.

- Dirección General de Obras públicas. Departamento de Cohesión territorial

Se recibe informe de fecha 14-05-2021 favorable a la propuesta, con las siguientes determinaciones a incorporar a la normativa del sector:

- La solución propuesta de una intersección en T con carriles centrales de espera y de aceleración y deceleración para el acceso desde la carretera NA-1110 a la zona de expansión residencial se considera correcta.
- El proyecto de construcción de la nueva intersección estará redactado por un técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y de acuerdo a la Normativa Vigente, incluyendo en los mismos los detalles suficientes para una correcta definición de las obras a realizar.
- La ejecución de los accesos se hará previa o simultáneamente a las obras de urbanización.
- El promotor, previo a la ejecución de las obras, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, presentará a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, el proyecto de la intersección, para su autorización, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

Se toma en consideración estas cuestiones, que quedan reflejadas en el Expediente.

Respecto al resto de órganos no dependientes de Gobierno de Navarra es el Ayuntamiento quien debe coordinar y solicitar los restantes, habiendo registrado el informe recabado de Telecomunicaciones, a falta de otros como el de los servicios delegados a las distintas mancomunidades, compañías suministradoras de servicios u organismos como AENA por el espacio de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Pamplona y la Confederación Hidrográfica del Ebro al establecer parte de la ordenación en el ámbito de zona de policía de cauce público.

El Ayuntamiento de Legarda ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro, a AENA y a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

3º) Desarrollar las cuestiones urbanísticas del punto 5.3. del informe.

El punto 5.3 tiene el siguiente contenido:

5.3.- Cuestiones urbanísticas

5.3.1.-Determinaciones de ordenación estructurante

Se propone la eliminación de la parte correspondiente de glorieta y conexión viaria con la carretera local NA-1110 que se incluye en el sector 1 por el PM, junto con la parte correspondiente de parcela 3 del polígono 2 de conexión viaria.



Acceso por rotonda/mediana.



Acceso propuesto en T en un punto de la ctra. desplazado al Este.

La Modificación propone un acceso en T a la carretera NA-1110 desde el punto medio del límite norte del sector y una conexión del viario de distribución del sector con la trama urbana al sur, con una anchura de vial general continua de 7 metros, estableciendo la superficie dotacional en ese mismo punto. Las dimensiones de la superficie dotacional coinciden prácticamente con la parcela municipal de origen, sin embargo, sería conveniente conocer las dimensiones necesarias de la dotación deportiva semienterrada que se pretende ejecutar, ya que la parcela propuesta es irregular. No existen zonas de maniobra en el vial que recorre el sector, salvo el ensanchamiento en la zona dotacional, a falta de indicar las rasantes o analizar la conveniencia de otro ensanchamiento junto al acceso directo de la carretera Na-1110.

Por definición el nuevo sector delimitado SR1 debe definir las conexiones o ejecución de las obras estructurales que se precisen para su funcionamiento. A este respecto, la coordinación de los informes de los distintos órganos competentes o suministradores de las infraestructuras por el Ayuntamiento será determinante.



En conclusión, se deberá justificar que la delimitación del sector incluye las conexiones con los servicios necesarios y las dimensiones de su estructura son suficientes para el desarrollo de los usos propuestos de 37 viviendas y el equipamiento deportivo.

Igualmente se establecerán como normativa del sector el resto de determinaciones estructurantes del artículo 49 del DFL1/2017, en ficha urbanística y de manera diferenciada respecto al desarrollo pormenorizado. Estas serían para el sector: La clasificación, delimitación del sector y sistemas generales en su caso, edificabilidad máxima, el uso global y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Además, el artículo 54 del DFL 1/2017 incluye junto a la delimitación de sectores, la necesidad de definir también en esa fase estructurante del planeamiento: el número máximo de viviendas (en este caso se ha expresado en 37), los coeficientes de homogeneización que procedan y el aprovechamiento asignado a cada tipología.

Se incluyen en el expediente estas cuestiones.

5.3.2.-Determinaciones de ordenación pormenorizada

Para habilitar la ejecución directa del planeamiento sin ulteriores planeamientos de desarrollo, la presente Modificación de PM deberá contener todas las determinaciones de ordenación pormenoriza con el alcance de un Plan Parcial.

La normativa de aplicación para el nuevo sector SR1 se desarrolla exclusivamente en el punto, 5.3.4 de la Modificación. En el mismo se hacen referencias a determinaciones estructurantes que deben desglosarse de la normativa de ordenación pormenorizada que las desarrolla.

Se debe incluir al menos la tabla resumen (punto e. del artículo. 40 DF 85/95, cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes) del conjunto de superficies destinadas a cada uno de los usos urbanísticos, dónde se corrobore el cumplimiento de los estándares del artículo 54 y 55 del DFL 1/2017 presentando el sumatorio de superficies asignadas en la ordenación que se aprueba: viario; zonas verdes; dotacional deportivo; banco foral de suelo; y parcelas residenciales de cada tipología. Justificando el cumplimiento de los estándares dotacionales, no siendo suficiente afirmar que se cumplen los mínimos resultantes.

Se aporta la tabla indicada en el apartado 13.2 de la presente Memoria.

Se debe aclarar cómo se aplica sobre la ordenación nuevamente el coeficiente de edificabilidad que se copia de la normativa del PM para sectores sin ordenación como: "0,45 m²t/m²s (m²t=m²construidos. m²s=m² de la parcela)", teniendo en cuenta que el dato estructurante utilizado para el cálculo del aprovechamiento máximo expresado en m² homogeneizados de uso mayoritario habría sido ya el resultado de tomar el Aprovechamiento Tipo del PM que refleja el mismo coeficiente sobre superficie bruta: "0,45 m²c/m²s" de uso mayoritario unifamiliar residencial multiplicado por la nueva superficie del sector.

Se aclara este aspecto en el apartado 7.3.6 de la presente Memoria.

La parcela resultante de la cesión supramunicipal de Banco Foral de Suelo deberá quedar delimitada y justificar su superficie (mínimo 3 m²s/100 m²cr) y cabida de la edificabilidad mínima del 7% del sector. (Conforme a los datos aportados se trataría de 337,62 m² de parcela cuya edificabilidad ascendería a 787,88 m²c).

Como queda explicado en el apartado correspondiente de la Memoria, la parcela resultante de la cesión supramunicipal de Banco Foral de Suelo tendría una superficie de:

- 3 m² por cada 100 m² construidos: $11.255,40 / 100 \times 3 = 337,62 \text{ m}^2$.

Dado que la superficie de parcela mínima determinada por el Plan Municipal es de 400 m², y que el expediente de Modificación aprobado inicialmente proponía que dicha superficie mínima pasase a 350 m², la superficie de la parcela resultante de la cesión supramunicipal de Banco Foral de Suelo sería inferior a la mínima.

No obstante, al tratarse de una reserva específicamente recogida en el TRLFOTU, y con el fin de que pueda delimitarse y situarse la misma, se propone que la superficie mínima de parcela residencial en el Sector quede fijada en 300 m².

El presente expediente define y ubica la parcela de cesión, cuya delimitación definitiva deberá ser convenientemente recogida en el Proyecto de Reparcelación que se tramite.

Los planos deben contar con leyenda.

Se incorpora leyenda a cada plano.

La documentación se debe completar con los apartados desarrollados en los artículos 39 al 45 del reglamento urbanístico DF 85/1995.

Los artículos 39 al 45 del DF 85/1995 definen la documentación de los Planes Parciales, como sigue:

Artículo 39

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones generales.*
- 2. Planos de información.*
- 3. Planos de ordenación.*
- 4. Normativa urbanística.*
- 5. Plan de etapas.*
- 6. Evaluación económica.*

Artículo 40

- 1. La memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del Plan Municipal que desarrolle.*
- 2. La memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:*
 - a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el programa del Plan Municipal o, en su caso, Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.*
 - b) Información urbanística, que deberá considerar, en todo caso, los siguientes aspectos:*
 - 1.º Características naturales del territorio.*
 - 2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.*
 - 3.º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.*
 - c) Objetivos y criterios que persigue el Plan Parcial para la ordenación del territorio.*
 - d) Justificación de la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.*
 - e) Cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.*

Artículo 41

- 1. Los planos de información serán los siguientes:*
 - a) De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan Municipal.*
 - b) De ordenación establecida en el Plan Municipal o, en su caso, Programa de Actuación Urbanística, para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.*
 - c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.*
 - d) Catastral.*

e) De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

2. Los planos a que se refieren las letras c), d) y e) del número anterior se redactarán, como mínimo, a escala 1:1.000.

Artículo 42

1. Los planos de ordenación reflejarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Asignación de usos pormenorizados, con expresión de alineaciones y alturas de las edificaciones.
- Espacios libres, zonas verdes y dotaciones, con expresión de la titularidad y usos públicos o privados de las mismas.
- Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales y las rasantes.
- Red peatonal y de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.
- Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, evacuación de aguas, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras.
- Delimitación de unidades de ejecución, en su caso, en relación con el plano catastral.
- Plan de etapas.

2. El Plan Parcial incluirá, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

3. Los planos de ordenación se redactarán a escala 1:1.000, sobre base topográfica y parcelaria.

Artículo 43

1. La normativa urbanística contemplará, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
- Configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- Urbanización.
- Sistemas de actuación.
- Plazos de ejecución, que serán vinculantes, salvo que el planeamiento establezca expresamente lo contrario.

b) Normas de Edificación, con referencia al volumen, ocupación, altura, usos, con expresión de los permitidos y prohibidos, y composición arquitectónica y estética de las edificaciones.

2. La normativa urbanística figurará como un título específico dentro de la documentación del Plan y se acompañará de un disquete en el que se recoja la parte articulada sujeta a proceso informatizado de texto.

Artículo 44

1. El plan de etapas para la realización de las obras de urbanización justificará su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

4. El plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado de la evaluación económica y describirá el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

5. En la formulación del plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Artículo 45

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado.

2. La evaluación, que no tendrá carácter vinculante, habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- *Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*
 - *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
 - *Red de evacuación de aguas.*
 - *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y telefonía.*
 - *Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*
 - *Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
 - *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
 - *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y por otras actuaciones que exija la ejecución del Plan.*
3. *Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, la evaluación económica contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.*
4. *Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan Municipal, la evaluación económica del Plan Parcial tendrá en cuenta el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector, a cargo de los propietarios de éste.*
5. *Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, la evaluación económica contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.*

Esta documentación está incluida en el presente documento.

Se desarrollará el plan de etapas que cita DF 85/95. El documento refleja se llevará a cabo la ejecución de las obras de urbanización, que se plantea que pueda desarrollarse por fases, en función de las necesidades reales de los propietarios o de la programación que se fije entre éstos y el Ayuntamiento, quien actúa como promotor y coordinador de las actuaciones, dentro del Sistema de Cooperación. El Plan de etapas se acomoda al concepto de las fases de ejecución, que deberán concretarse de manera que resulten autosuficientes, pese a que puedan tramitarse posteriores modificaciones.

Se incorpora un Plan de Etapas, como determina el artículo 44 DF 85/1995.

Se añadirán los plazos de ejecución; relación de los propietarios afectados (artículo 53.3 del DF 85/1995) y durante los últimos cinco años (conforme a la disposición adicional novena punto 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015.); el trazado y las principales características técnicas de los servicios urbanos mínimos y su conexión con las conducciones o sistemas generales existentes (Abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios; Evacuación de aguas con carácter separativo de pluviales y residuales; Energía eléctrica y alumbrado público; Gas y otras necesarias); establecimiento de rasantes y pendientes de la red viaria y peatonal propuestas sobre base cartográfica y parcelaria; delimitación de unidades de gestión en su caso, etc.

Como desarrollo del esquema de la parte normativa pormenorizada, se tendrá en cuenta el artículo 43 del DF 85/1995.

Se incluye esta serie de cuestiones en el expediente.

5.3.3.-Dimensionado del espacio público: accesibilidad universal y aproximación de equipos de emergencia.

El documento establece que El proyecto de urbanización que se redacte para el ámbito de actuación deberá tener en cuenta el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 12/2018 de 14 de junio, de accesibilidad universal.

La propuesta refleja un vial en plataforma mixta viaria y peatonal de 7 metros de anchura, como continuidad de la existente en la antigua trama urbana consolidada.

La Modificación, al incorporar la ordenación pormenorizada con carácter de Plan Parcial, debe justificar específicamente en el mismo documento (que con mayor detalle desarrollará el proyecto de urbanización) el cumplimiento de la normativa vigente que condiciona las dimensiones necesarias del espacio público como las siguientes:

a) Regulación vigente de accesibilidad universal: conforme a la Orden Ministerial VIV/561/2010 que establece la consideración de itinerario peatonal accesible con una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento, con una altura libre de paso no inferior a 2,20 m, sin escalones aislados ni resaltes, una pendiente longitudinal máxima del 6%. En caso de plataforma única de uso mixto (itinerario vehicular y peatonal) quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.

b) Regulación vigente de dimensiones para aproximación de equipos de emergencia de extinción de incendios, actual CTE-SI5. Para posibilitar la ejecución del sector por etapas/fases (sin finalización del viario circular) se preverá que en las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios. Igualmente se preverá el cumplimiento de pendientes con longitudes suficientes para salvar desniveles, espacios de giro, maniobra y aproximación a las futuras construcciones, incluida la dotacional.

Se incluye un apartado específico relativo a la accesibilidad universal y aproximación de equipos de emergencia, con especial relevancia a las condiciones para el desarrollo por fases de la urbanización.

4º) Incluir los apartados de nuevas exigencias legislativas señalados en el punto 5.4. del informe.

El punto 5.4. dice:

5.4.- Justificación de otras exigencias legislativas

- Memoria histórica.

Según información territorial disponible por este Servicio no consta en este ámbito ningún elemento a identificar o por el que deba solicitarse informe por la Ley Foral 29/2018, de 26 de diciembre, de lugares de la memoria histórica de Navarra.

Se señala este aspecto en el apartado 17 del presente Expediente.

- Impacto por género.

Siendo un instrumento normativo de carácter general el documento deberá incluir un apartado justificativo de la ausencia de impacto por género o evaluación al efecto, respecto al texto y contenido urbanístico, conforme a la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres, vigente tras su publicación en BON nº 71 de 11/04/2019. Artículo 55.

Se señala este aspecto en el apartado 18 del presente Expediente.

- Estudio de movilidad generada.

El estudio de movilidad generada del artículo 53.2. puede entenderse cumplimentado por el punto 11 de análisis de la movilidad del documento.

Se da por cumplimentado.

- Identidad de Todos los Propietarios o Titulares de derechos.

En cumplimiento de la disposición adicional novena punto 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se debe hacer constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los últimos 5 años.

Se aporta el listado de propietarios.

5º) Corregir el resto de erratas detectadas, conforme al punto 5.5. del informe.

Se debe corregir las siguientes erratas detectadas:

- Eliminar la mención a Arguedas en el documento.
- El punto 14 de la documentación no se corresponde con su título de Normativa y ordenanzas, ya que se confundiría con la normativa propuesta en la Modificación y su contenido de carácter jurídico más propio de la vigencia y eficacia de la normativa. Por lo que procede corregir el título y matizar en el contenido que, siendo el planeamiento urbanístico normativa reglamentaria, además de la vigencia se precisa para la eficacia plena del planeamiento también la publicación del contenido de las normas urbanísticas incluidas en él (artículo 79.1 del DFL 1/2017 y 326 de la LF 6/1990), habiendo cumplimentado el paso previo de registro del actual Decreto Foral 253/2019.

Se ha procedido a la corrección de las erratas citadas.

Se elimina el apartado 14.1 dado que, como se explica en el informe global, puede llevar a confusión.

4.2.- Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de Comunicación audiovisual.

En fecha 24 de febrero de 2021, la Directora General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual emite **informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LEGARDA, SECTORES S-1 Y S-2. EN LEGARDA (NAVARRA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

El Proyecto de Urbanización que se desarrolle tomará en consideración el contenido del citado informe.

4.3.- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

En fecha 11 de marzo de 2021, el Director de Infraestructuras emite un informe que se considera **NO FAVORABLE**, siendo preciso que se modifique la propuesta en los siguientes aspectos:

- En la justificación de la ordenación que se propone, en lo que respecta al abastecimiento de agua, apartado 7.4.2, se reflejará la insuficiencia de la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento en alta para dar servicio al nuevo desarrollo.

- En este apartado, 7.4.2, también se indicará la necesidad de desviar, en el caso de que no se modifique la ordenación propuesta, por espacios libres públicos la tubería de abastecimiento en alta que atraviesa el sector. En ese caso, el desvío de la tubería deberá hacerse por fuera del sector, lo que se supondrá la actuación en espacios que quedan fuera del mismo, incluida la parcela 345 del polígono 2, y en el cruce de la carretera NA-1110.



- En cuanto a las redes de abastecimiento, en el apartado 7.4.2 se indicará la necesidad de conectar las redes del sector a la tubería de abastecimiento que baja desde el depósito que discurre por la parcela 345 del polígono 2.

- En lo que respecta al saneamiento de aguas pluviales, apartado 7.4.5, se indicará que la red existente en el casco urbano no tiene capacidad para absorber el vertido del sector y por lo tanto será preciso la ampliación de esta red hasta la regata Ximindoa o bien se dará salida a las aguas pluviales por un trazado independiente que llegue hasta la regata.

- En las determinaciones urbanísticas propuestas, apartado 9 de la memoria, se establecerá la obligación por parte de los promotores de asumir el coste, como carga de urbanización, del refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento. Este coste actualizado para el año 2021 es de 3.530 €, más IVA, por vivienda. Los promotores podrán llevar a cabo las obras necesarias o bien entregar dicho importe al Ayuntamiento de Legarda o a la Mancomunidad para que sea ésta quien lleve a cabo las obras necesarias en función de su programación. Este importe será actualizado con el IPC correspondiente en el momento de producirse el abono.

- En la normativa también se dispondrá que todas las parcelas que no cuenten con una presión de 2,5 kp/cm² en el registro de la acometida y en el caso de que la presión disponible resultara insuficiente, los propietarios deberán instalar grupos de presión particulares en cada una de las acometidas. Estos grupos de presión se ubicarán dentro de las parcelas y serán considerados como instalaciones particulares.

- En el estudio económico-financiero de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica se modificará el concepto de "canon servicios Mancomunidad" por el de "refuerzo de infraestructuras generales de abastecimiento", que se calculará a razón de un importe de 3.530 €, sin IVA, por vivienda.

Se toma en consideración los aspectos recogidos en el informe, modificando la disposición de las parcelas privadas, de forma que la tubería de abastecimiento en alta existente discurra bajo espacio público.

Para ello, sería necesario que desde la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona se señale el trazado exacto de la tubería de abastecimiento en alta, ya que no existe ninguna señalización en superficie que permita su localización sobre el terreno.

Se introduce el resto de cuestiones indicadas dentro del expediente.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

La relación de propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito de la Modificación del Plan Municipal es la que sigue:

Parcela 416:	- Comunal Ayuntamiento de Legarda / Iberdrola
Parcela 417:	- Comunal Ayuntamiento de Legarda
Parcela 418:	- Jesús Recadero Zuñiga Olaso
Parcela 419:	- José Antonio Barasoain Molinet. - Blanca Esther Barasoain Molinet. - Ana Asunción Loitegui Barasoain. - Sagrario Barasoain Molinet
Parcela 420:	- Ayuntamiento de Legarda
Parcela 421:	- José Gabriel Zazu Barricat
Parcela 423:	- Felisa Barasoain Echarte
Parcela 492:	- Ayuntamiento de Legarda
Parcela 494:	- Ayuntamiento de Legarda
Parcela 495:	- Ignacio Vicente Díaz

6.- CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

El contenido documental de la presente Modificación es el siguiente:

- Memoria, Normativa y Ordenanzas.
- Anexo. Memoria ambiental.
- Anexo. Plan de Participación Ciudadana
- Documentación gráfica:
 - Plano 01: Información. Plano de situación.
 - Plano 02: Información. Parcelario Catastral.
 - Plano 03: Información. Parcelario Catastral.
 - Plano 04: Información. Parcelario Catastral.
 - Plano 05: Propuesta. Clasificación.
 - Plano 06: Propuesta. Usos.
 - Plano 07: Propuesta. Alineaciones.
 - Plano 08: Propuesta. Rasantes propuestas viario.
 - Planos 09 a 14: Propuesta. Esquemas redes urbanas.

El contenido sustancial y documental de la presente modificación se ajusta a lo regulado en el TRLFOTU.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

7.1.- OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PROYECTO.

El Plan Municipal de Legarda propone la creación de una bolsa de suelo residencial de baja densidad ubicada al norte del Casco Urbano, que permita la implantación de nuevas edificaciones residenciales que complementen el actual caserío de la localidad en una zona que, por ubicación, cotas, vistas y soleamiento, constituye un emplazamiento óptimo.

Se trata de un ámbito claramente delimitado por límites físicos perfectamente apreciables, como son: el límite del caserío urbano por el sur, la carretera por el oeste y una importante pendiente descendente por el este y nordeste.

El terreno resultante presenta una orografía sensiblemente plana, por lo que la ampliación urbana no conllevará movimientos de tierras relevantes ni alterará los perfiles propios de esta zona.

La propuesta de modificación afecta a la totalidad del ámbito indicado (es decir: a los Sectores S-1 y S-2).

No se interviene sobre los Suelos Urbanos Consolidados integrados en la proximidad del ámbito descrito.

La modificación propuesta busca la optimización del desarrollo previsto para ambos Sectores, por medio de las siguientes actuaciones:

- Unificación de ambos Sectores en un único Sector de desarrollo residencial.
- Modificación de la delimitación del Sector único, de forma que responda a la realidad física existente y a los condicionantes relacionados con las resoluciones de los accesos a la nueva zona residencial.
- Establecimiento de las condiciones pormenorizadas del modelo de desarrollo propuesto, de forma que se evite la posterior tramitación de un Plan Parcial.

Con la tramitación y aprobación de esta Modificación, el Ayuntamiento de Legarda podrá iniciar la tramitación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del nuevo Sector único, según el Sistema de Cooperación revisto por el Plan Municipal.

7.2.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA DE ACTUACIÓN. NECESIDADES DETECTADAS.

Ninguno de los dos Sectores afectados por la presente Modificación (S1 y S2), ha sido objeto de ninguna iniciativa de desarrollo. Al contrario, se ha tramitado una Modificación del Planeamiento destinada a extraer del ámbito de ampliación del Suelo Residencial una parcela, con el fin de poder proceder a la edificación de la vivienda habitual de unos vecinos de la localidad.

Analizadas las determinaciones del Planeamiento vigente, así como las consultas recibidas en el Ayuntamiento de Legarda acerca de la posibilidad de construir viviendas de uso propio, parece inferirse que existe la demanda de suelo capaz de albergar viviendas, pero que los propietarios de los suelos integrados en la bolsa de suelo de ampliación residencial no han sido capaces de acometer el desarrollo de la misma, para responder a las necesidades de los posibles interesados.

En este momento, el Ayuntamiento de Legarda se plantea la oportunidad de acometer el desarrollo de la zona de ampliación urbana, con el fin de establecer un marco adecuado para responder a las citadas necesidades, mediante la reparcelación de la citada bolsa de suelo, de forma que cada propietario disponga efectivamente de las parcelas edificables que les sean adjudicadas por el proceso reparcelatorio, definiendo los espacios de viario, espacios libres y dotaciones, de manera que pueda acometerse el desarrollo de la urbanización de la zona paulatinamente, en función de las iniciativas que los propios interesados manifiesten.

En suma, se proyecta el desarrollo de la zona de ampliación residencial en dos actuaciones diferenciadas:

- En la primera actuación, se lleva a cabo la tramitación y aprobación de la presente Modificación del Plan Municipal, destinada a adaptar las condiciones de la zona de desarrollo a las condiciones reales de la misma, el Proyecto de Urbanización del ámbito, de forma que se disponga de las condiciones técnicas y económicas necesarias para la adecuada ejecución de los viarios y las redes urbanas, y el Proyecto de Reparcelación, de forma que los propietarios afectados dispongan efectivamente de las parcelas resultantes que les correspondan, con la completa descripción de las mismas, sus posibilidades edificatorias y el montante de costes de desarrollo adscritos a cada parcela por la Cuenta de Liquidación Provisional.
- En la segunda actuación, se llevará a cabo la ejecución de las obras de urbanización, que se plantea que pueda desarrollarse por fases, en función de las necesidades reales de los propietarios o de la programación que se fije entre éstos y el Ayuntamiento, quien actúa como promotor y coordinador de las actuaciones, dentro del Sistema de Cooperación.

7.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La propuesta se basa en las determinaciones marcadas por el Planeamiento Municipal, así como en las condiciones que supone el establecimiento de la conexión entre el viario interior del ámbito de actuación y el viario circundante, especialmente en lo relativo al acceso desde la carretera NA-1110.

A este respecto, conviene recordar que, en el momento en que se aprobó el Plan Municipal de Legarda, no existía la Autovía del Camino (A-12), por lo que la carretera N-111 soportaba un intenso tráfico de vehículos, tanto ligeros como pesados, y su categoría exigía la adopción de medidas especiales de protección y diseño de los accesos a la misma, así como el establecimiento de unas zonas de servidumbre y protección que determinaban las condiciones de desarrollo urbanístico de los terrenos próximos a la vía.

Concretamente el Plan Municipal preveía la implantación de dos glorietas, una al norte de la localidad y otra al sur, con el fin de adecuar los accesos desde la carretera N-111 al núcleo de Legarda.

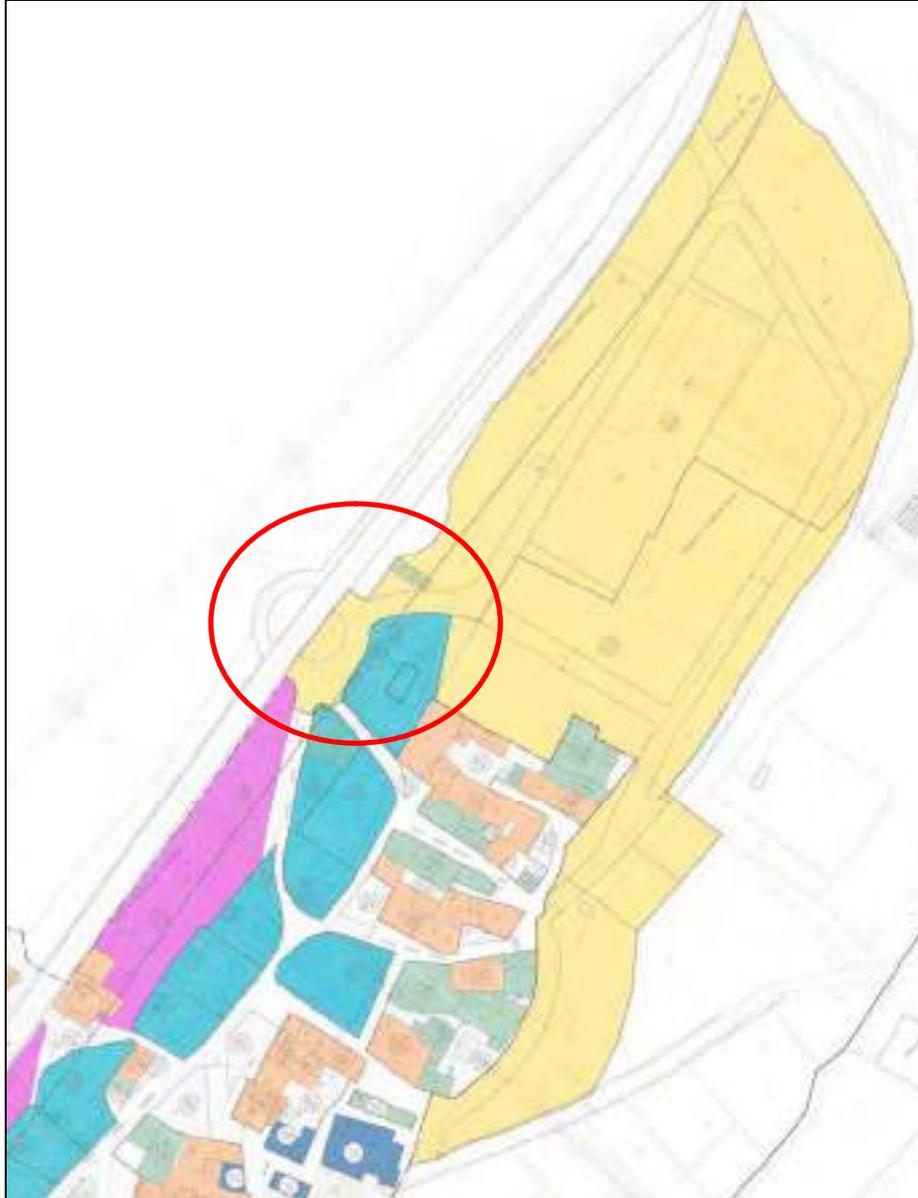


Una vez puesta en servicio la Autovía A-12, el tráfico de vehículos a través de la carretera NA-1110 ha disminuido de forma drástica, hasta el punto de que prácticamente los únicos usuarios del tramo de dicha carretera situado entre las intersecciones de la glorieta de Obanos, al sur, y el enlace con la Autovía, al norte, una vez superado el Caserío de Basongaiz, son los propios vecinos de la localidad.

Por ello, la carretera indicada está definida como Carretera Local, NA-1110, Galar-Viana.

El Ayuntamiento de Legarda tramitó una Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Legarda, en sesión celebrada el día 18 de junio de 2012 (BON nº 136 - 11 de julio de 2012), en la que, entre otras determinaciones, se eliminan las dos rotondas previstas en el Plan Municipal para garantizar el acceso seguro a la localidad, que eran muy recomendables en las circunstancias en las que el Plan fue aprobado (antes de la finalización de la Autovía del Camino, con una enorme carga de tráfico en la carretera N-111) pero que, en las actuales circunstancias de tráfico, resultan evidentemente innecesarias.

La delimitación del Sector S-1 recogida por el Plan Municipal incluye en su ámbito los terrenos que deberían haber asegurado, tanto la implantación de la rotonda norte prevista por el Plan, como la conexión viaria entre dicha glorieta y la zona de expansión residencial prevista, afectando a parte de la parcela 3 del polígono 2, así como la parte del viario de acceso a la localidad actualmente existente.



7.3.1.- Propuesta de acceso.

Se ha planteado que, a la vista de las actuales características de tráfico de la carretera NA-1110, el acceso lógico a dicha carretera desde la zona de expansión residencial se resolvería mediante una intersección en T, desarrollada a lo largo del tramo de la carretera que discurre en paralelo al límite noroeste de la zona residencial, implantando un carril central de aceleración-deceleración que asegure la ejecución de las maniobras con giro a la izquierda, tanto de los vehículos provenientes del norte que quieran entrar a la zona residencial, como de los vehículos que, saliendo de ésta, quieran dirigirse hacia el sur.

Los giros a derecha, tanto de los vehículos que accedan desde el sur a la zona residencial, como los que, saliendo de ésta, quieran dirigirse al norte, no revisten ninguna dificultad.

La Dirección General de Obras públicas emite en fecha 14-05-2021 informe favorable a la solución propuesta de una intersección en T con carriles centrales de espera y de aceleración y deceleración para el acceso desde la carretera NA-1110 a la zona de expansión residencial.

A la vista de la adecuación de esta propuesta de enlace, así como de la desaparición de la glorieta inicialmente prevista en el Plan Municipal, entendemos que no tiene sentido la afectación parcial de la parcela 3 del polígono 2, puesto que no se tiene previsión de realizar ningún enlace viario entre la zona de expansión residencial y el vial de acceso actual al Casco Urbano de Legarda.

Por ello, se propone la redelimitación del ámbito del Sector SR-1, de forma que quede fuera del mismo la zona de afectación de la parcela 2.

7.3.2.- Reclasificación de la parcela 406.

Por ORDEN FORAL 85E/2018, de 31 de julio, de La Consejera de Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Estructurante del Plan Municipal de Legarda en el ámbito de la parcela 406 del polígono 2 para excluirla del Sector 2 de Suelo Urbanizable en Legarda, promovido por Nerea Elizondo Rodríguez. (BON nº 161, de 21 de agosto de 2018).

7.3.3.- Fusión de los dos Sectores en un Sector Único.

La división del ámbito en dos Sectores (S-1 y S-2) realizada en el Plan Municipal respondía a las características iniciales de las preexistencias en las diferentes zonas del ámbito. Así, dentro del denominado Sector S-1 se incluían, por un lado, las edificaciones en desuso de las champiñoneras, lo que suponía una carga de demolición relevante, así como el enlace del viario interior del Sector con el vial de acceso al Casco Urbano. Por su parte, dentro del Sector S-2 se incluía el vial de conexión del viario interior del Sector con la calle Santa Cecilia y la Calle Fuente Abajo, al este del casco urbano, así como las conexiones generales de todas las instalaciones urbanas con las existentes en el casco, que deben dar servicio al conjunto de ambos Sectores.

Posteriormente, se ha llevado a cabo la demolición de los edificios de las champiñoneras, por lo que la citada carga de urbanización, de hecho ha desaparecido. Paralelamente, y como ha quedado indicado anteriormente, se ha modificado las condiciones de conexión del viario del ámbito con la carretera NA-1110. En consecuencia, la división del ámbito en dos sectores independientes ha dejado de tener sentido.

Una vez delimitado convenientemente el ámbito a ordenar, se propone la fusión de los dos Sectores S-1 y S-2 en un único sector, denominado SR-1, de forma que se pueda realizar el desarrollo armónico del ámbito en función de las necesidades que se detecten, sin dificultades generadas por la citada división.

7.3.4.- Ordenación del Sector.

La ordenación propuesta se basa en los siguientes parámetros:

- Se propone la realización de un enlace en la carretera NA-1110 consistente en una intersección en T, con carriles de aceleración y deceleración centrales. Esta propuesta implica mantener el carril oeste de la carretera, formalizar los carriles de aceleración y deceleración en el carril este y generar un nuevo carril este, así como el viario de entrada y salida del Sector.
- Al sudeste del mismo se realiza un vial de conexión con la calle Santa Cecilia y con la calle Fuente Abajo.
- Al este de este vial se ubica la parcela dotacional, destinada a la implantación de un edificio deportivo aprovechando las cotas relativas de la parcela dotacional y del ámbito circundante, que permitirán la implantación de un edificio semienterrado, que no modificará de forma agresiva el perfil de la localidad.
- Una vez ingresados en el ámbito ordenado, se genera un vial en forma de anillo, que permitirá el acceso a cada una de las parcelas ordenadas, así como la conexión a los dos accesos generados.
- Los espacios libres y zonas verdes se ubican perimetral en la zona de nueva ordenación, de forma que constituyen:

- Al este, una banda de separación de la zona residencial y la carretera, que permite absorber las distancias obligatorias de las líneas de edificación y de cierre con respecto de la vía.
- Al norte y oeste, se genera una zona verde que constituye una banda de separación de la zona de nueva ordenación respecto del Suelo No Urbanizable, en conjunción con las importantes pendientes que presenta el terreno en estas zonas.
- Al sur, se genera una zona verde que separará las nuevas edificaciones de las edificaciones existentes en el casco urbano, respetando las salidas y los huecos posteriores de dichos edificios.
- Se genera un paso peatonal que conectará el viario interior de la zona ordenada con el camino que bordea la misma por el sudeste, siguiendo la traza de la tubería de abastecimiento en alta que discurre a través del ámbito de actuación.
- Las parcelas de uso residencial se ordenan orientando la fachada principal al viario en anillo.
- Se plantea la reducción de la superficie mínima de parcela, que pasaría de los 400 m² recogidos en el Plan Municipal a los 300 m² planteados en el presente documento. El origen de esta reducción viene determinado por la propia organización interior del Sector, tomando en consideración la realidad física del ámbito, las preexistencias, la implantación del nuevo acceso desde la carretera NA-1110, y las características del anillo viario propuesto.

Se proyecta la ordenación pormenorizada de la zona objeto de modificación, de forma que se pueda llevar a término el desarrollo de la misma sin necesidad de tramitación de los Planes Parciales especificados en la Normativa particular del Plan Municipal.

7.3.5.- Reserva de espacios dotacionales y de servicios (art. 55 TRLFOTU).

El ámbito objeto de modificación responde a los estándares urbanísticos y condiciones de cesiones y reserva de espacios públicos establecidos por artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

A este respecto, el artículo 55 del citado Decreto, que define las Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, exige la reserva de los siguientes módulos:

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. La superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo. Estas cesiones podrán reducirse motivadamente en los núcleos de población inferiores a 500 habitantes. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fijará justificadamente la superficie que se destine a equipamiento polivalente en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios.

La superficie del Sector Único es de 25.012 m², y se prevé una edificabilidad de: 25,012,00 x 0,45 = 11.255,40 m² construidos de uso residencial.

La reserva de dotaciones públicas es de: 4.893,65 m², de los cuales la reserva de espacios libres y zonas verdes no puede ser inferior a 2.501,20 m².

Dicha reserva responde al siguiente cálculo:

Reserva de dotaciones públicas:

- 50 m² por cada 115 m² de edificación residencial: $11.255,40 / 115 \times 50 = 4.893,65 \text{ m}^2$.

Reserva mínima de espacios libres:

- 20 m² por cada 100 m² construidos: $11.255,40 / 100 \times 20 = 2.251,08 \text{ m}^2$.
- 10% de la superficie del Sector: $10\% \text{ s/ } 25.012,00 = 2.501,20 \text{ m}^2$

La reserva mínima de espacios libres se fija en 2.501,20 m².

La ordenación propuesta propone la implantación de las siguientes dotaciones:

Espacios Libres:

Se ordenan los espacios libres de la siguiente forma:

- Parcelas ZV-1 y ZV-2: al oeste del Sector, en paralelo a la traza de la carretera NA-1110, como separación y filtro entre la zona residencial y la propia carretera.
- Parcela ZV-3: se ubica al norte de la zona residencial. Su objetivo es la implantación de una plaza o espacio de relación, destinado al uso prioritario de los vecinos del Sector. Se trata de una buena localización para ubicar un parque infantil y zonas de relación, dotadas con mobiliario urbano.
- Parcela ZV-4: Ubicada al sur del Sector, oficiará como filtro entre la nueva zona residencia, y las edificaciones existentes, permitiendo mantener los accesos traseras a las mismas, y evitando la aparición de servidumbres entre las parcelas del Casco Urbano y las nuevas parcelas residenciales.
- Parcela ZV-5: Situada al este del Sector, sobre la traza de la tubería de abastecimiento en alta de agua potable. Servirá para conectar peatonalmente el viario interior y la zona verde ZV-6 y el camino que bordea la zona de actuación por el este.
- Parcela ZV-6: Situada al este del Sector, sirve como límite de la nueva zona residencial, y como filtro de separación con respecto de los caminos agrícolas circundantes.

Las superficies de las citadas parcelas son las siguientes:

PARCELA	Superficie (m ²)
ZV-1	825,00
ZV-2	1.038,00
ZV-3	1.010,00
ZV-4	989,71
ZV-5	532,00
ZV-6	942,00
TOTAL	5.336,71

En relación con las condiciones para que las zonas verdes puedan ser computadas a efectos de espacios libres, tal y como establece el artículo 24.2 del DF 85/1995, deben cumplirse las siguientes condiciones:

2. En sectores residenciales de menos de cien viviendas se computarán como espacios libres de dominio y uso público aquellos elementos que respeten las siguientes condiciones mínimas:

A) Zonas verdes y plazas peatonales:

- Presentar una superficie no inferior a 500 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 20 metros cuadrados (sic) de diámetro mínimo.
- Poseer las condiciones apropiadas para la plantación de espacios (sic) vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

B) Paseos y bulevares peatonales:

- Presentar una sección mínima constante igual a la altura de los edificios que conforman el paseo o bulvar y, en ningún caso, inferior a diez metros.

En la ordenación propuesta, las parcelas denominadas ZV-3, ZV_4 y ZV-5 cumplen dichas condiciones, por lo que su superficie puede ser computada como espacio libre de dominio y uso público.

La suma de superficies de dichas parcelas es la que sigue:

PARCELA	Superficie (m ²)
ZV-3	1.010,00
ZV-4	989,71
ZV-5	532,00
TOTAL	2.531,71

La suma de espacios libres de uso público proyectados (2.531,71 m²) es superior a la reserva mínima establecida por el art. 55 TRLFOTU (2.501,20 m²).

Parcela dotacional:

Al sudeste del Sector se habilita una parcela dotacional, destinada a la implantación de una infraestructura deportiva.

La ubicación de la parcela convertirá esta infraestructura en una charnela de unión entre el casco de Legarda y la nueva zona residencial, facilitando la convivencia de los vecinos.

La superficie de la parcela dotacional es de 1.406,00 m².

El Ayuntamiento de Legarda está en proceso de preparación del proyecto de la instalación deportiva citada, para lo que se ha tomado la morfología y dimensiones de la parcela definida en el presente expediente.

4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, y en particular a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas, mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente.

El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá establecer, con carácter general, módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios, y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística.

La reserva de aparcamientos en el Sector se fija como sigue:

- 2 plazas por cada 100 m² construidos: $11.255,40 / 100 \times 2 = 225,10$ m².
- 3 plazas por cada vivienda: $37 \times 3 = 111$.

La reserva resultante de la aplicación del parámetro de dos plazas por cada 100 m² construidos es claramente irreal, puesto que, para un Sector con un total de 37 viviendas, se plantearía una reserva de 226 plazas, lo que significa que cada vivienda debería albergar más de 6 plazas de aparcamiento.

Por ello, consideramos más acertada la reserva de 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda, lo que sitúa la reserva total en 111 plazas, de las cuales se debe implantar en espacios públicos un total de 19. El resto deberá ser resuelto dentro de las parcelas privadas.

El viario general del sector se plantea con una anchura de 7 metros.

Se propone la organización de dos bandas de aparcamientos en el límite del viario del Sector con las parcelas de espacios libres ZV-1 y ZV-2, de forma que se cumpla la reserva mínima establecida por el TRLFOTU.

Por otra parte, se plantea que las edificaciones se retranqueen 5 metros con respecto de la fachada principal de la parcela, de manera que se puedan situar en su frente zonas de aparcamiento, dentro de la parcela privada.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá definir una reserva de suelo, con el carácter de dotación supramunicipal, con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento. A estos terrenos se les asignará una edificabilidad cuya suma no será inferior al 7 por 100 de la edificabilidad total del sector. La edificación en dichas parcelas deberá tener condiciones urbanísticas similares a las de las parcelas del entorno en el que se sitúen. La edificabilidad de estas parcelas no computará a efectos del cálculo de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento al ayuntamiento, ni se sumará al resto para el cálculo del aprovechamiento máximo del sector, así como tampoco generará reservas de dotaciones públicas.

En el caso de que la parcela resultante de la reserva prevista en este apartado tuviera una superficie igual o inferior a 300 metros cuadrados, la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubique, debiendo destinarla este a dotaciones públicas.

La reserva de suelo mencionada responde a la siguiente fórmula:

- 3 m^2 por cada 100 m^2 construidos: $11.255,40 / 100 \times 3 = 337,62 \text{ m}^2$.

El aprovechamiento asignado a dicha parcela será del 7% de la edificabilidad total del sector, es decir:

- $7\% \text{ s/ } 11.255,40 \text{ m}^2 = 787,88 \text{ m}^2$.

Se delimita y señala la parcela destinada a la reserva de suelo indicada en el presente expediente.

7.3.6.- Parcelas de uso residencial.

Las parcelas privadas de uso residencial se ordenan de forma que todas tienen acceso desde el anillo viario proyectado, conformando una bolsa central de parcelas, una banda situada al este de la zona de actuación, y dos zonas puntuales en las que se habilitan parcelas: una ubicada al sur de la zona de actuación, en la que se habilitan dos parcelas, y otra, ubicada al sudeste de la zona de actuación, en continuidad con la parcela dotacional, en la que se ubica una parcela privada y otra parcela que albergará la reserva supramunicipal de suelo destinado al Banco Foral de Suelo.

El aprovechamiento adscrito a ésta última no cuenta dentro del cómputo del Sector.

El conjunto de parcelas privadas de uso residencial tiene una superficie de $13.031,30 \text{ m}^2$.

De acuerdo con las determinaciones del Plan Municipal, la edificabilidad adscrita al Sector es de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ bruto, es decir: $25,012,00 \times 0,45 = 11.255,40 \text{ m}^2$ construidos de uso residencial. Por su parte, la ocupación en planta adscrita por el Plan Municipal al Sector es de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$ bruto, es decir: $25,012,00 \times 0,35 = 8.754,20 \text{ m}^2$.

La aplicación de estos datos a la superficie neta de parcelas de uso residencial resultante arroja los siguientes resultados:

- Edificabilidad en parcela neta resultante: $11.255,40 / 13.031,30 = 86,37 \text{ m}^2/\text{m}^2$ parcela.
- Ocupación en planta en parcela neta: $8.754,20 / 13.031,30 = 67,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$ parcela.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

8.1.- En relación con el Contenido y Tramitación del expediente.

El presente documento constituye una Modificación de Determinaciones Estructurantes del Plan Municipal de Legarda, según lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 77 del DFL 1/2017 TR de la LFOTU, que pretende la reorganización de un ámbito que el propio Plan Municipal clasifica como Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

En ningún caso se adoptan nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

Se establecen las determinaciones urbanísticas pormenorizadas suficientes para evitar remitir el desarrollo a un planeamiento posterior, mediante las correspondientes fichas para cada uno de los Sectores contenidos en el ámbito del expediente.

8.2.- En relación al Modelo del Plan Municipal de Legarda.

La presente Modificación se limita a la reordenación de una zona definida por el Plan Municipal como desarrollo residencial, modificando la delimitación de los Sectores S-1 y S-2 para adaptarlos a las necesidades detectadas, y unificando ambos Sectores para facilitar su desarrollo.

No se amplía el Suelo Urbanizable previsto por el Plan Municipal, ni las condiciones generales del mismo.

El ámbito de la actuación se limita a la zona residencial que remata Legarda hacia el norte.

La Modificación propuesta en el presente documento no altera las líneas directrices del modelo de desarrollo del Planeamiento Municipal.

8.3.- En relación con el Plan de Ordenación del Territorio 3 (Area Central)

El POT 3 (Area Central) delimita el Area 03 (Area Central de Navarra), dentro de la que se define la Subárea 10.6 (Valdizarbe), donde enmarca al municipio de Legarda junto a los de Adiós, Añorbe, Artazu, Biurrun-Olcoz, Enériz, Guirguillano, Muruzábal, Obanos, Puente la Reina, Tiebas-Muruarte de Reta, Tirapu, Úcar y Uterga.

El POT 3 define Legarda como un Núcleo de Escala Local.

En relación con los objetivos y criterios generales en materia de suelo y vivienda, se indica, entre otros, el siguiente:

c) El planeamiento local atenderá la demanda real de primera residencia propiciando la existencia de suelos capaces de acoger en cada momento viviendas en propiedad o alquiler. En el marco de una estrategia de ordenación coherente, se coordinarán políticas sectoriales de soporte del desarrollo, relativas a infraestructuras, empleo o dotaciones.

La propuesta del Ayuntamiento de Legarda de abordar el desarrollo de los dos sectores S-1 y S-2 de Suelo Residencial responde claramente a este principio, por cuanto el Ayuntamiento atiende a la demanda detectada utilizando los medios que le asigna el Planeamiento, desarrollando por el Sistema de Cooperación un suelo ya clasificado.

Esta actuación responde también al apartado a) de los Objetivos y criterios específicos en materia de vivienda del POT 3, que propugna

a) Promover los medios oportunos de planeamiento y gestión, orientados a facilitar el acceso de la población a una primera vivienda, de acuerdo con la demanda existente

La escala de la propuesta del presente expediente se limita al ámbito municipal, dentro de un Núcleo a Escala Local. Cabe destacar que está en consonancia con las Políticas y propuestas de Ordenación del Territorio que el POT 3 detalla para el ámbito donde se sitúa.

8.4.- En relación con la Clasificación del Suelo. (Art. 93 DFL 1/2017 TRLFOTU)

Se propone mantener la clasificación de la zona objeto de modificación (Sector S-1 y S-2 definidos por el Plan Municipal) como Suelo Urbanizable, ya que se requiere la ejecución de trabajos de urbanización para satisfacer la demanda de los usos propuestos en los mismos.

8.5.- En relación con la Ordenación del suelo.

El objetivo de la tramitación del presente expediente es la reordenación del ámbito de la actuación propuesta, adaptando la delimitación del Sector a las preexistencias y a la ordenación propuesta, y definiendo los espacios ocupados por viario, equipamientos y accesos. Paralelamente, se ordenan los espacios libres del ámbito.

Se modifican los accesos propuestos en el planeamiento vigente, respondiendo a las nuevas condiciones de aforo de tráfico y de protección de la carretera NA-1110.

El ámbito resultante se ordena buscando la optimización de los espacios.

Dotaciones:

Se reserva una parcela dotacional, tal y como recoge el Plan Municipal, destinada a la implantación de un equipamiento deportivo.

Cesiones:

Como consecuencia de la modificación proyectada, el Ayuntamiento de Legarda recibirá las cesiones correspondientes a la parcela dotacional, a los espacios libres y al viario generados.

Por otro lado, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular es del 90%, por lo que el Ayuntamiento de Legarda recibirá también el 10% del aprovechamiento generado por la actuación proyectada.

8.6.- En relación con la Justificación Ambiental

El presente documento plantea la reordenación de un ámbito de Suelo Urbanizable de Uso Residencial definido por el Plan Municipal. En consecuencia, el desarrollo de las determinaciones del presente documento no supone un impacto ambiental que no estuviera contenido y justificado en el Planeamiento vigente.

Por RESOLUCIÓN 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, se formula Informe Ambiental Estratégico de la “Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2” promovido por el Ayuntamiento de Legarda, considerando que no genera afecciones ambientales significativas.

9.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

9.1. ORDENACION, USOS Y TIPOLOGIAS.

La ordenación del ámbito objeto de la presente Modificación se apoya sobre la configuración del propio ámbito y las preexistencias que afectan al mismo, que son:

- La carretera NA-1110
- La conexión sudeste con el viario del Casco Urbano.
- La morfología y orografía de los terrenos, que constituyen una meseta sensiblemente horizontal, rodeada por límites perfectamente identificables.,

El acceso general a la zona residencial se configura desde la carretera NA-1110, por medio de una intersección en T, con carriles de aceleración y deceleración centrales, que permitirá el acceso y la salida de la zona residencial, tanto hacia el norte (Comarca de Pamplona) como hacia el sur (Puente la Reina)

Se mantiene el acceso sudeste al Casco Urbano, planteado por el Plan Municipal, y que conecta el viario del ámbito de desarrollo con las calles Santa Cecilia y Fuente Abajo.

El esquema general de la ordenación se basa en la implantación de un anillo viario, que conecta con los dos accesos indicados, y desde el que se accede a todas las parcelas residenciales.

Al sudeste, actuando como conexión entre el Casco Urbano de Legarda y la nueva zona residencial, se proyecta la implantación de un equipamiento deportivo, que actuará como elemento de relación entre ambos ámbitos, en la parcela dotacional proyectada.

Por último, las zonas verdes y espacios libres se organizan alrededor de la zona residencial, actuando como filtro de la misma respecto de la carretera y de las zonas agrícolas circundantes, y generando un colchón libre de edificación al norte de las edificaciones existentes en el Casco, que disponen de salidas posteriores y de ventanas abiertas a esta orientación.

Se propone también la reserva de un espacio libre en el interior del anillo de comunicación, en el que se proyecta la implantación de una plaza o espacio de relación, dotado con un parque infantil y otro mobiliario, que se proyecta como el espacio de relación de la nueva zona residencial.

9.2. GESTION. DELIMITACIÓN DE SECTORES.

Se unifican los dos Sectores S-1 y S-2 definidos por el Plan Municipal, y se modifica la delimitación del Sector SR-1 resultante, de forma que se adapte a las condiciones del ámbito y de la nueva ordenación.

Se mantiene la tipología de vivienda unifamiliar definida por el Plan Municipal, realizando un ajuste en la superficie mínima de parcela, y definiendo las alineaciones máximas para favorecer la resolución de las plazas de aparcamiento en el interior de las propias parcelas.

9.3. EDIFICABILIDAD.

Se mantiene la edificabilidad máxima definida por el Plan Municipal, de 0,45 m²t/m²s.

Coefficientes de homogeneización

El Plan Municipal no define coeficientes de homogeneización. Dado que la tipología prevista para el Sector es única (vivienda unifamiliar), y que no se prevén otras tipologías o usos, no resulta necesario establecer coeficientes homogeneizadores.

9.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

9.4.1. Viario

La zona de actuación limita al oeste con la carretera NA-1110 y al sur, con el viario del Casco Urbano.

Estos dos viales suponen los accesos al ámbito de actuación.

El acceso desde la carretera NA-1110 se plantea mediante la implantación de una intersección en T con carriles centrales de aceleración y deceleración.

Para resolver esta intersección, se mantiene la traza actual de la carretera NA-1110, generando un tercer carril, paralelo a la misma, y situado al este, que constituirá el carril de tráfico en sentido norte. El actual carril sentido norte albergará los carriles centrales de aceleración y deceleración.

En cuanto al acceso sur, supondrá la vía principal de comunicación peatonal de la nueva zona residencial, con el Casco Urbano.

Se proyecta realizar la conexión del anillo viario del ámbito con la calle Santa Cecilia mediante un vial de 7 metros de anchura.

El anillo viario interior se proyecta con la misma anchura, resuelto, al igual que el viario general del Casco Urbano de Legarda, a un único nivel (sin aceras), con pendientes hacia el centro de la calzada, en el que se implantará un caz destinado a la recogida de las aguas de escorrentía, y una calzada de hormigón barrido, de 4 metros de anchura, con encintado de adoquín, que resolverá los encuentros con las fachadas de las parcelas.

9.4.2.- Abastecimiento de agua

De acuerdo con el contenido del informe emitido en fecha 11 de marzo de 2021 por el Director de Infraestructuras de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento en alta es insuficiente para dar servicio al nuevo desarrollo. Concretamente, se informe que:

Con respecto a la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento (línea de suministro en alta y depósito) éstas no tienen capacidad para asumir esta actuación. En base a los estudios que ha realizado la Mancomunidad para el suministro de la línea, la parte proporcional de coste que le corresponde a los nuevos desarrollos en Legarda asciende a un importe de 3.530 €, más IVA, por vivienda.

A este respecto, se recalca la obligación de incluir, como carga de urbanización, el coste del refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento.

En lo que respecta al depósito, no sólo será necesaria su ampliación, sino que además deberá elevarse su ubicación con el fin de incrementar su cota. El depósito actual está a la cota 510 m que resulta insuficiente para garantizar una presión adecuada en todas las parcelas teniendo en cuenta que prácticamente la mitad del sector está por encima de la cota 485 m, alcanzando la cota 492 m la parte más elevada del sector.

Se indica que la red de suministro de agua al Sector deberá conectarse a la tubería de abastecimiento que baja desde el depósito que discurre por la parcela 345 del polígono 2.

Se tomará en consideración las ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, entidad con la que se concretará el diseño de la nueva red.

La red de abastecimiento interior se realizará bajo el viario, para dar servicio a cada una de las parcelas definidas.

El diseño de la red deberá tomar en consideración la implantación de hidrantes.

Desde la red de abastecimiento se derivarán en cada zona las respectivas redes de riego de las zonas verdes diseñadas en el ámbito de actuación.

9.4.3.- Saneamiento fecales

Se implantará una red interior de saneamiento, que se conectará a la red municipal existente en los puntos y en las condiciones que sean determinados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

La red de saneamiento interior se realizará bajo el viario, para dar servicio a cada una de las parcelas definidas.

9.4.4.- Saneamiento pluviales

Para la evacuación de la red de pluviales, se implantarán los colectores correspondientes, que verterán a los puntos señalados por la Mancomunidad.

En el informe de la MCP se explica que la red de saneamiento de aguas pluviales existente en el casco urbano no tiene capacidad para absorber el vertido del sector y por lo tanto será preciso la ampliación de esta red hasta la regata Ximindoa o bien se dará salida a las aguas pluviales por un trazado independiente que llegue hasta la regata.

Paralelamente, la Resolución 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la "Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2" promovido por el Ayuntamiento de Legarda, recoge las siguientes condiciones:

- En relación a la gestión de las aguas pluviales más allá de la implantación de una red de recogida de pluviales, se maximizará la presencia de terrenos permeables que favorezcan los procesos de filtración de las aguas pluviales, por lo que la gestión de las pluviales va asociada al diseño y gestión de las zonas verdes y a la permeabilización de espacios públicos, como las zonas de aparcamiento. Además de incluir criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, con especies de bajo mantenimiento y adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, se integrará la zona verde y espacios públicos como elementos funcionales del sistema de drenaje sostenible (alcorques estructurales en el arbolado del nuevo viario, parterres inundables). Además, el diseño de las zonas verdes se orientará a la mitigación de las consecuencias derivadas del incremento en la frecuencia y duración de las olas de calor, incorporando zonas de sombra en espacios públicos y a la mejora del confort acústico del ámbito.

A la vista de estas condiciones, el Proyecto de Urbanización deberá tomar en consideración estos criterios de diseño, a partir de los cuales se dimensionará la red de saneamiento de pluviales.

A la vista de este dimensionamiento, se analizará la capacidad de la red de pluviales existente en el municipio para, en su caso, definir las condiciones de vertido a la misma.

9.4.5.- Suministro eléctrico

Para el diseño de la red de electricidad se estará a lo dispuesto por la empresa responsable del suministro (Iberdrola).

Existen en el ámbito de actuación varias líneas aéreas que deberán ser identificadas y desmontadas o, en su caso, desviadas, con el fin de permitir el desarrollo de la zona residencial.





En función de las condiciones que especifique IBERDROLA se llevará a cabo la instalación necesaria.

9.4.6.- Servicio de alumbrado

Para el diseño de la red de alumbrado se tendrá en cuenta la disponibilidad de energía, en función de las condiciones que establezca Iberdrola, los puntos de conexión y el desarrollo de viario proyectado.

En función de estos parámetros, se definirá la instalación de las luminarias a implantar en el viario que, en principio, serán de tecnología LED, instaladas sobre báculos de 4,50 m. de altura.

En función de dichos diseños se definirá el Centro de Mando correspondiente.

La Resolución 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la “Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2” promovido por el Ayuntamiento de Legarda, determina que el alumbrado público cumplirá con el Decreto Foral 199/2007, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

El Proyecto de Urbanización tomará en cuenta estas determinaciones.

9.4.7.- Abastecimiento de gas

Se proyecta la implantación de una red de suministro de gas natural, en continuidad de la red existente en el Casco Urbano de Legarda.

Las características generales de dicha red serán definidas de acuerdo con el condicionado de la empresa suministradora.

9.4.8.- Telecomunicaciones

Se implantarán las canalizaciones necesarias para el adecuado servicio de telecomunicaciones a las parcelas resultantes de la ordenación.

Se tomará en consideración el contenido del informe de 24 de febrero de 2021 de la Directora General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual

9.5. MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO URBANO.

Los espacios libres de uso público recibirán el amueblamiento y equipamiento adecuado para el uso previsto.

Se implantarán bancos, papeleras y elementos urbanos de características estéticas y técnicas adecuadas para el entorno.

Se implantará también, dentro del capítulo de mobiliario, elementos destinados al aparcamiento de bicicletas.

Tal y como se recoge en la Resolución 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la "Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2", se diseñarán las zonas verdes incorporando zonas de sombra mediante la plantación de arbolado de bajo mantenimiento y adaptado a las condiciones climáticas de la zona.

10.- ITINERARIOS EXENTOS DE BARRERAS ARQUITECTONICAS,

El proyecto de urbanización que se redacte para el ámbito de actuación deberá tener en cuenta el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 12/2018 de 14 de junio, de accesibilidad universal.

11.- DIMENSIONADO DEL ESPACIO PÚBLICO. ACCESIBILIDAD.

Se proyecta la implantación de un vial tipo desarrollado en plataforma mixta viaria y peatonal de 7 metros de anchura, como continuidad de la existente en la trama urbana consolidada de la localidad de Legarda.

En relación con las condiciones que debe cumplir el diseño del viario, que será convenientemente fijado en el Proyecto de Urbanización, debe tomarse en consideración los siguientes aspectos:

- a) Regulación vigente de accesibilidad universal: conforme a la Orden Ministerial VIV/561/2010 que establece la consideración de itinerario peatonal accesible con una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento, con una altura libre de paso no inferior a 2,20 m, sin escalones aislados ni resaltes, una pendiente longitudinal máxima del 6%. En caso de plataforma única de uso mixto (itinerario vehicular y peatonal) quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.
- b) Regulación vigente de dimensiones para aproximación de equipos de emergencia de extinción de incendios, actual CTE-SI5.

Dado que se proyecta que el desarrollo de la urbanización del nuevo Sector pueda realizarse por etapas o fases, es previsible que pueda realizarse partes de la urbanización que no completen el viario circular definido para el Sector.

En ese caso, y con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones fijadas por el CTE DB-SI, Sección SI 5, "Intervención de los bomberos", deberá garantizarse en cada fase el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes: a) anchura mínima libre 3,5 m;

b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;

c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

El viario proyectado cumple estas condiciones

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos: a) anchura mínima libre 5 m

- b) altura libre la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
 - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
 - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
 - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m
- e) pendiente máxima 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm

El Sector no albergará edificios con altura de evacuación descendente superior a 9 m. Este punto no es aplicable a este expediente.

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

El Proyecto de Urbanización deberá tomar en consideración estos requisitos.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

El Proyecto de Urbanización deberá tomar en consideración estos requisitos.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

A la vista de la tipología de la edificación prevista en el Sector no es previsible que los edificios deban equiparse con columna seca.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

En caso de actuación parcial de urbanización, deberá garantizarse que, en caso de que la vía de acceso resultante supere los 20 metros de longitud, se habilite en el límite del viario un espacio de maniobra para los vehículos de extinción, cuya delimitación y pavimentación será incluida en las obras de urbanización correspondientes a la fase que se desarrolle.

6 En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

- a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;
- b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
- c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

El Sector no limita con áreas forestales.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar, en el diseño del viario, que el trazado del mismo, pendientes, espacios de giro, maniobra y aproximación a las futuras edificaciones cumpla las condiciones citadas.

12.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El documento de la Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal de Legarda vigente define, dentro del Capítulo 4.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE y, concretamente, en su Apartado 4.2.- Zonificación, Artículo 117. la Normativa aplicable a los Sectores S-1 y S-2, como sigue:

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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s.

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 m²t/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s.

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 m²t/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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.

13.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

De acuerdo con el contenido del artículo 49 TRLFOTU, las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas.

El presente documento propone la modificación tanto de determinaciones estructurantes como pormenorizadas del vigente Plan Municipal.

Determinaciones estructurantes que se modifica:

- Se modifica la delimitación entre el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbanizable en la parcela 3 del polígono 2, lo que implica una modificación de la clase del suelo de la citada parcela.

Determinaciones pormenorizadas que se modifica:

- Definición detallada de la trama urbana del ámbito de actuación.
- Modificación en la delimitación de los Sectores de Suelo Urbanizable.

13.1.- NUEVA REDACCIÓN EL ARTÍCULO 117 DEL PLAN MUNICIPAL.

Las determinaciones del artículo 117 del Capítulo 4.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE, del Plan Municipal vigente, una vez modificadas, quedarán como sigue:

117.1.- SECTOR SR-1

En cuanto a determinaciones estructurantes y pormenorizadas, de acuerdo con las condiciones del art. 49 LF 35/2002, se distinguen de la forma que sigue:

117.1.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURANTES:

Clasificación

Los terrenos contenidos en el ámbito del Sector SR-1 quedan clasificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada.

Delimitación del Sector:

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

El Sector SR-1 está delimitado por las siguientes confrontaciones:

- Al noroeste, por la Carretera NA-1110.
- Al noreste y este, con el límite de la meseta en la que se ubica el Sector
- Al sudoeste, con el Casco Urbano de Legarda.

El Sector SR-1 incluye las siguientes parcelas:

RELACION DE PARCELAS APORTADAS

PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA	SUPERFICIE TOTAL
416	432,05	4.969,12
417	1.862,65	1.862,65
418	2.232,02	2.232,02
419	4.192,85	4.192,85
420	724,13	724,13
421	9.042,04	9.042,04
423	128,22	128,22
492	1.770,00	1.770,00
494	2.416,51	2.416,51
495	2.124,49	2.124,49
Caminos	87,04	

SUMA	25.012,00	
-------------	------------------	--

La superficie del Sector SR-1 es de 25,012,00 m².

Sistemas Generales:

Dentro del ámbito del Sector SR-1 no se ubica ningún Sistema general.

Uso Global:

Uso Residencial.

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad máxima fijada por el Plan Municipal para el Sector SR-1 es de 0,45 m² construídos por m² de parcela bruta.

De acuerdo con las determinaciones del Plan Municipal, la edificabilidad adscrita al Sector SR-1 es de 11.255,40 m² construídos de uso residencial.

Número máximo de viviendas:

El Plan Municipal señala un máximo de 15 viviendas por Hectárea.

El número máximo de viviendas en el Sector SR-1 es de $2,50 \times 15 = 37$ viviendas.

Viviendas de protección pública.

De acuerdo con la Resolución 187/2021, de 4 de octubre, del Director del Servicio de Vivienda, se autoriza al Ayuntamiento de Legarda a eliminar la previsión de un 50 por ciento de vivienda protegida de la nueva capacidad residencial en la Modificación de Determinaciones Estructurantes, Sectores S1 y S2, del Plan Municipal de ese municipio.

En consecuencia, no se señala ninguna previsión de vivienda protegida en el Sector SR-1.

Coefficientes de homogeneización.

La ordenación del Sector SR-1 define únicamente la tipología de viviendas unifamiliares adosadas libres, según alineaciones y alturas definidas por el Planeamiento.

No se prevén otros usos o tipologías. En consecuencia, no es necesario establecer coeficientes de homogeneización para el Sector.

117.1.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Ámbito de la Unidad.

El ámbito abarcado por el Sector SR-1, y que quedará sujeto a las disposiciones que en el presente documento se contienen, queda delimitado en el plano 02 de la presente Modificación.

Legislación Urbanística de aplicación.

1.- En todo aquello no expresamente regulado por el presente documento, serán de aplicación las disposiciones contenidas en los documentos y textos siguientes:

- Plan General Municipal de Legarda, y todos aquellos planeamientos que puedan aprobarse posteriormente en desarrollo y/o sustitución del mismo.
- 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, y todos aquellos planeamientos que puedan aprobarse posteriormente en desarrollo y/o sustitución del mismo.

2.- Asimismo, los mencionados Textos Legales servirán de marco obligatorio de referencia interpretativa en todos aquellos aspectos de las presentes Ordenanzas que requieran de tal interpretación.

Planeamiento

La presente Modificación determina la ordenación pormenorizada necesaria, de forma que se pueda proceder a la ejecución directa del planeamiento.

Edificación

Una vez efectuadas las obras de urbanización del nuevo vial del Sector, las nuevas parcelas residenciales merecerán la calificación de solar, por lo que podrá concederse en las mismas las oportunas licencias de actividad y edificación.

Desarrollo de la Unidad.

La ejecución de cualquier obra de urbanización o de edificación dentro del ámbito del Sector SR-1, se ajustará a las determinaciones del presente documento, y requerirá la previa concesión de la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

Licencia.

Los particulares podrán solicitar Licencia de Edificación siempre que se cumplan las condiciones señaladas en la legislación pertinente anteriormente citada.

Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación fijado es el de Cooperación.

Reparcelación.

Se tramitará el oportuno Proyecto de Reparcelación, en el que se definirán las parcelas de uso privado y público resultantes de la ordenación propuesta.

Plan de Etapas.

El desarrollo del Sector SR-1 podrá realizarse en diferentes fases, en función de las propuestas que los propietarios interesados presenten, y que deberán ser objeto de autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Legarda.

A efectos de que pueda llevarse a cabo una adecuada organización de las etapas o fases de urbanización, se señalan las siguientes condiciones:

1.- Como Primera Fase de la actuación urbanizadora, debe realizarse los accesos al Sector desde la carretera NA-1110, al oeste, y desde el viario del Casco Urbano de Legarda, al sudeste, incluyendo las conexiones a las redes urbanas existentes.

Se prevé el desarrollo de esta primera fase en un plazo de tres años desde la aprobación del Expediente de Reparcelación.

Con esta actuación, el Sector dispondrá de accesos y conexiones a redes.

2.- La Urbanización interior del Sector podrá dividirse en fases diferenciadas, en función de las propuestas que los propietarios presenten al Ayuntamiento de Legarda.

Para la aprobación de la ejecución de una fase diferenciada, deberá tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- a.- En relación con las redes urbanas: las instalaciones deberán realizarse de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de Urbanización que se redacte, tomando en consideración que las redes deberán servir tanto a las parcelas incluidas en la fase propuesta como al resto de las parcelas del Sector.
- b.- En relación con el viario, en caso de que como resultado de la fase propuesta se habilite un vial sin salida de más de 20 metros de longitud, deberá habilitarse en el límite del ámbito de la fase propuesta un espacio de maniobra para los vehículos de extinción, cuya delimitación y pavimentación será incluida en las obras de urbanización correspondientes a la fase que se desarrolle.
- c.- Cada Fase deberá incluir la urbanización de los espacios públicos y parcelas de cesión que corresponda. El Ayuntamiento de Legarda podrá modificar el ámbito de la fase propuesta, de forma que se incorpore en la misma la urbanización de las parcelas públicas que se estime oportuno.
- d.- La Cuenta de Liquidación Provisional se elevará a definitiva una vez finalizada completamente la urbanización del Sector. En consecuencia, el hecho de que unos propietarios lleven a cabo una fase de urbanización acordada con el Ayuntamiento de Legarda no eximirá a los mismos del cumplimiento de los deberes adquiridos de acuerdo al Proyecto de Reparcelación, en relación con la cuenta de liquidación correspondiente al conjunto del Sector SR-1.

3.- No se establece un calendario de ejecución de la urbanización del Sector, con el fin de que los propietarios puedan libremente plantear las fases de desarrollo que estimen oportunas.

No obstante, si transcurre el plazo de 8 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización sin que se lleve a cabo la urbanización del Sector, el Ayuntamiento de Legarda podrá llevar a cabo la misma, de acuerdo con el Sistema de Cooperación previsto.

Reserva de espacios dotacionales y de servicios

A.- Espacios libres de dominio y uso público:

Se ordenan los espacios libres de la siguiente forma:

- Parcelas ZV-1 y ZV-2: al oeste del Sector, en paralelo a la traza de la carretera NA-1110, como separación y filtro entre la zona residencial y la propia carretera.
- Parcela ZV-3: se ubica al norte de la zona residencial. Su objetivo es la implantación de una plaza o espacio de relación, destinado al uso prioritario de los vecinos del Sector.

Se trata de una buena localización para ubicar un parque infantil y zonas de relación, dotadas con mobiliario urbano.

- Parcela ZV-4: Ubicada al sur del Sector, oficiará como filtro entre la nueva zona residencial, y las edificaciones existentes, permitiendo mantener los accesos traseros a las mismas, y evitando la aparición de servidumbres entre las parcelas del Casco Urbano y las nuevas parcelas residenciales.
- Parcela ZV-5: Situada al este del Sector, sobre la traza de la tubería de abastecimiento en alta de agua potable. Servirá para conectar peatonalmente el viario interior y la zona verde ZV-6 y el camino que bordea la zona de actuación por el este.
- Parcela ZV-6: Situada al este del Sector, sirve como límite de la nueva zona residencial, y como filtro de separación con respecto de los caminos agrícolas circundantes.

Las superficies de las citadas parcelas son las siguientes:

PARCELA	Superficie (m ²)
ZV-1	825,00
ZV-2	1.038,00
ZV-3	1.010,00
ZV-4	989,71
ZV-5	532,00
ZV-6	942,00
TOTAL	5.336,71

B.- Parcela dotacional:

Al sudeste del Sector se habilita una parcela dotacional, destinada a la implantación de una infraestructura deportiva.

La ubicación de la parcela convertirá esta infraestructura en una charnela de unión entre el casco de Legarda y la nueva zona residencial, facilitando la convivencia de los vecinos.

La superficie de la parcela dotacional es de 1.406,00 m².

C.- Aparcamientos

El módulo de reserva de aparcamientos es de 111 plazas, de las cuales se debe implantar en espacios públicos un total de 19. El resto deberá ser resuelto dentro de las parcelas privadas.

Se propone la organización de dos bandas de aparcamientos en el límite del viario del Sector con las parcelas de espacios libres ZV-1 y ZV-2, de forma que se cumpla la reserva mínima establecida por el TRLFOTU.

Por otra parte, se plantea que las edificaciones se retranqueen 5 metros con respecto de la fachada principal de la parcela, de manera que se puedan situar en su frente zonas de aparcamiento, dentro de la parcela privada.

D.- Parcela para el Banco Foral de Suelo

Se reserva una parcela con una superficie de 337,62 m². y una edificabilidad de 787,88 m².

DISPOSICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

REGULACIÓN

El Sector SR-1 se desarrolla mediante la implantación de un nuevo viario en anillo, que conecta, al sudeste, con el viario del Casco Urbano de Legarda, y, al oeste, con la carretera NA-1110.

REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL:

Las edificaciones se regulan según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 300 m².

Fachada mínima: 10 metros.

Edificabilidad en parcela neta resultante: 86,37 m²/m² parcela.

Ocupación en planta en parcela neta resultante: 67,18 m²/m² parcela.

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada principal: 5 metros.

A espacios libres y zonas verdes: Según Alineaciones máximas marcadas en el Plano 07 del presente expediente.

A otras parcelas residenciales:

- Con apertura de huecos: 3 metros
- Sin apertura de huecos: 0 metros.

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.

Régimen de usos.

El uso global será el residencial unifamiliar.

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

Estética.

Para la ejecución de las viviendas del Sector, serán de aplicación las siguientes determinaciones:

Ocupación máxima de parcela.

1. La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos volados.
2. Las plantas sótanos no podrán rebasar la ocupación máxima de la edificación principal.

Suelo libre de edificación.

1. Los terrenos no ocupados por la edificación no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento que no sea el de espacios libres al servicio de la edificación.

Altura máxima y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto sobre el nivel natural original del terreno, hasta el arranque de la cubierta.
2. La altura máxima permitida es de 7 metros hasta la cara inferior del encuentro del alero con la fachada. La edificación podrá desarrollarse en Planta Baja más una Planta Elevada más Entrecubierta.
3. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirá:
 - a) Las cubiertas del edificio, con una pendiente máxima del 45%, y cuyas cumbreras no sobrepasen, en ningún punto, la medida de 3,50 metros sobre la altura reguladora. El espacio resultante podrá ser habitable siempre que cumpla las determinaciones de alturas de las plantas entrecubierta, y no sobrepase una superficie en planta de la mitad de la planta piso inferior, concentrada en el centro del volumen.
 - b) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - c) Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

Alineaciones:

1. En los planos del presente documento se indican las alineaciones máximas. Dentro de dichas alineaciones se desarrollará toda la edificación proyectada en la parcela, incluidos los cuerpos salientes.

Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes cerrados los miradores y galerías con cerramientos opacos o no, en todo su perímetro exterior. Son cuerpos salientes semicerrados los que tengan cerrado alguno de sus costados laterales. Son cuerpos salientes abiertos los que no tienen ningún tipo de cerramiento, y se asimilan al concepto de balcón.
2. La superficie en planta de los cuerpos cerrados se computará en su totalidad a los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
1. La superficie en planta de los cuerpos salientes semicerrados computará un cincuenta por ciento a los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
2. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

1. Los cuerpos volados no podrán sobrepasar las alienaciones máximas señaladas, ni podrán disminuir las distancias mínimas establecidas de separación a lindes de la parcela.

Elementos salientes.

1. Se admiten elementos salientes que no excedan en más de 15 cm. el plano de fachada.
2. Los aleros y cornisas podrán tener el vuelo necesario para cubrir los cuerpos salientes del edificio. En caso de que éstos no existan, podrán volar del plano de fachada un máximo de 70 cm.

Construcciones Auxiliares.

1. Se puede permitir la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares en planta baja, al servicio del edificio principal, y adosadas al mismo, que no podrán superar las alienaciones máximas señaladas.
2. La superficie construida de las construcciones auxiliares computa a efectos de la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Fachadas.

Las fachadas serán predominantemente planas, sin cuerpos salientes macizos, con huecos en sentido vertical.

Las partes macizas supondrán un mínimo del doble de la superficie de los huecos.

Los únicos materiales de acabados de fachadas serán:

- a) mampostería de piedra natural.
- b) revoco y pintura en los colores usuales en la zona.
- c) fábricas de ladrillo visto, en colores usuales en la zona.

La carpintería de las fachadas será de madera, barnizada o pintada, o en materiales cuyo aspecto de acabado sea similar. Queda prohibida la carpintería metálica en su color natural, así como las carpinterías de aluminio anodizado.

Como elementos de oscurecimiento de los huecos se permiten tanto las persianas enrollables como las contraventanas exteriores.

Los balcones, salientes o miradores, tendrán una forma en planta regular, de tramos rectos, simétricos, y con barandas de protección metálicas o de madera.

Faroles y rótulos perpendiculares al vial.

El saliente máximo permitido para estos elementos será igual al permitido en balcones (60 cm.), estableciéndose siempre a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Los faroles de iluminación cuyo saliente sea menor de 30 cm. del plano de fachada, podrán situarse a una altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

Puertas.

El accionamiento de puertas, portaladas, ventanas, contraventanas y demás elementos practicables no podrá invadir el espacio público. En caso de ser practicables hacia el exterior de la edificación, deberán ejecutar todo su recorrido fuera de los espacios de uso público.

Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, con una pendiente mínima del 30% y una pendiente máxima del 45%, siempre con alero con un vuelo mínimo de 50 cm., y acabadas con teja curva de color rojizo. Se admite la cubierta plana en un 20% de la superficie total de la cubierta, en cuyo caso el alero deberá mantenerse.

No podrán realizarse cubiertas a una sola agua para el conjunto de la edificación.

Quedan prohibidas en suelo urbano las cubiertas de todo otro tipo de material que no sea el determinado.

Los elementos de remate superior de las ventilaciones deberán acabarse con los mismos materiales que las fachadas de la edificación.

La recogida de aguas de las cubiertas se realizará mediante canalones y bajantes de zinc, cobre, o acero pintado. Se podrá permitir la colocación de estos elementos de PVC en color.

Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones se deberán prever en el proyecto de edificación como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio. Las dimensiones correspondientes a estos elementos estarán en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.
2. Se prohíbe la implantación de chimeneas o salidas de humos o gases con salida directa a fachadas, así como la implantación de conductos o tubos para conducción de humos o gases o chimeneas vistas por el exterior de las fachadas de la edificación.
3. Se prohíbe la implantación en las fachadas de la edificación de aparatos de acondicionamiento de aire, que deberán instalarse en el interior de la fachada, en nichos o espacios habilitados para ello, cubiertos con rejillas que deberán quedar integradas en el conjunto edificado, con terminaciones y colores que no destaquen sobre el conjunto de la fachada.
4. Se permite la implantación en los faldones de las cubiertas de placas solares, siempre que se coloquen integradas en el propio faldón, en paralelo a la pendiente de la cubierta, y sin sobresalir más de 15 cm. con respecto del mismo.

Cierres de parcela.

- 1 Los cierres que den a viario o a espacios públicos deberán seguir la alineación y la rasante del vial, fijadas por el planeamiento.
- 2 La altura máxima del cierre de parcela será de 2,00 metros, formados por:
 - Una parte opaca, de una altura máxima de 1,20 metros, resuelta con:
 - Mampostería de piedra.
 - Muro de hormigón visto.
 - Levante de obra revestido al exterior e interior con revoco y pintura en colores blancos o sienas claros
 - Sobre la parte opaca, se implantará un cierre permeable a la vista, a base de vallado, malla o cierre vegetal, que complete la altura máxima del cierre de 2,00 cm.
- 3 Los elementos metálicos deberán estar terminados en colores oscuros tradicionales, como negros, grises, verdes o granates. Se prohíbe la implantación de elementos metálicos galvanizados o en su color natural.

- 4 Las puertas de acceso peatonal o de vehículos que se implanten en los cierres de parcela se pintarán en el mismo color que el vallado del cierre.
- 5 Los cierres que separen distintas propiedades medirán como máximo 2,00 metros de altura, con las mismas características que los cierres que recaen sobre espacios públicos, con la salvedad de que la parte opaca podrá elevarse hasta los 2,00 metros de altura total.

REGULACIÓN DE LA PARCELA DE USO DOTACIONAL:

Se habilita una parcela de uso dotacional destinada a la implantación de una instalación deportiva y social.

Usos Autorizados:

Se admiten los siguientes usos: Dotacional o equipamiento público, deportivo, social o cultural..

Condiciones de Edificación.

- Ocupación Máxima: 100% de la parcela.
Altura Máxima sobre rasante del vial: 10 metros. Esta altura podrá superarse justificadamente en caso de que las condiciones de uso previstas de la edificación así lo requieran, previa aprobación del Ayuntamiento de Legarda.
- Número de Plantas: Planta Baja más Planta Elevada.
- Normativa estética: A la vista de la peculiaridad de la edificación prevista en la parcela (una instalación deportiva cubierta), no se fijan condiciones formales o estéticas para la misma.

El proyecto que se desarrolle deberá adaptarse a las condiciones estéticas y naturales del entorno, procurando que quede integrado.

REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS A ESPACIOS LIBRES:

1. Comprende el conjunto de suelo de uso y dominio público, que se destinará las necesidades colectivas de ocio y esparcimiento.
2. Condiciones de Uso: Se admitirán únicamente los usos públicos compatibles con la finalidad y funcionalidad de parques destinados a las actividades recreativas, de ocio y de esparcimiento de la población.
3. Condiciones de edificación: No se permitirá ningún tipo de edificación, a excepción de elementos desmontables para ocasiones puntuales.
Se permite la implantación de elementos de mobiliario urbano, parques infantiles, pérgolas y elementos de sombra y soportes para aparcamientos de bicicletas.
4. Podrán autorizarse instalaciones públicas al aire libre para la práctica de actividades deportivas.
5. Podrá autorizarse la implantación de elementos móviles destinados al servicio de alimentación, bebidas o helados (food trucks y similares), nunca con carácter permanente, y en las condiciones que a tal efecto señale el Ayuntamiento de Legarda.

117.2.- SECTOR 2

Desaparece este artículo de la normativa del Plan Municipal.

13.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SR-1.

Advertencia: Este cuadro es meramente orientativo en cuanto a las superficies reales, que quedarán determinadas definitivamente en el Proyecto de Reparcelación.

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR SR-1	25.012,00 m2		
APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR SR-1	0,45 m2/m2		
APROVECHAMIENTO NETO SECTOR SR-1	11.255,40 m2. edificables.		
MÓDULOS DE CESIONES Y RESERVA DE TERRENOS	SUPERFICIE	% Propuesta	% s/ TRLFOTU
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (EP)	2.501,20	10,00%	10,00%
RESTO ZONA VERDE	2.835,50	11,34%	
PARCELA DOTACIONAL PÚBLICA	1.406,00	5,62%	
PARCELA BANCO FORAL DE SUELO	338,00	1,35%	
Superficie	338,00		337,62
Aprovechamiento	787,88		787,88
VIALES	4.900,00	19,59%	-
PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE	% Propuesta	
PARCELAS DE USO RESIDENCIAL			
Parcelas Vivienda Unifamiliar Libre	13.031,30	52,10%	
TOTAL	25.012,00	100,00%	

14.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DFL 1/2017.

A lo largo de la presente Memoria se ha pretendido justificar de forma suficiente la oportunidad de la Modificación en trámite.

En cada uno de los apartados de la Memoria se hace referencia al cumplimiento de las condiciones establecidas por el TRLFOTU.

15.- ANÁLISIS DE MOVILIDAD

Como ha quedado expuesto a lo largo del presente documento, la Modificación propuesta se limita a una reordenación de una bolsa de suelo residencial definida por el vigente Plan Municipal de Legarda. Es decir: no supone la implantación de una nueva bolsa de suelo.

Debe considerarse además la escala de la localidad de Legarda a la hora de aplicar estrategias de movilidad. Se trata de una localidad de un tamaño y población muy reducidos, que determinan que la práctica totalidad de los desplazamientos en la misma se realizan a pie.

No existe una red de transporte urbano público.

Por otra parte, el tráfico que se generará a partir del desarrollo del Sector SR-1 se limitará al acceso y salida de los vehículos particulares de los vecinos de las nuevas viviendas.

Los desplazamientos entre las nuevas viviendas y el centro del Casco Urbano de Legarda se realizarán a pie, y básicamente a través de la conexión situada al sudeste del Sector, que conecta con la calle Santa Cecilia y, a través de la calle Fuente Abajo permite el acceso al centro de la localidad, en el que se sitúa el principal espacio de relación vecinal, en el que se ubican la Iglesia, la Plaza, la Sociedad y la Casa Consistorial.

No se definen recorridos o viales exclusivos para peatones o ciclistas, puesto que en la totalidad del viario del casco riga la convivencia entre los diferentes usuarios.

A efectos del análisis de movilidad, resulta interesante la definición de las condiciones en las que se desarrollará el tráfico de acceso o salida de la zona residencial, a través de la intersección en T propuesta para la carretera NA-1110.

Resulta evidente que la carretera NA-1110 no soporta un tráfico relevante de vehículos. La incorporación de los vehículos particulares procedentes de las nuevas viviendas que pueden construirse en el Sector SR-1 (37 viviendas) no supone una carga de tráfico que pueda generar problemas de tráfico en dicha vía.

Otros tipos de tráfico relacionados con el desarrollo urbanístico propuesto (vehículos de reparto, de servicios, etc) pueden considerarse irrelevantes.

15.1.- Distribución.

El acceso y salida de los vehículos se realizará a través de la intersección en T proyectada, pudiendo dirigirse hacia el norte o el sur, a través de la carretera NA-1110.

15.2.- Reparto modal.

Los medios de transporte a utilizar serán, vehículos particulares. No se prevé tráfico de transporte pesado.

No existen líneas de autobús urbano.

Se entiende la posibilidad de que se desarrollen recorridos peatonales o en bicicleta, que no se toman en consideración a efectos del presente análisis.

15.3.- Asignación a la red.

El flujo de vehículos ligeros que se incorpore a la carretera NA-1110 realizará un corto recorrido a través de la misma, ya que:

- En sentido sur, llegará inmediatamente a la glorieta que da acceso a la Autovía A-12, a la carretera NA-601, o permite continuar en la NA-1110 hasta el cruce de acceso a Obanos y hasta Puente la Reina.
- En sentido norte, llegará, una vez superado el Caserío Basongaiz, al acceso a la A-12.

Se estima que el flujo de tráfico en sentido norte será ligeramente superior al que discurra en sentido sur. En cualquiera de ambos casos, la carga de tráfico que se aporte a las diferentes vías indicadas es absolutamente irrelevante.

15.4.- Nivel de servicio y capacidad.

A la vista de las escasas previsiones de aporte de vehículos que supondrá los desplazamientos de los habitantes de las nuevas viviendas en el sistema viario, resulta evidente que, por dimensiones y características, la capacidad de la carretera NA-1110 para absorber dicho flujo esta garantizada.

La capacidad de la intersección en T y de los carriles de aceleración y deceleración propuestos es muy superior al flujo de tráfico resultante, incluso en condiciones de hora punta de la mañana (considerando que pudieran salir dos vehículos simultáneamente de cada una de las 37 nuevas viviendas, en desplazamientos a los puestos de trabajo o a centros escolares, se trataría de un total de 74 vehículos).

15.5.- Conclusiones

A la vista del análisis realizado, y dada la escasa carga de tráfico previsible con motivo del desarrollo del Sector SR-1 de Suelo Residencial, se infiere que tanto la carretera NA-1110 como la intersección en T propuesta, son suficientes para las cargas de tráfico previstas.

16.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

16.1.- Estudio Económico-Financiero.

SISTEMAS LOCALES

El cuadro de costes previstos para el desarrollo del Sector SR-1 es el siguiente:

DATOS DEL SECTOR		SECTOR SR-1
SUPERFICIE DEL SECTOR	m ²	25.012,00
TOTAL EDIFICABILIDAD	m ²	11.255,40
SUPERFICIE RESIDENCIAL	m ²	4900,00
BANCO FORAL DE SUELO	m ²	338,00
SUPERFICIE DE VIARIO	m ²	4.900,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m ²	5.336,70
SUPERFICIE DOTACIONAL	m ²	1.406,00
COSTES DE URBANIZACIÓN	€/M²	CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	23,5	125.412,45
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	100	490.000,00
ESTIMACION COSTE INSTALACION SUMINISTRO ELECTRICO		60.000,00
ESTIMACION COSTE ACCESO DESDE CARRETERA		172.500,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN (PEM)		847.912,45
10% Gastos generales		84.791,25
6% Beneficio Industrial		50.874,75
TOTAL CONTRATA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN		983.578,44
Refuerzo infraestructuras generales de abastecimiento	3.530,00	130.610,00
TOTAL COSTE URBANIZACION		1.114.188,44
COSTE URBANIZACIÓN POR m ² CONSTRUIDO	€/m ²	98,99145672
COSTE URBANIZACIÓN POR PARCELA	€	30.949,68

Se ha considerado como costes de urbanización los siguientes:

Sistema Viario:

Movimiento de tierras	5,25 €/m ²
Abastecimiento de agua	7,40 €/m ²
Saneamiento	30,00 €/m ²
Distribución de energía eléctrica	14,40 €/m ²
Alumbrado, telefonía y señalización semafórica	7,20 €/m ²
Pavimentación	35,00 €/m ²
Jardinería y mobiliario urbano.	0,75 €/m ²
Total	100,00 €/m²

Espacio libre público:

Espacios pavimentados	57,20 €/m ²
Espacios verdes	23,50 €/m ²

La repercusión del coste de urbanización por m² construido es de 98,99€, cantidad similar a la de otras iniciativas de desarrollo residencial similares.

La repercusión del coste de urbanización por cada parcela de uso residencial se estima en 30.950€, cantidad similar a la de otras iniciativas de desarrollo residencial similares.

En consecuencia, debe determinarse que el desarrollo del Sector SR-1 es viable desde el punto de vista económico.

16.2.- Informe de Sostenibilidad Económica

El objetivo del informe o memoria de sostenibilidad económica es ponderar el impacto de la actuación urbanística proyectada en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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.

Dado el carácter meramente especulativo "no vinculante" de este documento, la evaluación del impacto económico de la Modificación propuesta en la Hacienda Pública del municipio de Legarda se basa en los presupuestos municipales de los que disponemos (año 2019) y en la aplicación de costes estimados o aproximados.

16.2.1.- Análisis de la Hacienda Municipal

Los Presupuestos aprobados el 20 de noviembre de 2018 por el Ayuntamiento de Legarda para el 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
TOTAL	142.637

16.2.2.- Impacto de la Modificación propuesta en la Hacienda Municipal

Programa de Actuación

Como se detalla a lo largo del documento tramitado, el Ayuntamiento de Legarda deberá hacerse cargo, como el resto de los propietarios afectados por el desarrollo del Sector SR-1, de los gastos de urbanización correspondientes a las parcelas propiedad del Ayuntamiento que entran en el ámbito del Sector. Estos gastos se han considerado dentro de la Cuenta General de Gastos que se ha incorporado en el presente expediente.

En cuanto al mantenimiento de los Sistemas de Espacios Libres y Sistemas Viarios podemos estimar, en base a experiencias próximas, los siguientes gastos anuales:

Sistema de Espacios Libres: aproximadamente un 3% anual sobre el coste estimado de ejecución; es decir:

- $23,50 \text{ €/m}^2 \times 3\% = 0,70\text{€/m}^2$ de Espacios Libres.

Sistema Viario: aproximadamente un 3% anual sobre el coste de ejecución; es decir:

- $100,00 \text{ €/m}^2 \times 3\% = 3,00\text{€/m}^2$ de viario.

Este coste, multiplicado por la superficie real de Sistema Viario existente en cada nuevo ejercicio (que crecerá en función del desarrollo urbanístico que se efectúe) deberá incluirse en la correspondiente partida de gasto corriente anual.

Estos costes, multiplicados por la superficie real de Espacios Libres y Viario del Sector SR-1, dan como resultado el cuadro siguiente:

MANTENIMIENTO SISTEMAS LOCALES			
SUPERFICIE DE VIARIO	m2		4.900,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2		5.336,70

COSTES DE URBANIZACIÓN (PEM)	€/M2		CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	23,50		125.412,45
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	100,00		490.000,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN			615.412,45
COSTES DE MANTENIMIENTO (PREVISIÓN)	3% s/ PEM		18.462,37

Los gastos de mantenimiento previstos para la totalidad de sistemas locales del Sector SR-1 se cifran en 18.462.37€, lo que supone un 12,90% 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.

Previsión de Costes e Ingresos derivados del desarrollo urbanístico

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 del Sector (1.125,54 m² construidos)
- La parcela de uso dotacional.
- Las parcelas definidas como Espacios Libres de Uso Público.
- El Viario del Sector.

Además, el Ayuntamiento recibirá el ICIO por la construcción e implantación de las nuevas viviendas (se generará en el momento de la concesión de la Licencia de Obras).

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:

	SUPERFICIE EDIFICADA	PEM PROYECTOS DE EDIFICACIÓN estimado	LICENCIA MUNICIPAL (3,5% PEM)
	M ²	€	€
TOTALES	11.255,40	9.567.090,00	334.848,15

El Ayuntamiento de Legarda ingresaría por lo tanto un total de 334.848,15€ vía licencias.

Considerando un desarrollo lógico del Sector SR-1, estimado en el desarrollo y la ocupación de un 50% de las parcelas del Sector a lo largo de una década, se estima que el Ayuntamiento ingresaría en los próximos diez años un total de 167.424€ vía licencias.

Resulta una media de unos 16.700€ al año. Aproximadamente un 11,73% del capítulo anual de ingresos del Presupuesto Municipal.

Esta cantidad resulta similar a la suma de gastos resultantes del mantenimiento de la urbanización en esta primera década, sin considerar los restantes ingresos que han quedado enumerados con anterioridad.

16.3.- Conclusiones

Del análisis de los datos detallados se infiere que los ingresos previstos derivados de la ejecución de la Modificación en trámite son superiores a los gastos que supone la implantación de la citada Modificación.

Por ello, entendemos que el impacto del desarrollo urbanístico derivado de la Modificación en trámite respecto a la Hacienda Municipal debe considerarse de escasa relevancia y, en cualquier caso, positivo.

17.- MEMORIA HISTÓRICA

El artículo 14 de la Ley Foral 29/2018, de 26 de diciembre, de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, determina las condiciones de protección en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, como sigue:

Artículo 14. Protección en relación con instrumentos de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente.

- 1. Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cuando afecten a lugares de la memoria histórica o que figuren con anotación preventiva en el Registro, establecerán determinaciones de ordenación acordes con el régimen de especial protección exigido para la preservación de dichos bienes.*
- 2. A los efectos previstos en el apartado anterior, dichos expedientes de planificación deberán contar con la preceptiva conformidad del departamento competente en materia de memoria histórica.*
- 3. El informe al que se refiere el apartado anterior se emitirá en el plazo de seis meses desde su solicitud. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.*
- 4. En las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental según la legislación vigente, se adoptarán las medidas protectoras y cautelares necesarias para conservar los bienes inscritos o que figuren con anotación preventiva en el Registro de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra.*

Analizado el ámbito de la actuación propuesta en el Mapa de Fosas y Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, podemos comprobar que en la zona de actuación no se sitúa ninguna referencia a elementos relacionados con la LF 29/2018.

18.- IMPACTO POR GÉNERO

El artículo 55 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre hombres y mujeres, determina las condiciones de aplicación de dicha Ley Foral en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, como sigue:

Artículo 55. Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente.

- 1. Los poderes públicos de la Comunidad Foral de Navarra arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas. Asimismo, dichas políticas deberán tener en cuenta las necesidades de las mujeres y hombres, tanto en el ámbito productivo como reproductivo y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los diversos servicios e infraestructuras urbanas.*
- 2. En el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.*
- 3. Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.*

Considerando el desarrollo urbanístico planteado en el presente documento, podemos apreciar que el diseño de la urbanización cumple las condiciones especificadas.

Se proyecta la implantación de un nuevo vial en anillo, sin recodos o espacios que queden ocultos a la vista.

Se proyecta la implantación de un sistema de alumbrado público que asegure la correcta iluminación de los espacios de circulación, tanto peatonal como rodada.

Se ha procurado la definición de espacios seguros.

19.- PROGRAMACIÓN DE ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

19.1.- Proceso de Participación ciudadana.

El artículo 7 TRLFOTU determina las condiciones de Participación Ciudadana en los procedimientos urbanísticos.

El artículo 7.3 determina lo que sigue:

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.

Se ha llevado a cabo el Proceso de Participación Ciudadana, que se detalla en el Plan de Participación Ciudadana que se aporta como Anexo al presente documento.

19.2.- Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Municipal.

El Ayuntamiento de Legarda, en sesión celebrada el día 21 de enero de 2021, acordó la aprobación inicial del Proyecto de Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda referente a los Sectores S-1 y S-2. (BON nº 26 – 4/02/2021).

19.3.- Período de Información Pública.

El expediente fue sometido a información pública por el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Navarra.

Durante dicho período se ha formulado una alegación.,

Se adjunta al presente documento la citada alegación, junto con el informe correspondiente.

19.4.- Aprobación Provisional de la Modificación.

A la vista de la información pública y de los informes sectoriales emitidos, el Pleno del Ayuntamiento puede proceder a la aprobación provisional del expediente.

19.5.- Aprobación Definitiva de la Modificación.

El Ayuntamiento de Legarda remitirá el expediente completo al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.

20.- INTERPRETACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

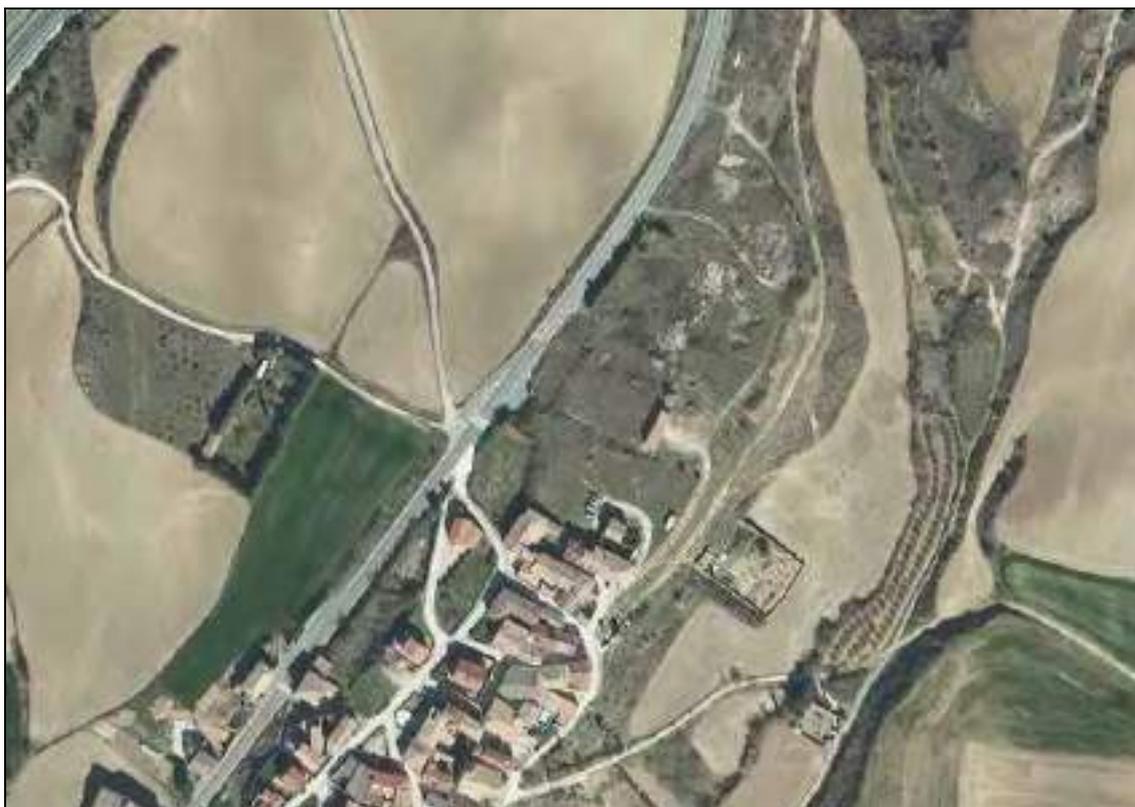
La interpretación de la presente Modificación corresponde al Ayuntamiento de Legarda. En el supuesto de producirse contradicciones entre Normativa y Ordenanzas y la documentación gráfica, prevalecerá ésta última sobre las primeras.

No se modifica ninguna otra determinación del vigente Plan Municipal.

Legarda, noviembre de 2021



Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto-urbanista



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO TRAMITABLE
ANEXO: MEMORIA AMBIENTAL**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA

DOCUMENTO TRAMITABLE

MEMORIA AMBIENTAL

1.- ANTECEDENTES

Como primer dato a considerar, la presente Modificación de Determinaciones Estructurantes del Plan Municipal de Legarda se realiza sobre un suelo ya clasificado por el vigente Plan Municipal como Suelo Urbanizable de Uso Residencial por lo que la Modificación no propone la clasificación de nuevos suelos no incluidos en las previsiones del Plan Municipal.

Por ello, entendemos que el impacto ambiental que el desarrollo de la zona objeto de Modificación pudiera acarrear fue convenientemente analizado en el propio Plan Municipal.

No obstante, se procede a un somero análisis medioambiental de los términos de la Modificación propuesta.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO DE LEGARDA.

Legarda se ubica en la parte central de la Comunidad Foral de Navarra, dentro de la región geográfica de la Zona Media o Navarra Media.

El término municipal tiene una superficie de 8,30 km² y limita al norte con el municipio de la Cendea de Cizur, al sur con los de Muruzábal y Obanos, al este con el de Uterga y al oeste con el de Puente la Reina.

Cuenta con una población de 117 habitantes, con un 55,60% de hombres y un 44,40% de mujeres y una ligera tasa de crecimiento de un 3,50%.

La edad media de los habitantes de Legarda se sitúa en 52,20 años, con una tasa de dependencia de un 60,3.

El territorio municipal, situado al S de la sierra del Perdón, se inclina suavemente desde los 700 m, al Norte, hasta los 420 m, al Sur.

La localidad de Legarda se encuentra aproximadamente en el centro del término municipal a una cota de 420 m.

Desde el punto de vista geomorfológico, corresponde a las facies detríticas del Oligoceno Superior y del Mioceno Inferior, formada aquí principalmente por areniscas fluviales con paleocanales, arcillas y limos; por el N llega hasta los conglomerados del Perdón. El conjunto buza hacia el S y se halla ligeramente plegado en forma de sinclinal cuyo eje lleva la dirección NE-SE, la misma de los barrancos y de las franjas de aluviones correspondientes a los glaciares de erosión y los actuales fondos de valle.

El clima, es, en la mayor parte del término, de tipo mediterráneo; sólo las alturas del N reciben precipitaciones y tienen un régimen térmico que permite ser calificado de submediterráneo. La temperatura media anual varía, según la altitud, entre 10° C al N y 13°-14° C al S las precipitaciones entre 600 y 800 mm, los días de lluvia entre 80 y 100 y la evapotranspiración potencial entre 650 y 725 mm.

Casi todo el territorio municipal queda incluido en la región botánica mediterránea y sólo una pequeña parte del N cae dentro de la provincia submediterránea.

Se realizó una repoblación forestal que afectó a unas 87 Ha y se hizo con pino negro de Austria, pino carrasco y pino laricio.

Legarda es, como la mayor parte de las poblaciones de la zona, un municipio que vive principalmente de la agricultura cerealista; la cebada aventaja claramente al trigo, y la avena casi ha desaparecido. En general, se cultiva sin dejar barbecho anual; únicamente los peores suelos siguen el tradicional sistema de cultivo de año y vez.

La vid fue importante antes de la filoxera (164 Ha en 1891, además de 22 Ha de vid-olivo), de la que nunca llegaría a reponerse, pues en los años 20-60 del siglo XX lo más que alcanzó a cubrir fue 68 Ha en cultivo único y 8 asociada al olivo.

La concentración parcelaria, realizada en 1972, afectó a 225 Ha, 66 propietarios y 771 parcelas.

El estado actual de la actividad agropecuaria en Legarda es el siguiente:

Nº EXPLOTACIONES	SUPERFICIE TOTAL (ST) Ha	SUPERFICIE AGRÍCOLA UTILIZADA (SAU) Ha	TIERRAS LABRADAS (TL) Ha	UNIDADES DE TRABAJO AÑO (UTA)	ST / EXPL.	SAU / EXPL.	SAU / ST(%)	TL / SAU(%)	UTA / EXPLO
24	898	792	487,2	10,3	37,4	33,0	88,2	61,5	0,4

El terreno comunal ocupa 161 Ha (19% de la superficie cerrada), de las que 117 son de pastos, 36 de monte maderable y 3 de secano.

No existe actividad industrial en el municipio.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito afectado por la Modificación del Plan Municipal se limita a los dos Sectores de Suelo Urbanizable de Uso Residencial identificados por el Plan Municipal como S-1 y S-2.

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.

Se trata de una meseta sensiblemente horizontal, que limita por el norte y el este con una pendiente importante que desciende hasta el cauce de la regata conocida como Arroyo Argambela.

Este ámbito albergaba, en el momento de la tramitación del Plan Municipal, una serie de edificaciones y naveas agrícolas que ocupaban una parte importante del ámbito. Estas edificaciones fueron demolidas en el año 2011, liberando, en gran medida, el ámbito de actuación.



Ortofoto año 2010

En la actualidad, las únicas edificaciones e instalaciones existente sen el ámbito son:

- Un almacén agrícola, ubicado en la parcela 418.
- Un campo de fútbol, ubicado en la misma parcela.
- Varias líneas eléctricas de tendido aéreo, que discurren sobre distintas parcelas.

4.- ZONAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.

El ámbito de actuación no alberga ninguna zona o elemento de interés natural o paisajístico.

La actuación propuesta, que viene a coincidir con las previsiones del Plan Municipal de Legarda, tampoco supone ningún tipo de afección sobre ningún elemento de interés.

5.- ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES MÁS IMPORTANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

La localidad de Legarda, por sus características población y actividades laborales que alberga, no presenta ningún elemento de especial problemática ambiental que deba ser objeto de análisis.

No se detecta la presencia de ningún foco vertedero o escombrera en el municipio.

Como ha quedado indicado, una parte importante del término municipal está dedicado a la explotación agrícola. Esta actividad conlleva, de hecho, el mantenimiento del suelo en dichas zonas.

Las zonas del término municipal que constituyen suelo forestal están más afectadas por la pérdida de la cobertura vegetal, fundamentalmente debidas a las condiciones de la climatología, tipo de suelo y pendiente.

No obstante, el grado de pérdida de suelo no es considerado por los vecinos como un problema grave.

No se ha detectado en el término municipal la presencia de actividades o edificaciones ajenas al entorno, o dedicadas a usos no relacionados con las condiciones naturales del terreno.

En el ámbito de la actuación, como se ha mencionado, existieron en su día unas edificaciones, destinadas al cultivo de champiñón y al apoyo de la agricultura, que llegaron a constituir un foco de problemas, fundamentalmente debidos a dos cuestiones: el uso indebido de las edificaciones, principalmente por grupos de jóvenes, que llegaron a provocar incendios en las mismas, y la existencia de amplias zonas de cubierta de las naves ejecutadas en fibrocemento con presencia de amianto.

Las acciones que llevaron a la demolición de las naves y al adecuado tratamiento de los residuos de fibrocemento determinaron la desaparición de estos problemas, quedando la meseta que constituye el ámbito de actuación como una superficie sensiblemente plana, prácticamente libre de edificaciones, y sin ningún uso específico, salvo por el almacén agrícola que se ha señalado.

6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

6.1.- El ámbito de actuación.

El ámbito de la actuación urbanística recogida en el presente documento, está formado por los Sectores S-1 y S-2 definidos en el Plan Municipal de Legarda, que se unifican y redelimitan, generando el nuevo Sector SR-1.

Desde un punto de vista topográfico, el terreno esta en una zona sensiblemente llana, sin afecciones físicas, y con límites perfectamente localizables.

6.2.- Análisis de la clasificación urbanística y las expectativas

El vigente Plan Municipal de Legarda clasifica estos suelos como Sectores de Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

El ámbito de la Modificación, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento municipal, está previsto para su urbanización, constituyendo parte del tejido residencial de la localidad.

La Modificación en trámite supone, de hecho, la reordenación del ámbito señalado, con el fin de dar respuesta a las necesidades detectadas.

Por lo tanto, la Modificación del Plan no supone ninguna variación en lo relativo a la situación urbanística prevista por el Planeamiento, ni en cuanto a las expectativas de futuro de dichos terrenos, cuya vocación es la de ser urbanizados.

6.3.- Análisis del valor edafológico del suelo.

En la actualidad, los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación en trámite no se utilizan para ningún uso agrícola. Se trata de terrenos vacíos, salvo por la presencia de un almacén agrícola y de diversas líneas eléctricas.

Del análisis de ortofotos antiguas, se puede inferir que estos suelos nunca han albergado usos agrícolas.

En consecuencia, dentro del ámbito de la actuación no se sitúan suelos con interés desde el punto de vista edáfico.

De acuerdo con las determinaciones del vigente Plan Municipal, dichos suelos están destinados a albergar nuevas viviendas. La Modificación en trámite mantiene esta previsión que, de hecho, no supondrá la desaparición de ninguna parcela cultivable, por lo que no se genera ningún impacto medioambiental en este sentido.

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Se determinan los efectos ambientales previsibles importantes que pueda producir la Modificación del Plan Municipal, considerando los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

- Afección al Medio Ambiente Atmosférico

Una vez desarrollada en su totalidad la urbanización prevista por el Planeamiento e implantadas las viviendas previsibles, se considera que la principal fuente de emisiones a la atmósfera serán las propias de las calderas de las viviendas (calefacción y ACS), además de las generadas por el tráfico de vehículos.

El número máximo de viviendas que puede implantarse en el ámbito de actuación es de 37.

En consecuencia, podemos entender que el incremento de las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera generado por el desarrollo del SR-1 será, en cualquier caso, MODERADO.

En cuanto a la contaminación lumínica, el desarrollo del SR-1 implicará la implantación de alumbrado público en los viales del mismo. Esta iluminación se asegurará mediante luminarias de tecnología LED con control de la contaminación lumínica, por lo que el impacto será MODERADO.

En cuanto a la contaminación acústica, debemos considerar que el SR-1 se sitúa en paralelo a la carretera NA-1110.

El escaso tráfico de dicha carretera determina que la contaminación acústica generada por el tráfico sobre la zona residencial será muy reducida.

Las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a los materiales de construcción a emplear en la construcción de viviendas y, especialmente, en lo relativo a aislamientos, permiten considerar que las nuevas viviendas se encontrarán convenientemente aisladas para que el tráfico que discorra por la carretera NA-1110 no suponga un problema en el interior de las viviendas.

En relación con las posibles afecciones por ruido que el desarrollo del Sector SR-1 pueda suponer sobre el Casco Urbano de Legarda, debemos recordar que el Plan Municipal vigente asigna ya un uso Residencial a los terrenos objeto de la Modificación, por lo que la influencia que el desarrollo de la misma tiene sobre las determinaciones del Plan Municipal es NULA.

- Afección a la Movilidad.

El desarrollo del SR-1, previsiblemente, generará un incremento de las circulaciones de vehículos ligeros, que circularán a través de la carretera NA-1110 tanto hacia el norte como hacia el sur.

Se propone la implantación de una intersección en T que comunique la zona residencial con la carretera, evitando que los vecinos del SR-1 deban circular con sus vehículos a través del viario urbano de Legarda.

Como queda justificado en el análisis de movilidad incluido en la Modificación en trámite, la capacidad del sistema viario existente permite absorber el incremento de tráfico previsto sin necesidad de adoptar ninguna medida correctora o reforma de viario.

- Afecciones a Áreas Protegidas

No existe ningún Área Protegida en el ámbito afectado por la Modificación.

- Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial

No se afecta a ningún hábitat ni ningún elemento geomorfológico de Protección Especial.

- Afección a Fauna y Flora

No se afecta ni a la fauna ni a la flora de la localidad.

- Afección a la Hidrología e Hidrogeología

La Modificación no modifica las condiciones generales establecidas por el Plan Municipal para el ámbito de actuación, ni en cuanto a rasantes ni en cuanto a condiciones de edificabilidad o aprovechamiento.

- Afección al Suelo

El desarrollo del Sector SR-1 conllevará una impermeabilización significativa del suelo y un incremento en la escorrentía, como resultado de las pavimentaciones y la aparición de edificaciones cubiertas.

La evacuación de las aguas pluviales recogidas en las zonas edificadas o pavimentadas se realizará mediante la implantación de los colectores correspondientes, que verterán a los puntos que a tal efecto se señale en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

Se analizará la posibilidad de implantación de soluciones de drenaje urbano sostenible, priorizando la impermeabilización únicamente de las áreas estrictamente necesarias, y el uso de estructuras y materiales permeables a las aguas de lluvia.

Esta medida, sumada a la habilitación de grandes zonas verdes, y a la recogida y canalización de las aguas pluviales que incidan sobre las cubiertas de la edificación, supondrá un adecuado tratamiento de la escorrentía, evitando situaciones de inundación o erosión puntual.

- Afección al Patrimonio

No se produce ninguna afección al patrimonio, ya que en el ámbito de la actuación no hay ninguna construcción ni ningún elemento natural significativo.

- Afección al Paisaje

Entendemos que la principal afección al paisaje vendrá determinada por la implantación de las nuevas edificaciones.

A este respecto, la presencia de las bandas de zonas verdes perimetrales genera un filtro visual que atenúa la percepción visual de las nuevas viviendas.

No obstante, y dado que el Plan Municipal en vigor define esta zona como de uso residencial, no se incrementa la previsible afección resultante del desarrollo de las determinaciones del Plan.

Consumo de Recursos Naturales

La propuesta de Modificación viene determinada por la reorganización de una zona ya definida en el Plan Municipal vigente como zona residencial.

En consecuencia, el Plan Municipal determina que el ámbito de actuación constituye una zona en la que se producirá un incremento en el consumo de los recursos naturales, resultante de la implantación de las nuevas viviendas.

La Modificación propuesta no incrementa las superficies de uso residencial previstas por el Plan Municipal, por lo que no se generará ningún incremento de consumo respecto de las previsiones del PUM.

- Generación de Residuos

Los residuos tipo doméstico generados por las nuevas edificaciones serán gestionadas por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

En suma, la Modificación propuesta no generará residuos que perjudiquen al ámbito de la actuación.

- Afección a las Infraestructuras

La Modificación no plantea ninguna intervención sobre las infraestructuras existentes en el ámbito de actuación, a excepción de los desvíos o modificaciones de las líneas aéreas de electricidad que no resulten compatibles con la ordenación proyectada.

- Afección al Medio Socio-Económico

En cuanto al medio socio-económico, la Modificación en trámite supondrá una mejora relevante para la localidad de Legarda.

Se propone el desarrollo de un área de suelo clasificado como Urbanizable de Uso Residencial que no ha experimentado ningún movimiento desde su formulación mediante la aprobación del Plan Municipal, en el año 2003.

Con la Modificación en trámite, se pretende generar un impulso que lleve a la implantación de nuevas viviendas en el ámbito de actuación, lo que supondrá la fijación de la población joven de la localidad, así como la atracción de nuevos vecinos, por un lado, y la aportación al Ayuntamiento de Legarda de licencias, tasas y pagos, por otro.

8.- MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Se establece una serie de directrices y medidas que se deberán tener en cuenta para evitar o minimizar los impactos que el desarrollo del modelo de ocupación propuesto pudiera conllevar.

Estas medidas se tomarán en consideración a la hora de redactar los proyectos técnicos de implantación de las diferentes actividades industriales.

8.1.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS PARA LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS

- Medidas para disminuir las emisiones a la atmósfera.
- Medidas para el ahorro energético.
- Medidas para evitar contaminación sonora.
- Medidas para la gestión de aguas residuales.
- Medidas para disminuir el consumo de agua.
- Medidas para el control de aguas superficiales y subterráneas.
- Medidas para disminuir los riesgos.
- Medidas para favorecer la conectividad.
- Medidas de gestión de zonas verdes.

8.1.1.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LAS EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Se ha considerado mejorar la movilidad sostenible, mediante la promoción de las circulaciones peatonales y ciclables.

8.1.2.- MEDIDAS PARA EL AHORRO ENERGÉTICO

Se tomarán en consideración las medidas de eficiencia energética en los proyectos de edificación de las nuevas viviendas.

8.1.3.- MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN SONORA

Ni el entorno que rodea el ámbito de actuación, ni el desarrollo de éste último, suponen focos de contaminación sonora de relevancia.

Se generan filtros y zonas de transición rodeando el ámbito del Sector SR-1.

8.1.4.- MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales producidas en las nuevas edificaciones se evacuarán a la red de saneamiento municipal.

8.1.5.- MEDIDAS PARA DISMINUIR EL CONSUMO DE AGUA

El Proyecto de Ejecución de las nuevas viviendas tomará en consideración la aplicación de medidas para el ahorro de agua.

8.1.6.- MEDIDAS PARA EL CONTROL DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS

El desarrollo de la urbanización y de las nuevas edificaciones conlleva una impermeabilización significativa del suelo y un incremento en la escorrentía.

Si bien se proyecta la implantación de una red de recogida de pluviales, tanto de las cubiertas de las nuevas edificaciones, como de escorrentía de las zonas pavimentadas, se favorecerá la implantación de soluciones de drenaje urbano sostenible y se debería priorizar la impermeabilización únicamente de las áreas estrictamente necesarias, y el uso de estructuras y materiales permeables a las aguas de lluvia.

8.1.7.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LOS RIESGOS

Los trabajos de urbanización del Sector SR-1, así como la implantación de las viviendas, deberán tomar en consideración los riesgos derivados de los trabajos de construcción y urbanización, adoptando las medidas limitadoras y de coexistencia oportunas para minimizarlos.

8.1.8.- MEDIDAS PARA FAVORECER LA CONECTIVIDAD

La Modificación propuesta no supone una intervención determinante en la red de comunicaciones del municipio. No obstante lo cual, se ha realizado un Análisis de Movilidad que justifica la suficiencia de dicha red para el incremento de tráfico previsto.

8.1.9.- MEDIDAS DE GESTIÓN DE ZONAS VERDES

Se deberá tener en cuenta una selección adecuada de especies vegetales, basada tanto en el uso que van a tener las zonas verdes, como en la adecuación de éstas al clima de la zona. Algunas medidas serían la utilización de plantas autóctonas, reducción de la superficie de césped sustituyéndola por plantas tapizantes en zonas que no tengan un uso intensivo, o por árboles y arbustos cuyas exigencias de riego son mucho menores, o por otro tipo de materiales como piedras, gravas, cortezas de árbol, etc.

9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Entendemos que las características de la Modificación en trámite, así como sus dimensiones y la previsión de desarrollo por fases progresivas de la urbanización y ocupación del ámbito reordenado, no requieren de la ejecución de ningún Plan de Vigilancia Ambiental específico para esta zona.

Legarda, noviembre de 2021



Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto-urbanista



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
ANEXO: PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. 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

**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 d 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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s.

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 m²t/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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 m².

- 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 m² por vivienda o por cada cien m² 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 m² 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 m². 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 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 30%

Separaciones a límites de propiedad:

A fachada: 3 metros.

A lindes: 3 metros.

Edificabilidad : 0,45 m²/m²s.

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 m²/m²s (m²t = m² construídos. m²s = m² 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 considerar 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.

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 de los dos Sectores S-1 y S-2, según los siguientes pasos:

7.1.- Planes Parciales.

Deberá formularse los Planes Parciales de ambos Sectores.

Estos Planes Parciales adaptarán 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.

7.1.1.- Propuesta de diseño de los Planes Parciales.

Como condicionantes de partida para el desarrollo de los Planes Parciales, se plantean las siguientes cuestiones:

7.1.1.1.- Accesos.

El Plan Municipal define los accesos a los Sectores S-1 y S-2 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 del Sector S-1 la parte afectada de la parcela 3, reduciendo el ámbito de actuación y evitando afecciones innecesarias.

En cuanto al Sector S-2, se mantiene el acceso-conexión con el Casco urbano previsto por el Plan.

7.1.1.2.- 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 S-2.

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.

7.1.1.3.- Parcelas residenciales.

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

7.1.1.4.- Espacios Libres.

Se propone la implantación de los Sistemas Locales de Espacios Libres, fundamentalmente, en tres 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.- Perimetralmente a la zona de actuación, como elemento separador entre la zona urbanizada y el entorno rústico.

7.1.1.5.- 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.

7.1.2.- 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.

7.1.3.- 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, sometándolo 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 o 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 aprobados los dos Planes Parciales, quedará definida la ordenación de los dos Sectores S-1 y S-2, por lo que podrá continuarse con la tramitación de los instrumentos de planeamiento necesarios (Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Urbanización).

7.2.- Proyectos de Reparcelación.

7.2.1.- Contenido de los Proyectos 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.

7.2.2.- 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.*

7.3.- Proyectos de Urbanización.

Paralelamente a la redacción de los Proyectos de Reparcelación, deberán redactarse los Proyectos de Urbanización, de forma que, dentro del cálculo de cargas y beneficios de aquéllos, se incluya la totalidad de gastos de urbanización necesarios para el desarrollo efectivo de ambos Sectores.

7.3.1.- Propuesta de diseño de los Proyectos de Urbanización.

Los viales correspondientes a los 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.

7.3.2.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización responderán 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 de los Proyectos de Urbanización.

La tramitación de los Proyectos 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 de los dos Sectores, el análisis económico que se efectúe será un esbozo inicial, ya que las condiciones concretas de los trabajos de urbanización precisos para el desarrollo de los dos Sectores sólo quedarán definidas en el momento en que se lleve a cabo la redacción de los Proyectos 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		S-1	S-2	CONJUNTO
SUPERFICIE DEL SECTOR	m2	16.025,00	10.146,00	26.171,00
TOTAL APROVECHAMIENTO	UA	7.211,25	4.565,70	11.776,95
SUPERFICIE RESIDENCIAL	m2			14.285,00
SUPERFICIE DE VIARIO	m2			4.756,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2			5.830,00
SUPERFICIE DOTACIONAL	m2			1.300,00

COSTES DE URBANIZACIÓN	€/M2			CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	20,00			116.600,00
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	100,00			475.600,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN				592.200,00
10% Gastos generales				59.220,00
6% Beneficio Industrial				35.532,00
TOTAL CONTRATA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN				686.952,00

COSTE URBANIZACIÓN POR UA	€/UA			58,33

La repercusión del coste de urbanización por UA es de 58,33€, cantidad similar a la de otras iniciativas de desarrollo residencial similares.

En consecuencia, debe determinarse que el desarrollo 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 de los dos Sectores, 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 (1.177,69 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
TOTAL	142.637

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

MANTENIMIENTO SISTEMAS LOCALES				
SUPERFICIE DE VIARIO	m2			4.756,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2			5.830,00
COSTES DE URBANIZACIÓN (PEM)				
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	€/M2	20,00		116.600,00
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	€/M2	100,00		475.600,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN				592.200,00
COSTES DE MANTENIMIENTO (PREVISIÓN)				
	3% s/ PEM			17.766,00

Los gastos de mantenimiento previstos para la totalidad de sistemas locales de los Sectores S-1 y S-2 se cifran en 17.766,00€, lo que supone un 12,46% 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 de ambos Sectores 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 de ambos Sectores 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: la implantación de la ampliación proyectada 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 de ambos Sectores en los siguientes valores, según estimaciones de ejecución de edificación:

	SUPERFICIE EDIFICADA EN AMBOS SECTORES	PEM PROYECTOS DE EDIFICACIÓN estimado	LICENCIA MUNICIPAL (3,5% PEM)
	M2	€	€
TOTALES	11.776,95	10.010.407,00	350.364,26

El Ayuntamiento de Legarda ingresaría por lo tanto un total de 350.364,26€ 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 los Planes Parciales 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.

En la sesión informativa 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 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 de los documentos de los Planes Parciales de los Sectores S-1 y S-2

Los documentos de los Planes Parciales recogerán la tramitación y conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana.

10.3.- Aprobación Inicial de los Planes Parciales.

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 los Planes Parciales.

A la vista de la información pública, el Pleno del Ayuntamiento aprobará definitivamente los Planes Parciales con las modificaciones que procediesen.

10.6.- Confección de los documentos de los Proyectos de Reparcelación y de urbanización de los Sectores S-1 y S-2

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

10.7.- Aprobación Inicial de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

10.8.- Período de Información Pública.

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

10.9.- 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.

10.10.- 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, diciembre de 2019



Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto-urbanista



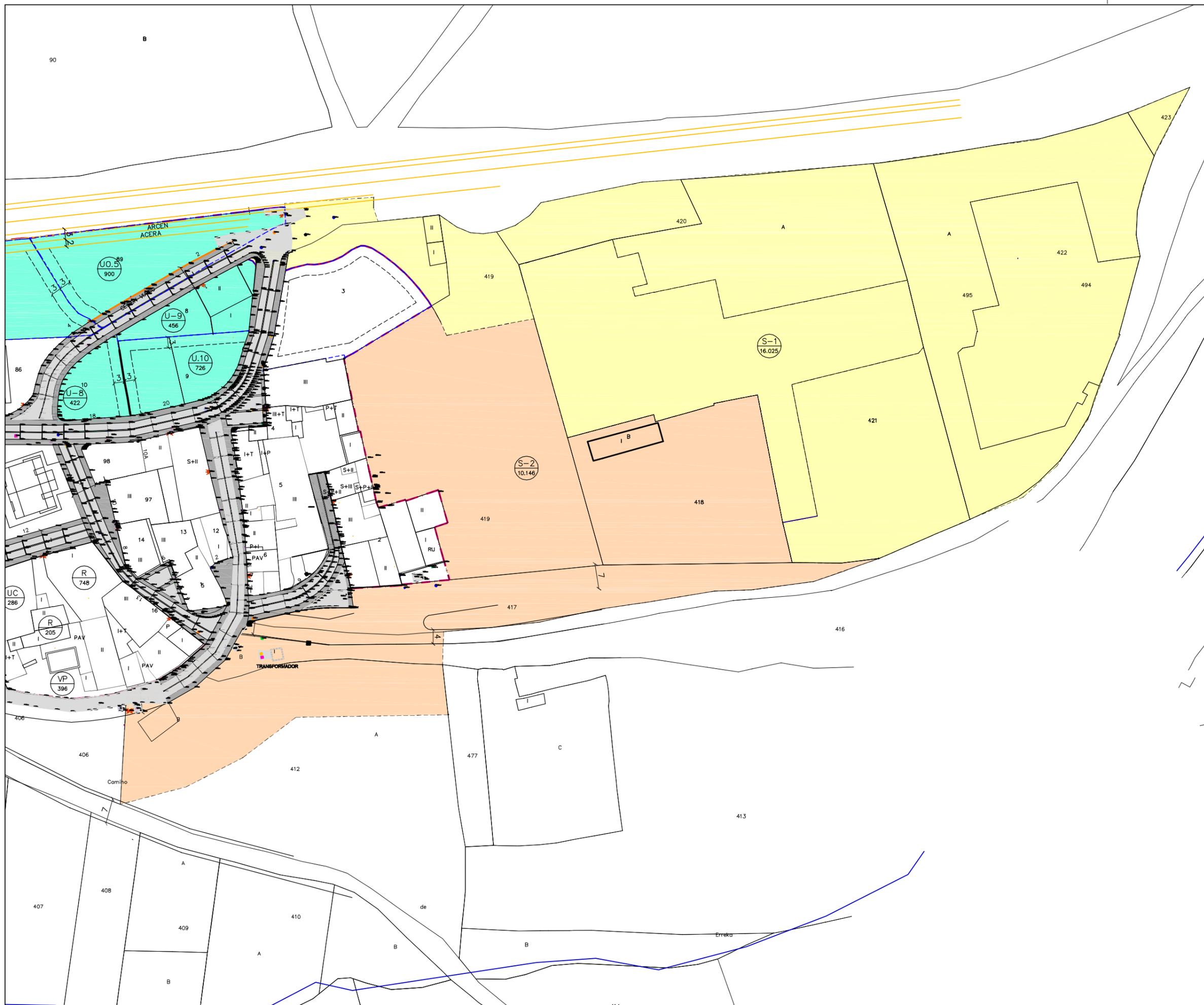
**DESARROLLO DE LOS SECTORES S-1 Y S-2 DE SUELO
URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**

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 Expediente de Actividad

fecha Diciembre 2019

promotor Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizabalia
 arquitecto



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
ANEXO.- INFORME DE ALEGACIONES**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO**

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL INFORME DE ALEGACIONES

1.- ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Legarda, en sesión celebrada el día 21 de enero de 2021, acordó la aprobación inicial del Proyecto de Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda referente a los Sectores S-1 y S-2. (BON nº 26 – 4/02/2021).

El expediente fue sometido a información pública por el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Navarra.

Durante dicho período se formuló una alegación al expediente.

Se procede a realizar el análisis de la misma, con el fin de que el alegante reciba una adecuada respuesta a las cuestiones que plantea.

2.- ALEGACIÓN FORMULADA.

En fecha 3 de marzo de 2021, D. Jesús Recaredo Zúñiga Olaso presenta la siguiente alegación:

Jesús Zúñiga Olaso vecino de Legarda en la calle Santa Cecilia nº 354 con DNI 15850534S desea hacer las siguientes alegaciones o sugerencias. Puede que algunas de estas alegaciones sean más propias para presentarlas al plan parcial, pero como no se bien la dinámica, los presento desde ahora, así en el pan parcial ya estarán recogidas.

Alegaciones a la MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA.

En la parcela 418 del polígono 2, catastro indica 2232,02 m², sin embargo según escritura a nombre de mi madre de 1950 que se adjunta, la finca 418 actual la componen dos parcelas, una era nº 57 de la escritura de 1572 m² y una finca nº 49 de 898 m², entre las dos suman 2470 m², lo que resulta 238 m² de diferencia desfavorable. Ruego se consulten con catastros municipales de esas fechas para ver las lindes verdaderas de la parcela. Además como ya alegue en su día a catastro, uno de los puntos de la actual cedula parcelaria se encuentra dentro del almacén agrícola que existe en la parcela. En concreto X= 600703.600 Y= 4729706.932. Se adjunta estudio topográfico de la parcela donde se aprecia dicho punto así como el trazado del límite oeste de la finca, cuando menos extraño.

Como agricultor y titular de la explotación agrícola inscrita con el número 6296, en dicha parcela 418, como se dice en la modificación de los sectores poseo un almacén agrícola, además del terreno necesario para albergar los aperos que no necesitan estar a cubierto. Dichos terrenos y almacén me resultan imprescindibles para la realización de mi actividad agraria, por lo que solicito que dichos terrenos sean respetados tal como están, dejando la posibilidad de ampliar el almacén agrícola en al menos el doble de su extensión actual o se permuten por otros terrenos de la misma extensión que contenga un almacén de las mismas o similares dimensiones, a la misma distancia de mi domicilio y con buenos accesos. Como última posibilidad, también podría ser la indemnización de esas instalaciones, por un valor a determinar de mutuo acuerdo.

En el momento que se adjudiquen las parcelas deseo que las que se me adjudiquen sean de 350 m²o menos si es posible y en la zona en la que poseo ahora los terrenos o lo más próximo a mi domicilio.

3.- ANÁLISIS DE LA ALEGACIÓN FORMULADA.

Procedemos a continuación a analizar las cuestiones planteadas por el Sr. Zúñiga en su escrito.

- a.- En relación con las discrepancias observadas por el alegante en cuanto a las superficies de la parcela de su propiedad reflejadas en catastro y las recogidas en las escrituras, aclararemos que el expediente de Modificación en trámite no entra en consideraciones acerca de dichos aspectos, puesto que se limita a reordenar el ámbito definido por el Plan Municipal de Legarda para los Sectores S1 y S2.

El expediente se basa en la documentación catastral aportada por el Gobierno de Navarra.

El alegante debería dirigirse al Servicio de Riqueza Territorial del Gobierno de Navarra, con el fin de que se proceda al análisis de la documentación que exhibe y se analice la posibilidad de tramitar una modificación de catastro, en su caso.

- b.- En relación con la existencia de un almacén agrícola en uso en los terrenos de su propiedad, aclararemos que el expediente en trámite incluye el almacén citado dentro del ámbito de las parcelas privadas de uso residencial, por lo que el desarrollo de la urbanización del viario proyectado no afectaría al citado edificio.

El expediente de reparcelación, tal y como determina la legislación vigente, deberá asignar las parcelas resultantes de la reparcelación correspondientes al alegante lo más próximas posible al emplazamiento de las parcelas inicialmente aportadas.

Por ello, es de prever que el Proyecto de Reparcelación asignará al Sr. Zúñiga las parcelas que incluyen el almacén agrícola citado.

Dado que se prevé que el desarrollo del Sector se efectúe por fases, a medida que los diferentes propietarios así lo acuerden, podrá convivir el almacén citado con las nuevas viviendas que se construyan en el Sector, hasta el momento en que el propietario decida su traslado o demolición.

- c.- En relación con la posible ampliación del almacén, no sería factible, puesto que el Plan Municipal asigna al Sector como uso global el residencial unifamiliar, admitiendo el uso complementario de servicios ligados al uso residencial.

No obstante, el Planeamiento Municipal no declara fuera de ordenación el almacén citado, por lo que podrá seguir en uso hasta que el propietario decida lo contrario.

La posibilidad que apunta el alegante de que se permuten los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de actuación por otros terrenos de la misma extensión que contenga un almacén de las mismas o similares dimensiones, a la misma distancia de su domicilio y con buenos accesos, no responde a los términos del expediente en tramitación.

Por último, la posibilidad que apunta de que se establezca una indemnización de esas instalaciones, por un valor a determinar de mutuo acuerdo, debería ser planteada dentro del Expediente de Reparcelación, de modo que, en su caso, pudiera incluirse la indemnización por demolición del edificio dentro de la Cuenta de Liquidación del Sector.

- d.- En relación con la solicitud de que, en el momento que se adjudiquen las parcelas desea que se le adjudiquen parcelas de 350 m² o menos si es posible y en la zona en la que posee ahora los terrenos o lo más próximo a su domicilio, aclararemos que el ámbito en que se detallarán estas cuestiones es el Expediente de Reparcelación.

En cualquier caso, el presente Documento define la parcela mínima en 300 m² y, como ha quedado explicado, la legislación vigente determina que las parcelas resultantes del proceso reparcelatorio se ubiquen lo más próximas posible a las parcelas inicialmente aportadas.

4.- CONCLUSIONES.

A la vista del análisis realizado en el apartado anterior, se concluye que la alegación presentada por el Sr. Zúñiga no se refiere a cuestiones relacionadas con el expediente de Modificación del Plan Municipal de Legarda en trámite, por lo que:

- En relación con las discrepancias entre catastro y escrituras, el alegante debería solicitar una modificación catastral.
- En relación con el almacén agrícola existente, éste se incluye dentro de las parcelas privadas, por lo que no se verá afectado por la urbanización del viario proyectado.
- En relación con la ampliación del almacén, no sería posible.
- En relación con la adjudicación de parcelas, este aspecto corresponde al Proyecto de Reparcelación que se redacte.

Es la opinión del técnico que suscribe, que gustosamente somete a otra mejor fundada.

Pamplona, noviembre de 2021.



Fdo: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto

:



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**

ANEXO.- INFORMES

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO

OBJETO:	Informe técnico
REFERENCIA:	Código Expediente: 0009-OT04-2021-000007
UNIDAD GESTORA:	Dirección General de Ordenación del Territorio Servicio de Territorio y Paisaje Sección de Urbanismo Dirección: Calle González Tablas nº 9 – 31005 PAMPLONA Teléfono.: 848 427553 Correo electrónico: asuntosurbanisticos@navarra.es

EXPEDIENTE:	Modificación de Plan Municipal
Fase de tramitación:	Informe global
Descripción:	Conversión de dos sectores urbanizables en uno sólo, estableciendo la ordenación pormenorizada para no ser necesario Plan Parcial.
Municipio:	LEGARDA
Emplazamiento:	actuales SR-1 y SR-2 del Plan Municipal
Promotor:	AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
Apr. Inicial:	21/01/2021 B.O.N.: 04/02/2021
Entrada Dpto.:	02/02/2021 Nº Reg.: 88773
Entrada Dpto.:	28/04/2021 Nº Reg.: 450719
Entrada Dpto.:	04/05/2021 Nº Reg.: 473329
Normativa de aplicación:	Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

1. DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Con fecha 2 de febrero 2021 (doc.: 61305), por el Ayuntamiento de Legarda se remite el expediente de referencia, que se compone de la siguiente documentación:

a) Documentación administrativa:

- Certificado del acuerdo de aprobación inicial.
- Informe de Telecomunicaciones, aportado en fecha 28/04/2021

b) Documentación técnica:

- Proyecto de Modificación de Plan, con diligencia de secretaría municipal haciendo referencia a su aprobación, que contiene 79 páginas, de las cuales 7 son planos. El documento técnico incluye los siguientes apartados de modo resumido:

- 1.- Antecedentes
- 2.- Promotor y redactor del expediente
- 3.- Zona de actuación
 - características del territorio. Situación. Topografía
 - determinaciones del planeamiento (se repite en el punto 8)
- 4.- Contenido de la presente modificación
- 5.- Descripción de la modificación propuesta
- 6.- Justificación de la modificación propuesta
- 7.- Justificación de la ordenación propuesta
- 8.- Determinaciones del planeamiento vigente.
- 9.- Determinaciones urbanísticas propuestas (a desarrollar como Normativa)



- 10.- Justificación del cumplimiento del DFL 1/2017
- 11.- Análisis de movilidad
- 12.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica
- 13.- Programación de acciones
- 14.- Normativa y ordenanzas. (contenido que no se corresponde con el título)
- Anexo 1_ Memoria ambiental
- Anexo 2- Copia del Plan de Participación ciudadana (se entiende el aprobado) y punto de Conclusiones posteriores adoptadas.
- Planos

Con fecha 4 de mayo de 2021 (doc.: 473329) la Alcaldía de Legarda traslada petición para agilización de la emisión de informes del expediente.

2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTES.

Instrumento	Ámbito	BON Apr. Def.	BON Norma
Ordenación del Territorio			
ETN	Navarra	04/07/2005	-
POT	3- Área central	21/07/2011	21/07/2011
POT	Primera actualización	21/11/2014	21/11/2014
Planeamiento Municipal			
PM	Término municipal de Legarda	31/10/2003	25/08/2004
MPM	Eliminación de rotondas y espacio para ampliación de carretera general con nueva línea de edificación, que afecta a distintas unidades	11/07/2012	17/09/2012
MPM	Extracción parcela 406/pol2 del Sector S2	21/08/2018	25/08/2018

3. ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Legarda se aprobó definitivamente por Orden Foral 1381/2003, de 14 de octubre, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda conforme a la legislación vigente en su aprobación inicial, sin aplicar los nuevos estándares de la Ley Foral 35/2002, en base a la Disposición transitoria de la misma.

En 2012 el Ayuntamiento de Legarda tramitó una Modificación pormenorizada que, con la aparición de la Autovía A-12 y la transformación de la carretera de interés general que cruzaba Legarda en carretera Local NA- 1110, reducía la línea de edificación en las distintas unidades y sectores.

En 2018 mediante Modificación de Plan Municipal se ve reducida la superficie del sector S2 (que pasa a tener 10.075,52 m² de superficie) con motivo de la extracción de la parcela 406/polígono 2 del mismo para su ejecución de manera independiente.



Ninguno de los cuatro sectores de suelo urbanizable residencial previstos por el Plan Municipal han sido desarrollados ni aprobado ningún Plan Parcial. El Plan Municipal establece una serie de determinaciones de ordenación en cada sector para garantizar la armonía y cumplimiento de objetivos sobre los mismos estableciendo en el artículo 111 de la normativa general un aprovechamiento tipo, para todos ellos, de 0,45 m² construibles por la superficie total del área de uso residencial unifamiliar.



Plan Municipal de Legarda, con los sectores S1 y S2 al oeste del núcleo urbano.

4. DESCRIPCIÓN, OBJETO Y ÁMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

La modificación presentada propone refundir dos de los cuatro sectores de suelo urbanizable residencial aprobados por el Plan Municipal de Legarda (S1 y S2) que no cuentan con Plan Parcial, para compartir cargas de urbanización, establecer la ordenación pormenorizada como Plan Parcial de todo el nuevo sector SR1 y cambiar el acceso compartido con la trama urbana existente con la NA-1110 en forma de rotonda por un acceso directo en T desplazado hacia el norte.

En total la superficie del nuevo sector alcanzaría una superficie de 25.012 m² para un desarrollo propuesto de 37 viviendas unifamiliares y obtención de una parcela dotacional deportiva situada al sur como conexión con la trama urbana, que le permitiría mediante una construcción semienterrada absorber el desnivel del terreno y disminuir su impacto visual.



Propuesta de modificación con ordenación del nuevo sector SR1.

El documento lo promueve el Ayuntamiento, manteniendo como sistema de actuación el Sistema de Cooperación que estaba establecido en el PM para ambos sectores. Se da la circunstancia de que existe superficie municipal y comunal en el ámbito total, por lo que la actuación conllevaría, además de la cesión al municipio del 10% de aprovechamiento urbanístico, la obtención por el Ayuntamiento de superficie edificable en proporción a su aportación de suelo, sin haberse establecido reserva de vivienda con algún régimen de protección y sin clara delimitación de la parcela de dotación supramunicipal para Banco Foral de Suelo (BFS) resultante de la superficie residencial propuesta.

No se ha aportado por el momento el resumen de superficies asignado a cada uso de la ordenación, ni la asignación concreta de edificabilidad por parcela resultante como parte de la normativa propuesta. El presente documento renuncia a aprobar coeficientes de homegeneización en base a que se distribuyen todas las parcelas en una misma tipología.

Los datos resumidos de la propuesta de Mod frente a los del PM serían:

Inst.	Sectores	Superficie m ²	Densidad max.Viv/ Capacidad máx. De Viviendas	A.T. Aprovechamiento máximo expresado en superficie construible del uso mayoritario (uas)/ superficie del sector.
PM (normativa 25-08-2004)	Sector S-1	16.025 m ² s.	15 viv./ha	0,45 m ² t/m ² s.
	Sector S-2	11.273 m ² s.	15 viv./ha	0,45 m ² t/m ² s.
	Total S1+S2	27.298 m²s.		
	A desarrollar mediante PP con las siguientes determinaciones: Para el S1: conectar con la carretera al noroeste y establecer anillo y conexión con S2. Para el S2: nuevo viario en anillo que conecte con el Casco Urbano, por el sureste-Calle Santa Cecilia, empalmando con el viario previsto en el desarrollo del S 1. Parcela mínima: 400 m ² . Fachada mínima: 12 metros. Ocupación máxima: 30% Distancias a linderos: 3 metros. Altura máxima total, bajo alero: 7 metros. Bajo+piso +entrecubierta.			
Mod. actual Justificación estándares actuales DFL 1/2017 para S.UBLE.	Sector SR1 (que aglutina S1 y S2*) Sustituyendo el acceso en glorieta por otro en T	25.012 m²s.	37 viviendas (resultado de aplicar la densidad de 15 viv/ha)	11.255,40 m² c. Superficie máx. construible expresada en uso mayoritario residencial unifamiliar (resultado de aplicar 0,45 m ² c./m ² s en el sector). La normativa vuelve a recoger como normativa



			otro coeficiente de 0,45m ² /m ² s por parcela.
<p>La ordenación dispone las conexiones con la trama urbana y la Na-1110 y un recorrido circular por todo el ámbito.</p> <p>Otras determinaciones de ordenación fijadas que difieren del PM: Parcela mínima: 350 m². Ocupación máxima: 35% Distancia a linderos: A fachada principal: 5 metros. A espacios libres y zonas verdes: 3 metros. A otras parcelas residenciales: Con apertura de huecos: 3 metros Sin apertura de huecos: 0 metros.</p>			

Según la memoria de sostenibilidad económica los datos del sector SR-1 utilizados para el cálculo de costes por usos son:

SUPERFICIE DEL SECTOR.....	25.012,00 m ²	
TOTAL EDIFICABILIDAD	11.255,40 m ²	
SUPERFICIE RESIDENCIAL	14.418,00 m ²	
SUPERFICIE DE VIARIO	4.675,00 m ²	
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO.....	3.155,99 m ²	
SUPERFICIE DOTACIONAL.....	1.737,66 m ²	Total Dot. Locales. 4.893,65 m ²

Según los datos que figuran en el Plan de Participación existiría un cálculo sobre una superficie de sector mayor. En estos datos se diferencia el aprovechamiento total en UAS de la superficie edificable residencial, por lo que se han podido exponer en fase de participación estudios previos con otro tipo de variables, con coeficientes a la vista de la diferencia, que en el cuerpo central de la Modificación no se han fundamentado.

DATOS DEL SECTOR		SECTOR UNICO
SUPERFICIE DEL SECTOR	m ²	25.191,00
TOTAL APROVECHAMIENTO	UA	12.595,50
PARCELAS RESIDENCIALES		37,00
SUPERFICIE RESIDENCIAL	m ²	14.135,00
SUPERFICIE DE VIARIO	m ²	5.295,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m ²	4.460,00
SUPERFICIE DOTACIONAL	m ²	1.300,00

5. CONSIDERACIONES

A. 5.1.- Complimentación documental conforme al DF 253/2019.

Se debe completar la documentación conforme a los artículos 9, 10 y Anexo del DF 253/2019 de registro de planeamiento y formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra en los siguientes tres apartados precedidos de un ÍNDICE que enumere los documentos aportados en cada grupo:

a) Parte administrativa, a la que le falta en esta fase y para las siguientes:

- Informes municipales, de contenido jurídico y técnico, emitidos por profesionales pertenecientes a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16, 18.2 y conforme al 71.13 del DFL1/2017 que no se han presentado para el informe global, respecto a todos los aspectos de adecuación a la legalidad urbanística, en especial de coordinación de los aspectos de competencia municipal, como la acreditación de la suficiencia de dotaciones e infraestructuras urbanas para su conexión o ejecución, alineación



con el planeamiento vigente y encuadre dentro del nuevo marco legal y resto de aspectos propios de asesoramiento técnico y del conocimiento in situ de las necesidades y participación llevada a cabo.

En la siguiente fase se procederá a completar con:

- Certificado acuerdo de aprobación provisional.
- Justificante de la publicación en prensa y publicación en BON del acuerdo de aprobación inicial.
- Informes emitidos por otros órganos en materia de su competencia.
- Alegaciones presentadas, informes y resoluciones producidas sobre las mismas.

b) Documentación técnica completa y diligenciada:

- En este apartado se precisa de las coordenadas geográficas en las 4 esquinas de los planos del documento técnico en el sistema geodésico de referencia establecido en el Anexo del DF253/2019.
Todos los planos dispondrán de leyenda como requisito para su lectura, siendo que los presentados carecen de la misma.

c) Apartado de “Información Geográfica Vectorial”:

Para esta Modificación se estima que serían de aplicación los conjuntos de datos 1,3, 5 y 6 en su caso:

Conjunto de datos	Nombre de fichero
1 Ámbito de la actuación	CODSIUN_ambito
3 Clase de suelo	CODSIUN_clase
5 Sectores de suelo urbanizable	CODSIUN_sector
6 Sistemas generales	CODSIUN_sg

Para el sector de suelo urbanizable la tabla de atributos deberá recoger los datos indicados en el Anexo para esta capa (al menos denominación resumida del sector, el uso global, la edificabilidad máxima y el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública).

Nombre del atributo
SECTORSU
USOGLOBAL
EDIF_MAX
P_VIV_PROT

Se podrá presentar los archivos agrupados en cada uno de los apartados a, b y c anteriores de manera comprimida (formato .zip) a modo de carpetas con la aportación del índice de documentos desglosado para cada apartado junto a la instancia en el registro y referencia del identificador de Código SIUN.

5.2.- Incluir determinaciones de las afecciones sectoriales.

Al efecto de recabar las determinaciones que los órganos competentes en las diferentes afecciones territoriales establezcan, el Servicio de Territorio ha solicitado los siguientes:

- Sección de Impacto Ambiental-Servicio de Biodiversidad. Dirección General de Medio Ambiente/Trámite ambiental:

Solicitado informe el 16-03-2021, se remitirá al Ayuntamiento en cuanto sea recibido por este Servicio para incorporación, en su caso, de las determinaciones que se dispongan.



Las determinaciones de la resolución o informe ambiental final que se emita quedarán incorporadas al documento que se apruebe provisionalmente conforme al artículo 71.11 del DFL 1/2017. Los plazos de emisión de dicho informe quedan establecidos en la Ley ambiental estatal de 21/2013 al efecto de su reclamación por el municipio.

Sección de Edificación. Servicio de Vivienda.

Solicitado informe el 17-03-2021, se remitirá al Ayuntamiento en cuanto sea recibido por este Servicio para incorporación de las determinaciones que se dispongan y trámite del artículo 54.2 del DFL 1/2017, en su caso. El procedimiento que se deberá acreditar por el Ayuntamiento en su caso, será contrastado con el Servicio de Vivienda para garantizar su adecuación.

Dirección General de Obras públicas. Departamento de Cohesión territorial

Se recibe informe de fecha 14-05-2021 favorable a la propuesta, con las siguientes determinaciones a incorporar a la normativa del sector:

a) La solución propuesta de una intersección en T con carriles centrales de espera y de aceleración y deceleración para el acceso desde la carretera NA-1110 a la zona de expansión residencial se considera correcta.

b) El proyecto de construcción de la nueva intersección estará redactado por un técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y de acuerdo a la Normativa Vigente, incluyendo en los mismos los detalles suficientes para una correcta definición de las obras a realizar.

c) La ejecución de los accesos se hará previa o simultáneamente a las obras de urbanización.

d) El promotor, previo a la ejecución de las obras, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, presentará a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, el proyecto de la intersección, para su autorización, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

Respecto al resto de órganos no dependientes de Gobierno de Navarra es el Ayuntamiento quien debe coordinar y solicitar los restantes, habiendo registrado el informe recabado de Telecomunicaciones, a falta de otros como el de los servicios delegados a las distintas mancomunidades, compañías suministradoras de servicios u organismos como AENA por el espacio de servidumbre aeronáutica del aeropuerto de Pamplona y la Confederación Hidrográfica del Ebro al establecer parte de la ordenación en el ámbito de zona de policía de cauce público.

5.3.- Cuestiones urbanísticas

5.3.1.-Determinaciones de ordenación estructurante

Se propone la eliminación de la parte correspondiente de glorieta y conexión viaria con la carretera local NA-1110 que se incluye en el sector 1 por el PM, junto con la parte correspondiente de parcela 3 del polígono 2 de conexión viaria.





Acceso por rotonda/mediana.



Acceso propuesto en T en un punto de la ctra. desplazado al Este.

La Modificación propone un acceso en T a la carretera NA-1110 desde el punto medio del límite norte del sector y una conexión del viario de distribución del sector con la trama urbana al sur, con una anchura de vial general continua de 7 metros, estableciendo la superficie dotacional en ese mismo punto. Las dimensiones de la superficie dotacional coinciden prácticamente con la parcela municipal de origen, sin embargo, sería conveniente conocer las dimensiones necesarias de la dotación deportiva semienterrada que se pretende ejecutar, ya que la parcela propuesta es irregular. No existen zonas de maniobra en el vial que recorre el sector, salvo el ensanchamiento en la zona dotacional, a falta de indicar las rasantes o analizar la conveniencia de otro ensanchamiento junto al acceso directo de la carretera Na-1110.

Por definición el nuevo sector delimitado SR1 debe definir las conexiones o ejecución de las obras estructurales que se precisen para su funcionamiento. A este respecto, la coordinación de los informes de los distintos órganos competentes o suministradores de las infraestructuras por el Ayuntamiento será determinante.



En conclusión, se deberá justificar que la delimitación del sector incluye las conexiones con los servicios necesarios y las dimensiones de su estructura son suficientes para el desarrollo de los usos propuestos de 37 viviendas y el equipamiento deportivo.

Igualmente se establecerán como normativa del sector el resto de determinaciones estructurantes del artículo 49 del DFL1/2017, en ficha urbanística y de manera diferenciada respecto al desarrollo pormenorizado. Estas serían para el sector: La clasificación, delimitación del sector y sistemas generales en su caso, edificabilidad máxima, el uso global y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública. Además, el artículo 54 del DFL 1/2017 incluye junto a la delimitación de sectores, la necesidad de definir también en esa fase estructurante del planeamiento: el número máximo de viviendas (en este caso se ha expresado en 37), los coeficientes de homogeneización que procedan y el aprovechamiento asignado a cada tipología.

5.3.2.-Determinaciones de ordenación pormenorizada

Para habilitar la ejecución directa del planeamiento sin ulteriores planeamientos de desarrollo, la presente Modificación de PM deberá contener todas las determinaciones de ordenación pormenorizada con el alcance de un Plan Parcial.

La normativa de aplicación para el nuevo sector SR1 se desarrolla exclusivamente en el punto, **5.3.4** de la Modificación. En el mismo se hacen referencias a determinaciones estructurantes que deben desglosarse de la normativa de ordenación pormenorizada que las desarrolla.

Se debe incluir al menos la tabla resumen (punto e. del artículo. 40 DF 85/95, *cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes*) del conjunto de superficies destinadas a cada uno de los usos urbanísticos, dónde se corrobore el cumplimiento de los estándares del artículo 54 y 55 del DFL 1/2017 presentando el sumatorio de superficies asignadas en la ordenación que se aprueba: viario; zonas verdes; dotacional deportivo; banco foral de suelo; y parcelas residenciales de cada tipología. Justificando el cumplimiento de los estándares dotacionales, no siendo suficiente afirmar que se cumplen los mínimos resultantes.

Se debe aclarar cómo se aplica sobre la ordenación nuevamente el coeficiente de edificabilidad que se copia de la normativa del PM para sectores sin ordenación como: “0,45 m^2/m^2s ($m^2t=m^2$ construidos. $m^2s=m^2$ de la parcela)”, teniendo en cuenta que el dato estructurante utilizado para el cálculo del aprovechamiento máximo expresado en m^2 homogeneizados de uso mayoritario habría sido ya el resultado de tomar el Aprovechamiento Tipo del PM que refleja el mismo coeficiente sobre superficie bruta: “0,45 m^2c/m^2s ” de uso mayoritario unifamiliar residencial multiplicado por la nueva superficie del sector.

La parcela resultante de la cesión supramunicipal de Banco Foral de Suelo deberá quedar delimitada y justificar su superficie (mínimo 3 $m^2s/100 m^2cr$) y cabida de *la edificabilidad mínima del 7% del sector*. (Conforme a los datos aportados se trataría de 337,62 m^2s de parcela cuya edificabilidad ascendería a 787,88 m^2c).

Los planos deben contar con leyenda.

La documentación se debe completar con los apartados desarrollados en los artículos 39 al 45 del reglamento urbanístico DF 85/1995.

Se desarrollará el plan de etapas que cita DF 85/95. El documento refleja *se llevará a cabo la ejecución de las obras de urbanización, que se plantea que pueda desarrollarse por fases, en función*



de las necesidades reales de los propietarios o de la programación que se fije entre éstos y el Ayuntamiento, quien actúa como promotor y coordinador de las actuaciones, dentro del Sistema de Cooperación. El Plan de etapas se acomoda al concepto de las fases de ejecución, que deberán concretarse de manera que resulten autosuficientes, pese a que puedan tramitarse posteriores modificaciones.

Se añadirán los plazos de ejecución; relación de los propietarios afectados (artículo 53.3 del DF 85/1995) y durante los últimos cinco años (conforme a la disposición adicional novena punto 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015.); *el trazado y las principales características técnicas de los servicios urbanos mínimos y su conexión con las conducciones o sistemas generales existentes (Abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios; Evacuación de aguas con carácter separativo de pluviales y residuales; Energía eléctrica y alumbrado público; Gas y otras necesarias);* establecimiento de rasantes y pendientes de la red viaria y peatonal propuestas sobre base cartográfica y parcelaria; delimitación de unidades de gestión en su caso, etc.

Como desarrollo del esquema de la parte normativa pormenorizada, se tendrá en cuenta el artículo 43 del DF 85/1995.

5.3.3.-Dimensionado del espacio público: accesibilidad universal y aproximación de equipos de emergencia.

El documento establece que *El proyecto de urbanización que se redacte para el ámbito de actuación deberá tener en cuenta el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 12/2018 de 14 de junio, de accesibilidad universal.*

La propuesta refleja un vial en plataforma mixta viaria y peatonal de 7 metros de anchura, como continuidad de la existente en la antigua trama urbana consolidada.

La Modificación, al incorporar la ordenación pormenorizada con carácter de Plan Parcial, debe justificar específicamente en el mismo documento (que con mayor detalle desarrollará el proyecto de urbanización) el cumplimiento de la normativa vigente que condiciona las dimensiones necesarias del espacio público como las siguientes:

- a) Regulación vigente de accesibilidad universal: conforme a la Orden Ministerial VIV/561/2010 que establece la consideración de itinerario peatonal accesible con una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento, con una altura libre de paso no inferior a 2,20 m, sin escalones aislados ni resaltes, una pendiente longitudinal máxima del 6%. En caso de plataforma única de uso mixto (itinerario vehicular y peatonal) quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.
- b) Regulación vigente de dimensiones para aproximación de equipos de emergencia de extinción de incendios, actual CTE-SI5. Para posibilitar la ejecución del sector por etapas/fases (sin finalización del viario circular) se preverá que en *las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios*. Igualmente se preverá el cumplimiento de pendientes con longitudes suficientes para salvar desniveles, espacios de giro, maniobra y aproximación a las futuras construcciones, incluida la dotacional.



5.4.- Justificación de otras exigencias legislativas

- Memoria histórica.

Según información territorial disponible por este Servicio no consta en este ámbito ningún elemento a identificar o por el que deba solicitarse informe por la Ley Foral 29/2018, de 26 de diciembre, de lugares de la memoria histórica de Navarra.

- Impacto por género.

Siendo un instrumento normativo de carácter general el documento deberá incluir un apartado justificativo de la ausencia de impacto por género o evaluación al efecto, respecto al texto y contenido urbanístico, conforme a la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres, vigente tras su publicación en BON nº 71 de 11/04/2019. Artículo 55.

- Estudio de movilidad generada.

El estudio de movilidad generada del artículo 53.2. puede entenderse cumplimentado por el punto 11 de análisis de la movilidad del documento.

- Identidad de Todos los Propietarios o Titulares de derechos.

En cumplimiento de la disposición adicional novena punto 2.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se debe hacer constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los últimos 5 años.

5.5.- Otras correcciones/erratas.

Se debe corregir las siguientes erratas detectadas:

- Eliminar la mención a Arguedas en el documento.
- El punto 14 de la documentación no se corresponde con su título de Normativa y ordenanzas, ya que se confundiría con la normativa propuesta en la Modificación y su contenido de carácter jurídico más propio de la vigencia y eficacia de la normativa. Por lo que procede corregir el título y matizar en el contenido que, siendo el planeamiento urbanístico normativa reglamentaria, además de la vigencia se precisa para la eficacia plena del planeamiento también la publicación del contenido de las normas urbanísticas incluidas en él (artículo 79.1 del DFL 1/2017 y 326 de la LF 6/1990), habiendo cumplimentado el paso previo de registro del actual Decreto Foral 253/2019.

6. CONCLUSIÓN.

El presente informe se emite a modo de Informe Global al que se refiere el artículo 71 (apartados 9 y 10) del DFL 1/2019.

Conforme a las consideraciones anteriores, para aprobación provisional del expediente se debe completar y justificar la Modificación conforme a los siguientes puntos, de manera que el instrumento se adecúe al marco legal vigente.



1º) Cumplimentación documental conforme al Decreto Foral 253/2019 de registro de planeamiento y formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra, desglosado en el punto 5.1 del informe.

Se presentará en el registro electrónico con el identificador de código SIUN (CODSIUN=**109949**) y un ÍNDICE de los documentos aportados de cada uno de los apartados de la parte administrativa; la parte de documentación técnica completa y diligenciada; y la parte de Información Geográfica Vectorial.

2º) Incluir determinaciones de las afecciones sectoriales señaladas en punto 5.2. del informe.

3º) Desarrollar las cuestiones urbanísticas del punto 5.3. del informe.

4º) Incluir los apartados de nuevas exigencias legislativas señalados en el punto 5.4. del informe.

5º) Corregir el resto de erratas detectadas, conforme al punto 5.5. del informe.

Se adjunta el informe sectorial recibido (de la Dirección General de Obras Públicas) y se irán enviando el resto conforme se reciban.

Pamplona, 03 de junio de 2021.

El Jefe de la Sección de Urbanismo. Javier Redín Sarasola.

La Directora del Servicio de Territorio y Paisaje. Susana Turrillas Osés.



INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN RELACIÓN CON LA RED DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Expediente 0009-OT04-2021-000007

1.- Datos del solicitante:

La Sección Urbanismo del Servicio de Territorio y Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio ha solicitado, con fecha 11 de marzo de 2021, informe de la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras relativo a la Modificación del Plan Municipal de Legarda, promovido por el Ayuntamiento de Legarda, a efectos de cumplir con lo establecido en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2.- Documentación aportada:

La documentación aportada por el solicitante es la que a continuación se relaciona:

- ✓ Petición de informe del Servicio de Territorio y Paisaje a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras.
- ✓ Documentación adjunta (*.pdf):
 - *Proyecto de modificación de determinaciones estructurantes sectores S1 y S2 del Plan Municipal de Legarda.*
 - *Certificado de acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de Modificación de Determinaciones Estructurantes del Plan Municipal de Legarda referente a los Sectores S-1 y S-2.*

3.- Objeto:

Este expediente tiene por objeto el estudio y valoración, en cuanto a las competencias del Servicio de Estudios y Proyectos de la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, de la modificación del Plan Municipal de Legarda.

El objeto de la modificación del Plan Municipal de Legarda es la creación de una bolsa de suelo residencial de baja densidad ubicada al norte del Casco Urbano.

Afecta a la totalidad de los dos sectores S1 y S2 y el ámbito está delimitado en uno de sus extremos por la carretera NA-1110.

En el momento en que se aprobó el Plan Municipal de Legarda, no existía la Autovía del Camino (A-12), por lo que la carretera N-111 soportaba un intenso tráfico de vehículos (tanto ligeros como pesados), y el Plan Municipal preveía la implantación de dos glorietas, una al norte de la localidad y otra al sur, con el fin de adecuar los accesos desde la carretera N-111 al núcleo de Legarda.

Una vez puesta en servicio la Autovía A-12, el tráfico de vehículos a través de la carretera NA- 1110 ha disminuido de forma drástica, hasta el punto de que prácticamente los únicos usuarios del tramo de dicha carretera situado entre las intersecciones de la glorieta de Obanos, al sur, y el enlace con la Autovía al norte, una vez superado el Caserío de Basongaiz, son los propios vecinos de la localidad. Por ello, la carretera indicada está definida ahora como Carretera Local, NA-1110, Galar-Viana.

Se ha planteado que, a la vista de las actuales características de tráfico de la carretera NA- 1110, el acceso lógico a dicha carretera desde la zona de expansión residencial se resuelva mediante una intersección en T, desarrollada a lo largo del tramo de la carretera que discurre en paralelo al límite noroeste de la zona residencial.

Se propone así la realización de un enlace en la carretera NA-1110 consistente en una intersección en T, con carriles de aceleración y deceleración centrales. Esta propuesta implica mantener el carril oeste de la carretera, formalizar los carriles de aceleración y deceleración en el carril este y generar un nuevo carril este, así como el viario de entrada y salida del Sector.

Con una banda de separación entre la zona residencial y la carretera, que permite absorber las distancias obligatorias de las líneas de edificación y de cierre con respecto de la vía.

El boceto de esta solución fue presentado por el Ayuntamiento de Legarda al Servicio de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, en el transcurso de una reunión de trabajo, considerándose que tal solución era correcta, a falta de la definición detallada del diseño propuesto.

4.- Informe del Servicio de Estudios y Proyectos:

Considerada la documentación aportada y valorando las ventajas e inconvenientes, perjuicios o condicionantes a futuro que la propuesta puede causar desde el punto de vista de proyectos y planificación de las infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias e hidráulicas; en cumplimiento de las competencias atribuidas por el Decreto Foral 263/2019, de 30 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Cohesión

Territorial, el Servicio de Estudios y Proyectos hace las siguientes **consideraciones**:

- Respecto a las infraestructuras viarias:
 - a) La vía afectada es la carretera NA-1110 Galar-Viana.
 - b) Según se indica en la documentación adjunta, la carretera NA-1110 no soporta un tráfico relevante de vehículos. La incorporación de los vehículos particulares procedentes de las nuevas viviendas que pueden construirse en el Sector SR-1 (37 viviendas) no supone una carga de tráfico que pueda generar problemas de tráfico en dicha vía. Los medios de transporte a utilizar serán vehículos particulares. No se prevé tráfico de transporte pesado y no existen líneas de autobús urbano.
 - c) La modificación del plan Municipal no condiciona el funcionamiento de la carretera NA-1110 que con la construcción de la Autovía de Logroño A-12 ha disminuido considerablemente su tráfico. Por lo que la solución de intersección en T se considera suficiente para la carga de tráfico prevista.
 - d) El III Plan Director de Carreteras 2010-2018 no contempla actuaciones en la zona de afección.

En consecuencia, este Servicio, en cuanto a sus competencias, establece las siguientes determinaciones a la modificación del Plan Municipal de Legarda:

- a) La solución propuesta de una intersección en T con carriles centrales de espera y de aceleración y deceleración para el acceso desde la carretera NA-1110 a la zona de expansión residencial se considera correcta.
- b) El proyecto de construcción de la nueva intersección estará redactado por un técnico competente (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos o Ingeniero Técnico de Obras Públicas) y de acuerdo a la Normativa Vigente, incluyendo en los mismos los detalles suficientes para una correcta definición de las obras a realizar.
- c) La ejecución de los accesos será previa o simultáneamente a las obras de urbanización.
- d) El promotor, previo a la ejecución de las obras, y junto con la preceptiva solicitud de autorización de los mismos, presentará a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, el proyecto de la intersección, para su autorización, de acuerdo con lo

establecido en la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

Vº Bº
EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE
ESTUDIOS Y PROYECTOS



José Francisco López García

LA JEFA DE LA SECCIÓN
DE PROYECTOS

GONZALEZ
MARTINEZ MARIA
CARMEN - DNI
52446058D

Firmado digitalmente por
GONZALEZ MARTINEZ MARIA
CARMEN - DNI 52446058D
Fecha: 2021.05.13 16:11:36
+02'00'

M^a Carmen González Martínez

5.- Remisión del Informe

Recibido el informe arriba suscrito, resuelvo que se proceda al envío a su solicitante, dando traslado de este documento al Servicio correspondiente.

Pamplona, 14 de mayo de 2021

EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
E INFRAESTRUCTURAS

o o i p
on o o i
i n o A n ' FSI ERPRFr
n ' p z
FSI ERPRFm I EI FEOEN
FEZPNE 8EI EE

Pedro Andrés López Vera

SERVICIO DE TERRITORIO Y PAISAJE
c/ González Tablas, 9
31005 – PAMPLONA

ANUNCIO

BOLETÍN N° 175 - 28 de julio de 2021

1. Comunidad Foral de Navarra

1.7. Otros

RESOLUCIÓN 631E/2021, de 24 de junio, del director general de Medio Ambiente, por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la “Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2” promovido por el Ayuntamiento de Legarda.

La Modificación ha sido aprobada inicialmente del Ayuntamiento de Legarda el 21 de enero de 2021 y sometida a un periodo de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra número 26 de 4 de febrero de 2021

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5f y 6.2 en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se trata de una modificación menor, sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

El objeto de la Modificación es optimizar el desarrollo residencial previsto en los Sectores S1 y S2, dando respuesta a la demanda de vivienda local y cubrir las demandas de instalaciones de uso múltiple deportivo-social-cultural en la parcela dotacional del nuevo sector.

Para ello se propone, unificar ambos Sectores en un único sector residencial (SR-1), modificar la delimitación del Sector adaptándolo a la realidad física existente y a los cambios previstos en los accesos que recoge el Plan General Municipal, y que como consecuencia de la entrada en funcionamiento de la A-12 y en las actuales circunstancias de tráfico, resultan innecesarios.

La Modificación establece la ordenación pormenorizada de tal forma que su desarrollo se realizará mediante el correspondiente proyecto de urbanización y proyecto de parcelación.

El ámbito de la Modificación se localiza al norte del casco urbano de Legarda, sobre una meseta sensiblemente horizontal, delimitada al oeste por la NA-1110 y al norte y este por los bordes naturales de la misma, que descienden hacia el Arroyo Argambela o Beheitico Erreka. Con una extensión de 2,5 hectáreas, el planeamiento vigente lo recoge como un área de suelo urbanizable residencial dividida en dos sectores, que la Modificación agrupa en un único sector (SR-1). Se trata

de una zona que ha albergado las antiguas champiñoneras, ya demolidas, y actualmente un almacén agrícola y un campo de fútbol. No cuenta con elementos o enclaves de valor ambiental y/o cultural reseñables, por lo que no se prevén afecciones ambientales significativas. La propuesta de Modificación mantiene el uso residencial, por lo que no introduce cambios en el modelo territorial de Legarda

La ordenación prevé un anillo viario que conecta al sudeste con el casco urbano de Legarda y al oeste con la NA-1110. Las 37 parcelas previstas se orientan hacia el viario y cuenta con espacios libres y zonas verdes dispuestos perimetralmente (ZV1, ZV2 y ZV5) a modo de filtro de separación con la NA-1110 y del talud natural y las ZV3 y ZV4 en los extremos del Sector. Por lo tanto, las zonas verdes se dividen en 5 áreas cuya superficie total mínima es de 2.501 m², sin llegar a concretar la superficie de cada una de las zonas. Colindantes a las zonas verdes ZV1 y Z2, se establece la reserva de 19 plazas aparcamiento en el espacio público junto. Al este del ámbito y sobre la actual parcela 492 del polígono 2, se planifica la parcela dotacional destinada a uso deportivo.

La documentación presentada cuenta con el anexo denominado Memoria Ambiental (correspondiente al documento ambiental estratégico). En la memoria se parte de la consideración de la escasa incidencia ambiental de la Modificación puesto que no modifica la clasificación de suelos ya prevista en el Plan General Municipal. Con un somero análisis ambiental concluye que los efectos ambientales previsibles resultan moderados o nulos y propone medidas preventivas y correctoras, que posteriormente no han quedado incluidas en la normativa del Sector SR.1.

Por lo tanto, considerando el tiempo transcurrido desde la entrada en vigor el Plan General Municipal de Legarda (2003) es preciso avanzar en la aplicación de medidas, de integración ambiental, paisajística y de adaptación al cambio climático, que derivan de los planes de ordenación territorial (POT3) y planes sectoriales aprobados con posterioridad al planeamiento municipal. En este sentido, el informe del Servicio de Biodiversidad de 26 de mayo de 2021 establece condiciones vinculantes para el desarrollo del SR-1, relativas a la gestión de las aguas pluviales, diseño y tratamiento de las zonas verdes, movilidad, protección del medio nocturno y protección del paisaje urbano.

De conformidad con lo expuesto, y en ejercicio de las atribuciones que me confiere el artículo 32 de la Ley Foral 11/2019, de 11 de marzo, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y el Sector Público Institucional Foral y el Decreto Foral de la Presidenta de la Comunidad Foral de Navarra 22/2019 de 6 de agosto, por el que se establece la estructura departamental de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y Decreto Foral 258/2019, de 23 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente:

RESUELVO:

1.º Se formula Informe Ambiental Estratégico de la “Modificación de determinaciones estructurantes del Plan Municipal de Legarda, Sectores 1 y 2” promovido por el Ayuntamiento de Legarda, considerando que no genera afecciones ambientales significativas.

2.º La integración ambiental de la Modificación precisa de la incorporación de las siguientes medidas como determinaciones vinculantes al proyecto de urbanización del SR1:

–En relación a la gestión de las aguas pluviales más allá de la implantación de una red de recogida de pluviales, se maximizará la presencia de terrenos permeables que favorezcan los procesos de filtración de las aguas pluviales, por lo que la gestión de las pluviales va asociada al diseño y gestión de las zonas verdes y a la permeabilización de espacios públicos, como las zonas de aparcamiento. Además de incluir criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, con especies de bajo mantenimiento y adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, se integrará la zona verde y espacios públicos como elementos funcionales del sistema de drenaje sostenible (alcorques estructurales en el arbolado del nuevo viario, parterres inundables). Además, el diseño de las zonas verdes se orientará a la mitigación de las consecuencias derivadas del incremento en la frecuencia y duración de las olas de calor, incorporando zonas de sombra en espacios públicos y a la mejora del confort acústico del ámbito.

–En relación con el planeamiento urbanístico, y sus implicaciones en la movilidad y afecciones ambientales asociadas, se habilitarán espacios destinados al aparcamiento de bicicletas.

–Se dotarán a las vías peatonales de arbolado para reducir la insolación y amortiguar las islas de calor asociadas a los espacios urbanos.

–El alumbrado público cumplirá con el Decreto Foral 199/2007, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno.

–La implantación de la nueva área residencial atenderá al artículo 33 del POT3 relativo a los criterios para la protección del paisaje urbano.

3.º Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de Navarra.

4.º Notificar esta Resolución, a la Sección de Urbanismo y al Ayuntamiento de Legarda, a los efectos oportunos.

Pamplona, 24 de junio de 2021.–El director general de Medio Ambiente, Pablo Muñoz Trigo.

Código del anuncio: F2110325



RESOLUCIÓN 187/ 2021, de 4 de octubre, del Director del Servicio de Vivienda, por la que se autoriza al Ayuntamiento de Legarda a eliminar la previsión de un 50 por ciento de vivienda protegida de la nueva capacidad residencial en la Modificación de Determinaciones Estructurantes, Sectores S1 y S2, del Plan Municipal de ese municipio.

El artículo 54 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, obliga a asegurar como mínimo el 50 por ciento de la nueva capacidad residencial contemplada en el planeamiento como viviendas protegidas.

El mismo artículo indica que en municipios de menos de 10.000 habitantes no incluidos en la comarca de Pamplona, podrán solicitar al departamento competente en materia de Vivienda la reducción o eliminación de esa reserva de vivienda protegida, justificando adecuadamente su no conveniencia.

El Ayuntamiento ha remitido al Servicio de Vivienda el bando municipal por el que se abrió un periodo de un mes para la inscripción de personas interesadas en vivienda protegida, certificándose que, finalizado el plazo, no se había presentado ninguna solicitud.

A la vista del informe de la Sección de Edificación y en uso de las facultades que me confiere el Decreto Foral 262/2019, de 14 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos y de la Resolución 1/2019, de 5 de septiembre, del Director General de Vivienda, por la que se delega el ejercicio de determinadas atribuciones en el Director del Servicio de Vivienda del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos,

RESUELVO:

1º. Autorizar la eliminación de la reserva de vivienda protegida en la nueva capacidad residencial del Modificación de Determinaciones Estructurantes, Sectores S1 y S2, del Plan Municipal de Legarda.



2º. Señalar que, contra esta Resolución, que no agota la vía administrativa, los interesados en el expediente que no sean Administraciones Públicas podrán interponer recurso de alzada ante el Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, en el plazo de un mes.

Las Administraciones Públicas podrán interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, sin perjuicio de poder efectuar el requerimiento previo ante el Gobierno de Navarra en la forma y plazo determinados en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los plazos serán contados a partir del día siguiente a la notificación de la presente Resolución.

3º. Notificar la presente Resolución al Ayuntamiento de Legarda, al Servicio de Vivienda y al Servicio de Territorio y Paisaje a los efectos oportunos.

Pamplona, 4 de octubre de 2021

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE VIVIENDA

Firmado por ETAYO
LEZAUN JAVIER -
33430030J el día 04/10/2021
con un certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

Javier Etayo Lezáun



Informe

Modificación del Plan Municipal en los sectores S-1 y S-2

Servicio: Infraestructuras. ID2842
Fecha: 9 de marzo de 2021
Expediente: E. 202100004035. Exp. 202/PCD-GEN-MCP/000092
Solicitante: Ayuntamiento de Legarda

En relación con la modificación del Plan Municipal en los sectores S-1 y S-2, les indicamos lo siguiente.

Los sectores S-1, con 16.025 m², y S-2, 11.273 m², están clasificados por el Plan Municipal como suelo urbanizable con uso residencial. El objetivo de la modificación es el de unificar ambos sectores en uno solo modificando los límites del sector único resultante para ajustarlo a la realidad física existente y a la resolución de los accesos a la nueva zona residencial. La modificación también pretende establecer las condiciones pormenorizadas de desarrollo para evitar la tramitación de un Plan Parcial. De esta manera, el Ayuntamiento de Legarda podrá iniciar la tramitación de los proyectos de urbanización y de reparcelación del nuevo sector único.





Mancomunidad
Comarca de Pamplona
Irudiarria
Mankomunitatea

Servicios de la
Comarca de Pamplona S.A.
Irudiarria
Zerbitzuak S.A.

Grd. Chibillan nº7 C.U.F. A.31 11821
31002 Tel: 948 42 32 42
PAMPLONA-IRUÑA Fax: 948 42 37 30
esp@ncpas www.ncpas

Imagen de la ordenación propuesta

En la justificación de la ordenación propuesta, en lo referente a las infraestructuras y servicios, no se analiza la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento en alta para dar servicio al nuevo desarrollo. Tampoco se toma en consideración las limitaciones de presión resultantes de la situación topográfica de parte del sector respecto al depósito de abastecimiento de Legarda. En el apartado 7.4.2 *Abastecimiento de agua* se indica que la red de abastecimiento se realizará desde un punto de la red existente situado en el sureste del sector. En cuanto al saneamiento de aguas pluviales en el apartado 7.4.5 se dice que la red de la urbanización verterá a los puntos señalados por la Mancomunidad.

En cuanto a los costes previstos para el desarrollo del sector, en el estudio económico-financiero de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica aparece el concepto de “canon servicios Mancomunidad” con un importe total de 125.245 €, a razón de 3.385 € por vivienda.

Análisis de la propuesta

Con respecto a la capacidad de las infraestructuras generales de abastecimiento (línea de suministro en alta y depósito) éstas no tienen capacidad para asumir esta actuación. En base a los estudios que ha realizado la Mancomunidad para el suministro de la línea, la parte proporcional de coste que le corresponde a los nuevos desarrollos en Legarda asciende a un importe de 3.530 €, más IVA, por vivienda.

En lo que respecta al depósito, no sólo será necesaria su ampliación, sino que además deberá elevarse su ubicación con el fin de incrementar su cota. El depósito actual está a la cota 510 m que resulta insuficiente para garantizar una presión adecuada en todas las parcelas teniendo en cuenta que prácticamente la mitad del sector está por encima de la cota 485 m, alcanzando la cota 492 m la parte más elevada del sector.

La ordenanza de gestión del ciclo integral del agua de la Mancomunidad establece en su artículo 14 *Derechos del usuario* que los usuarios deben disponer de una presión nominal de suministro medida en la llave de registro de la acometida no inferior a 2,5 kp/cm². De no ser así, los usuarios deberán instalar grupos de presión particulares en cada una de las acometidas de abastecimiento, debiendo constar esta solución en los instrumentos urbanísticos correspondientes.

Con respecto a las afecciones a las redes existentes, por la parte norte del sector discurre la tubería de abastecimiento en alta que llega al depósito de Legarda y que cruza el sector para después cruzar la carretera NA-1110. Esta tubería debe quedar ubicada por espacios libres de dominio público, pero con la ordenación que se propone queda en el interior de parcelas privadas residenciales. La alternativa es modificar la ordenación o desviar la tubería, que en ese caso debería hacerse por fuera del sector y supondría la actuación en espacios que quedan fuera del sector, incluida la parcela 345 del polígono 2, y en el cruce de la carretera NA-1110.

En cuanto a la conexión de las redes de abastecimiento a construir a las redes existentes en el extremo sureste del casco urbano, éstas no cuentan con sección suficiente para el suministro del sector, así que será preciso conectar la red que se prevea a la tubería que baja del depósito que discurre también por la parcela 345, conexión que implicará el cruce de la carretera NA-1110.

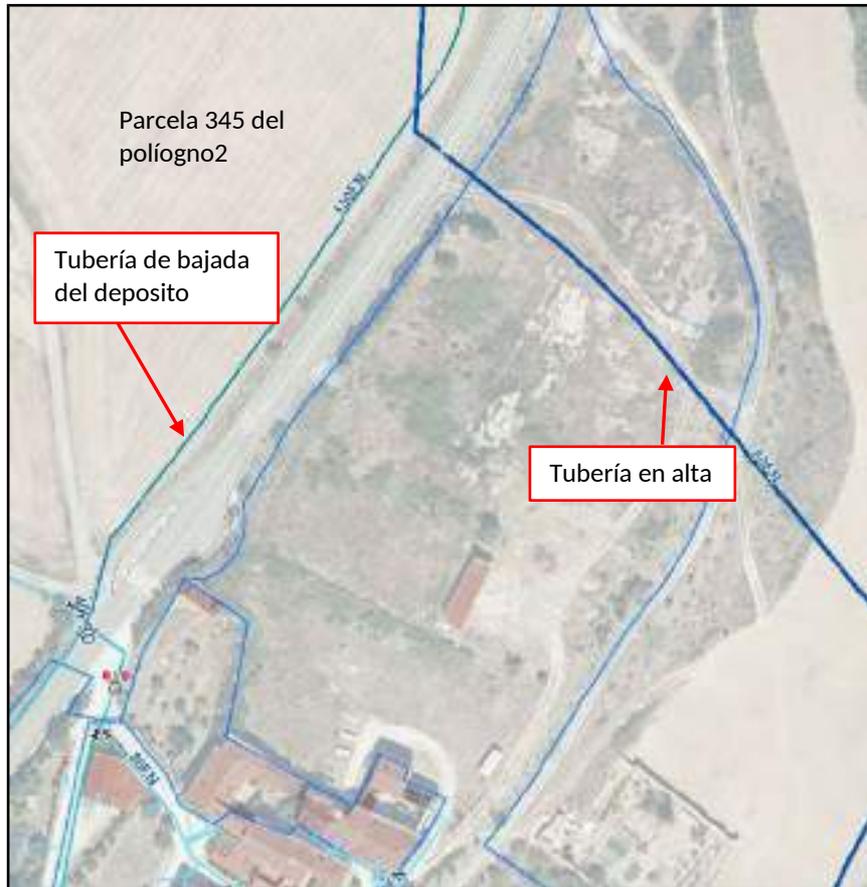
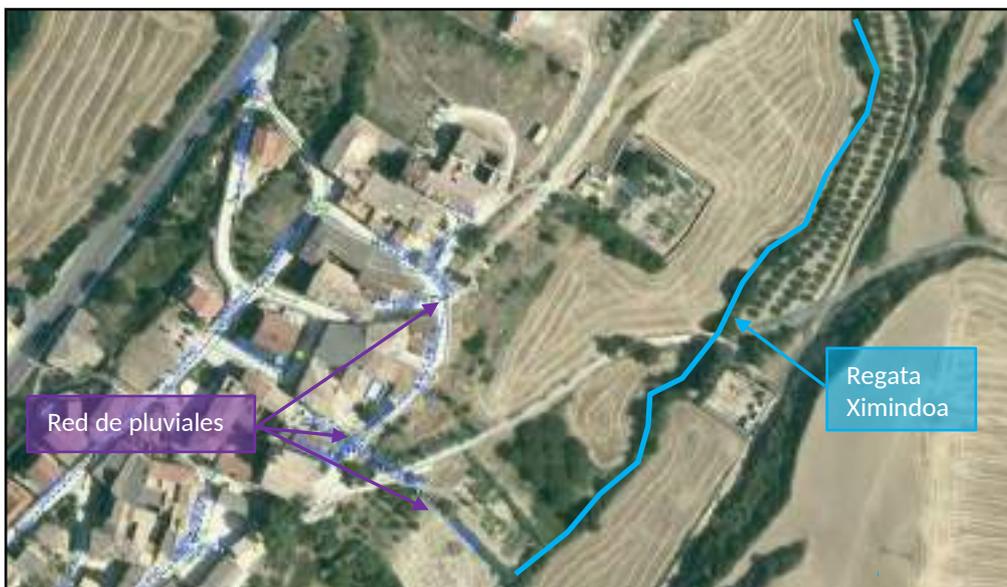


Imagen de la situación de las tuberías de abastecimiento

Con respecto al vertido de aguas pluviales, la red existente en el casco urbano no puede absorber el vertido procedente del sector, por lo tanto deberá contemplarse la ampliación de la red hasta la regata Ximindoa o bien proponer un trazado alternativo hasta esta regata.





Sentido del informe

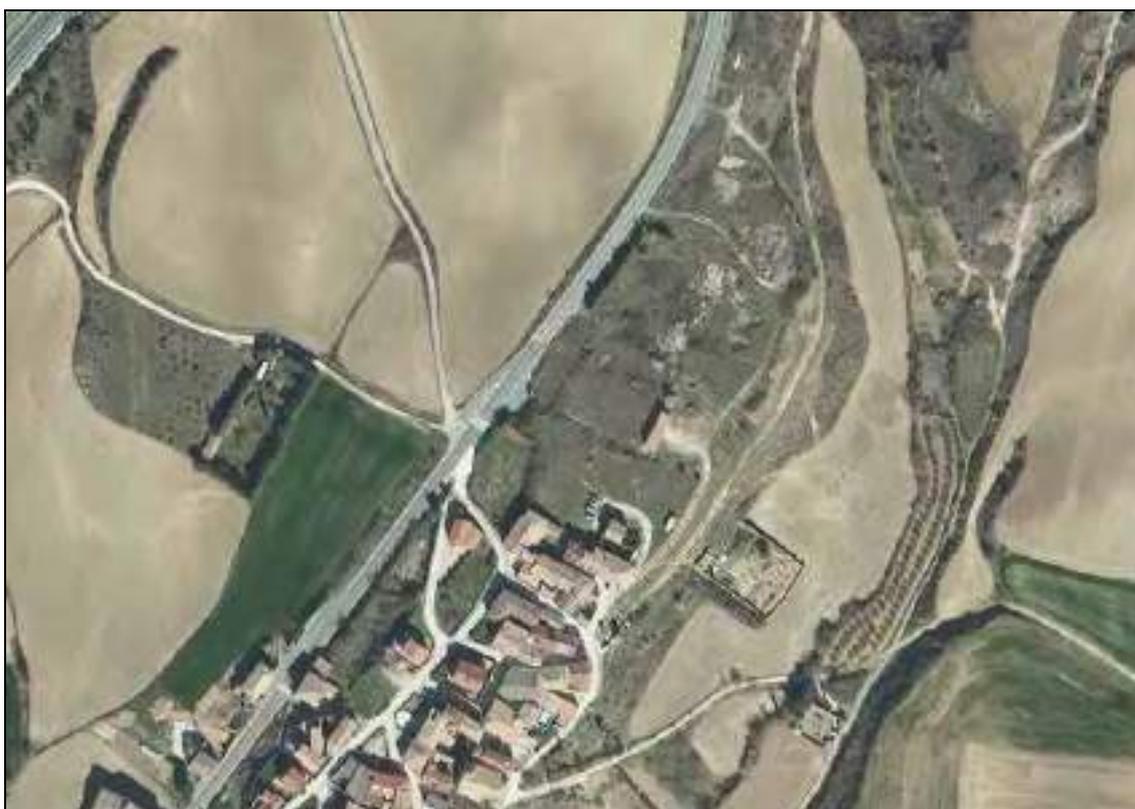
Les indicamos que en lo que respecta a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento el informe se considera **NO FAVORABLE**, siendo preciso que se modifique la propuesta en los siguientes aspectos:

- En la justificación de la ordenación que se propone, en lo que respecta al abastecimiento de agua, apartado 7.4.2, se reflejará la insuficiencia de la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento en alta para dar servicio al nuevo desarrollo.
- En este apartado, 7.4.2, también se indicará la necesidad de desviar, en el caso de que no se modifique la ordenación propuesta, por espacios libres públicos la tubería de abastecimiento en alta que atraviesa el sector. En ese caso, el desvío de la tubería deberá hacerse por fuera del sector, lo que se supondrá la actuación en espacios que quedan fuera del mismo, incluida la parcela 345 del polígono 2, y en el cruce de la carretera NA-1110.
- En cuanto a las redes de abastecimiento, en el apartado 7.4.2 se indicará la necesidad de conectar las redes del sector a la tubería de abastecimiento que baja desde el depósito que discurre por la parcela 345 del polígono 2.
- En lo que respecta al saneamiento de aguas pluviales, apartado 7.4.5, se indicará que la red existente en el casco urbano no tiene capacidad para absorber el vertido del sector y por lo tanto será preciso la ampliación de esta red hasta la regata Ximindoa o bien se dará salida a las aguas pluviales por un trazado independiente que llegue hasta la regata.
- En las determinaciones urbanísticas propuestas, apartado 9 de la memoria, se establecerá la obligación por parte de los promotores de asumir el coste, como carga de urbanización, del refuerzo de las infraestructuras generales de abastecimiento. Este coste actualizado para el año 2021 es de 3.530 €, más IVA, por vivienda. Los promotores podrán llevar a cabo las obras necesarias o bien entregar dicho importe al Ayuntamiento de Legarda o a la Mancomunidad para que sea ésta quien lleve a cabo las obras necesarias en función de su programación. Este importe será actualizado con el IPC correspondiente en el momento de producirse el abono.
- En la normativa también se dispondrá que todas las parcelas que no cuenten con una presión de 2,5 kp/cm² en el registro de la acometida y en el caso de que la presión disponible resultara insuficiente, los propietarios deberán instalar grupos de presión particulares en cada una de las acometidas. Estos grupos de presión se ubicarán dentro de las parcelas y serán considerados como instalaciones particulares.
- En el estudio económico-financiero de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica se modificará el concepto de “canon servicios Mancomunidad” por el de “refuerzo de infraestructuras generales de abastecimiento”, que se calculará a razón de un importe de 3.530 €, sin IVA, por vivienda.

Para cualquier duda o aclaración de los aspectos recogidos en este informe, estamos a su disposición en las oficinas de la calle General Chinchilla, 7, pudiendo contactar con los técnicos del departamento de Infraestructuras en el teléfono 948 423 898.

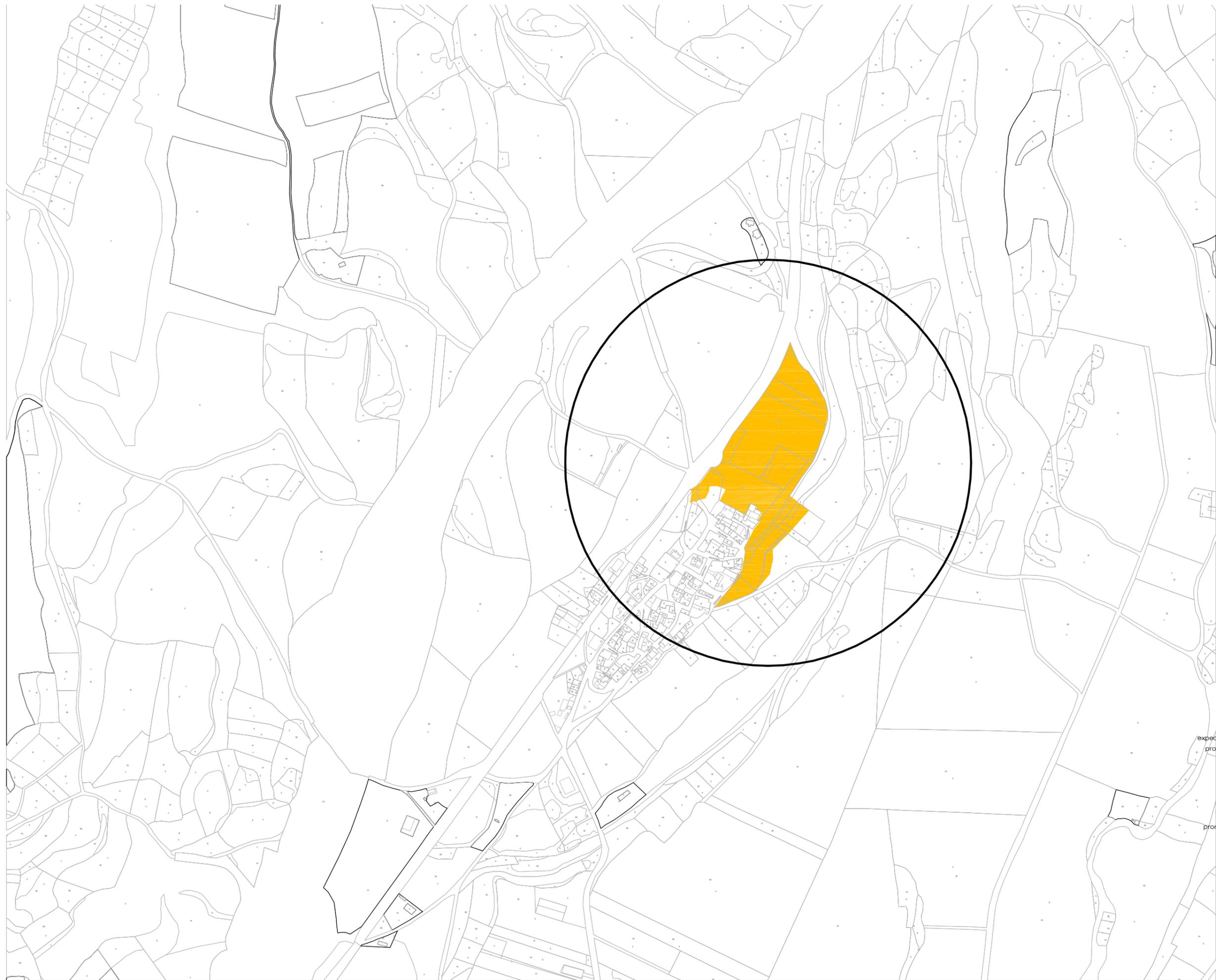
Atentamente,

Juan Ramón Ilarregui Tejada
Director de Infraestructuras
Documento firmado electrónicamente



**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
PLANOS**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LEGARDA
REDACTOR: VICTOR M. MIER MENDIGUCHÍA. ARQUITECTO



Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sectores S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda

01
Plano de Información
Plano de situación

escala: 1/5.000

expediente Mod-12/20
proyecto Modificación Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda

fase Aprobación Provisional

fecha Noviembre 2021
promotor Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendiguchia
arquitecto



Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda

03
 Plano de Información
 Levantamiento topográfico

escala: 1/1.500

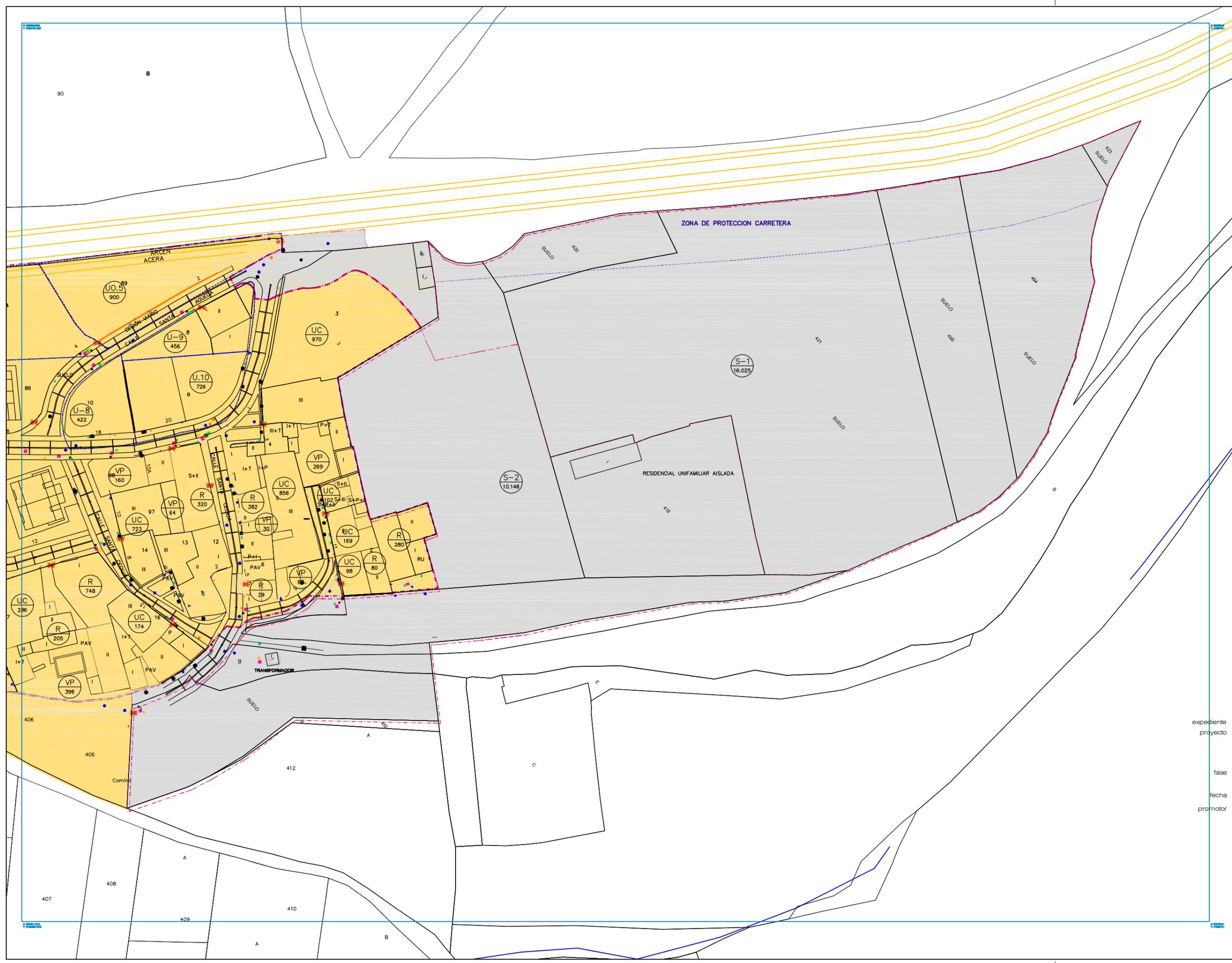
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
 arquitecto





LEYENDA

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbanizable Ordenado
- Limite Sectores

Modificación de Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda

04
 Plano de Información
 Planeamiento vigente
 Delimitación de los Sectores

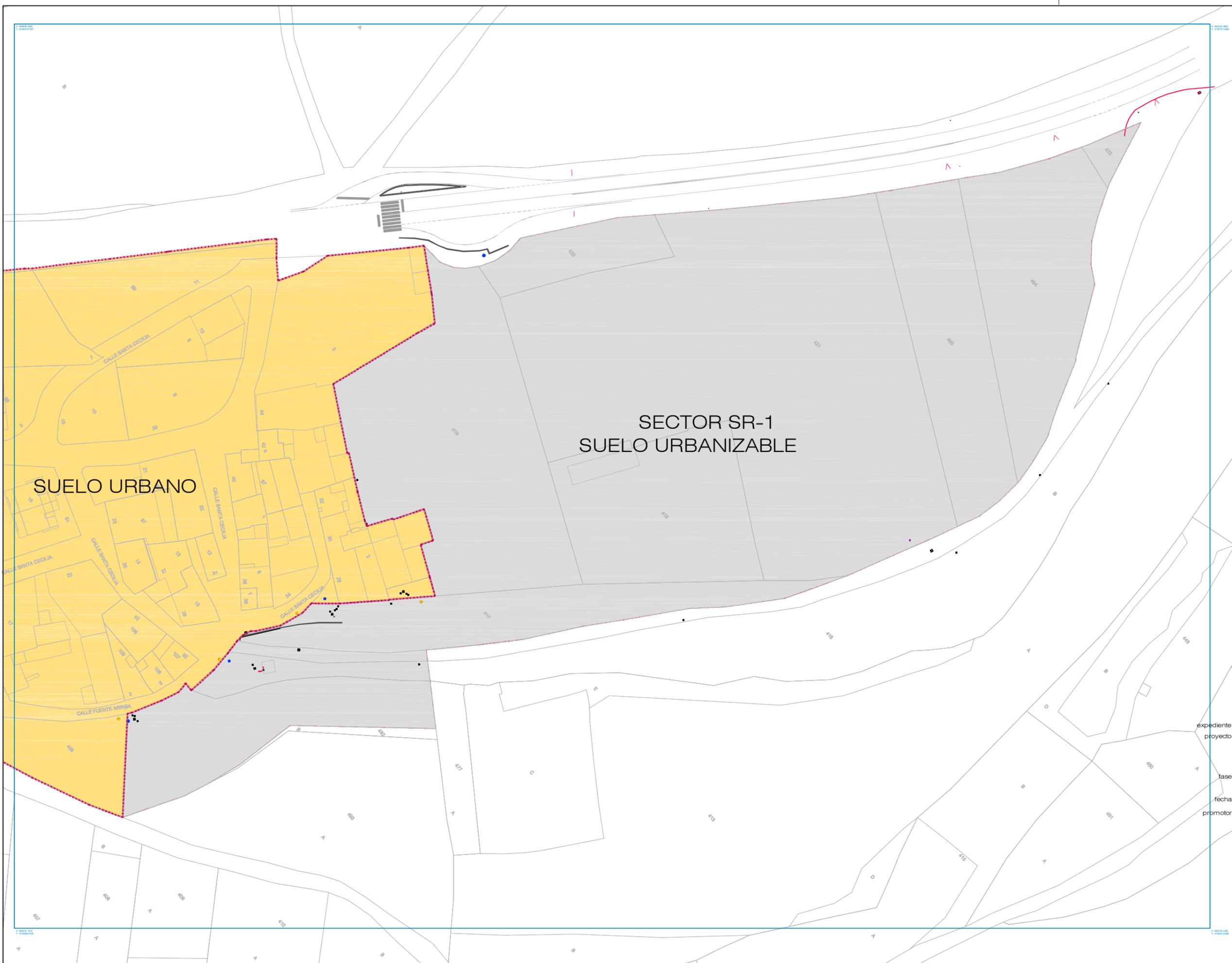
escala: 1/1.000

expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
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

	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbanizable Ordenado
	Límite Sector SR-1

Modificación de Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda

05
Plano de Ordenación
Clasificación
Delimitación del Sector SR-1

escala: 1/1.000

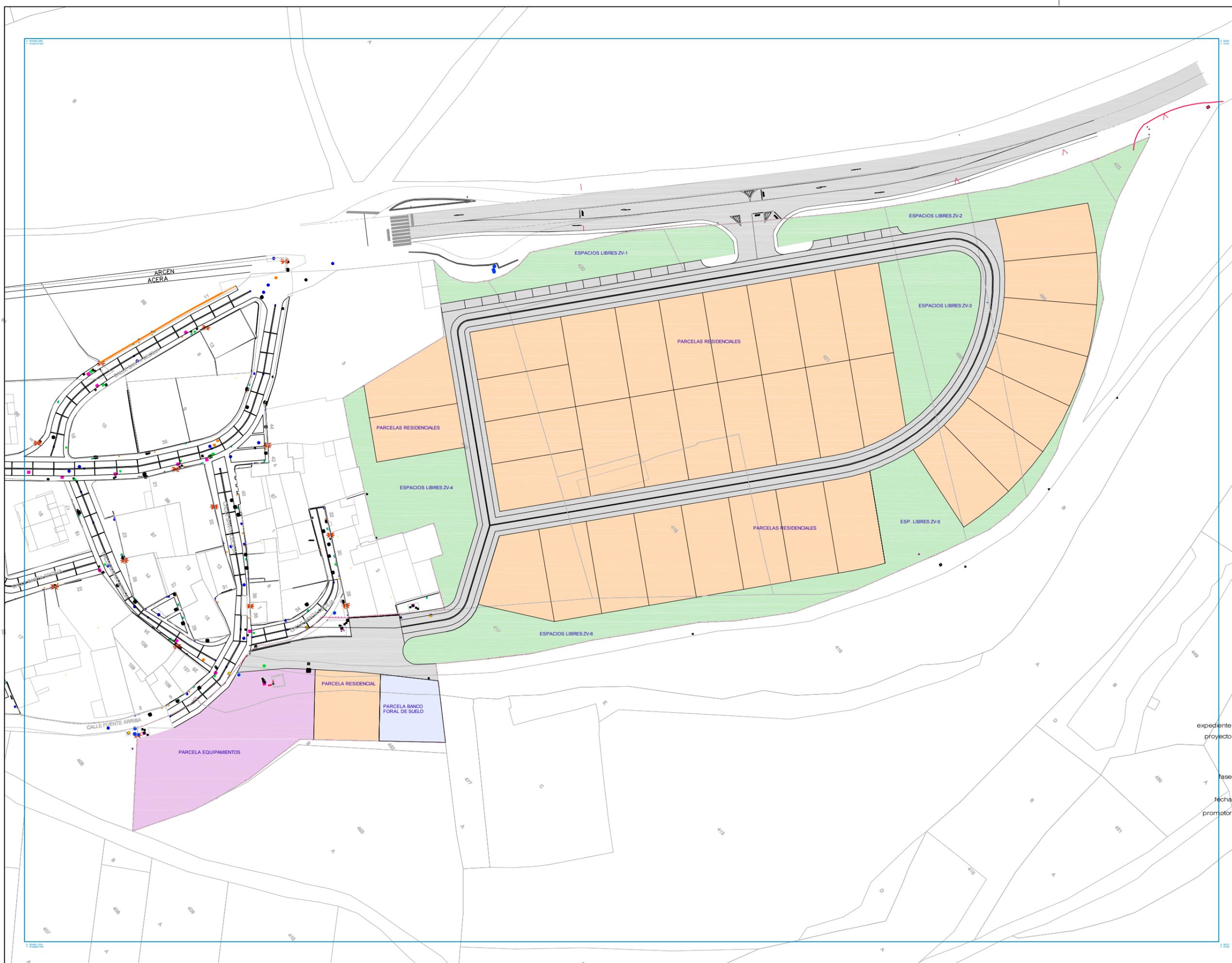
expediente proyecto	Mod-12/20 Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha promotor	Noviembre 2021 Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





LEYENDA

	Parcela Residencial
	Parcela Dotacional
	Parcela Banco Foral de Suelo
	Espacios Libres de Uso Público
	Viario

Modificación de Determinaciones Estructurantes
 Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda

06
 Plano de Ordenación
 Usos

escala: 1/1.000

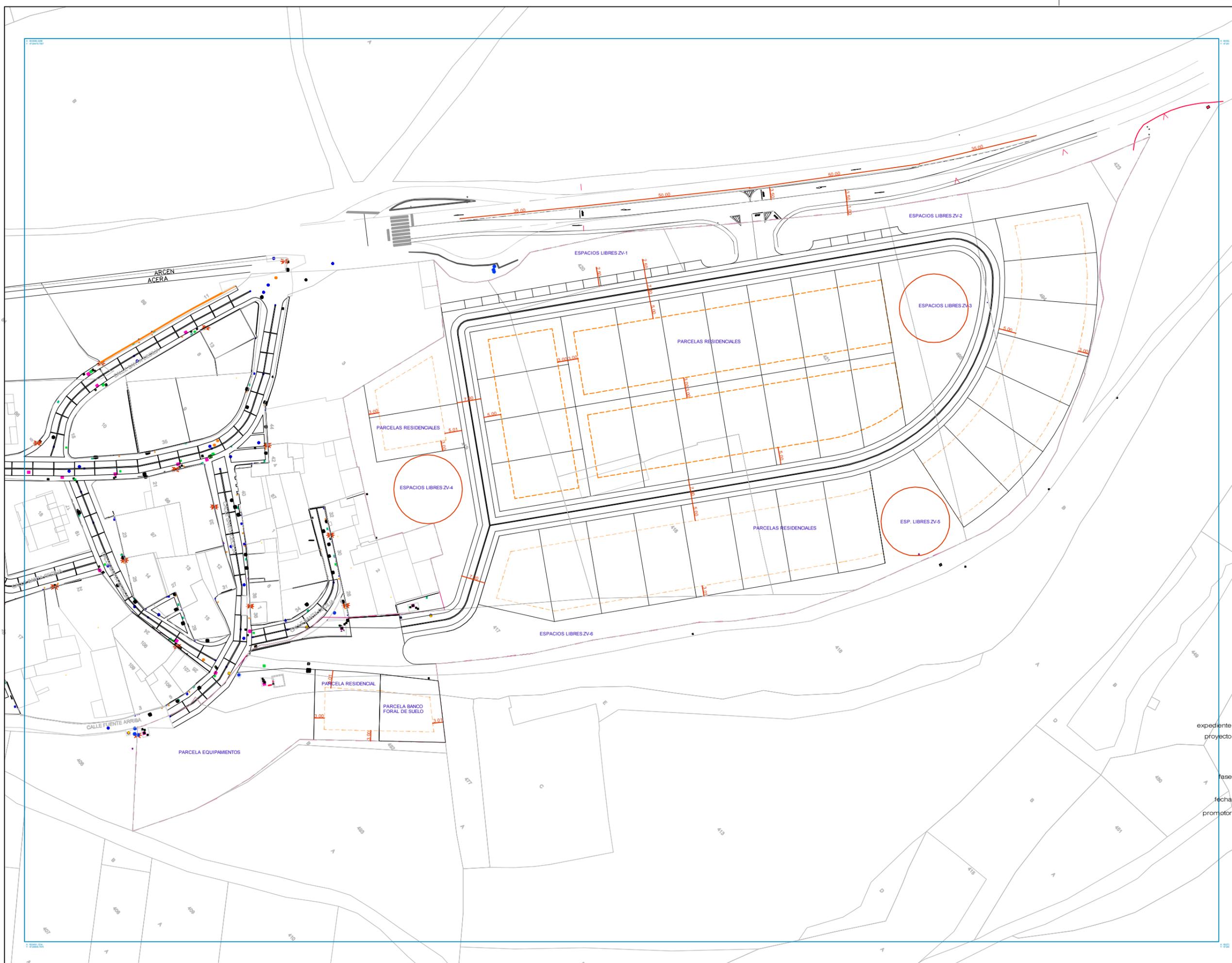
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
 arquitecto





LEYENDA

- Alineación máxima
- Cota

Modificación de Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda

07
Plano de Ordenación Alineaciones y Cotas

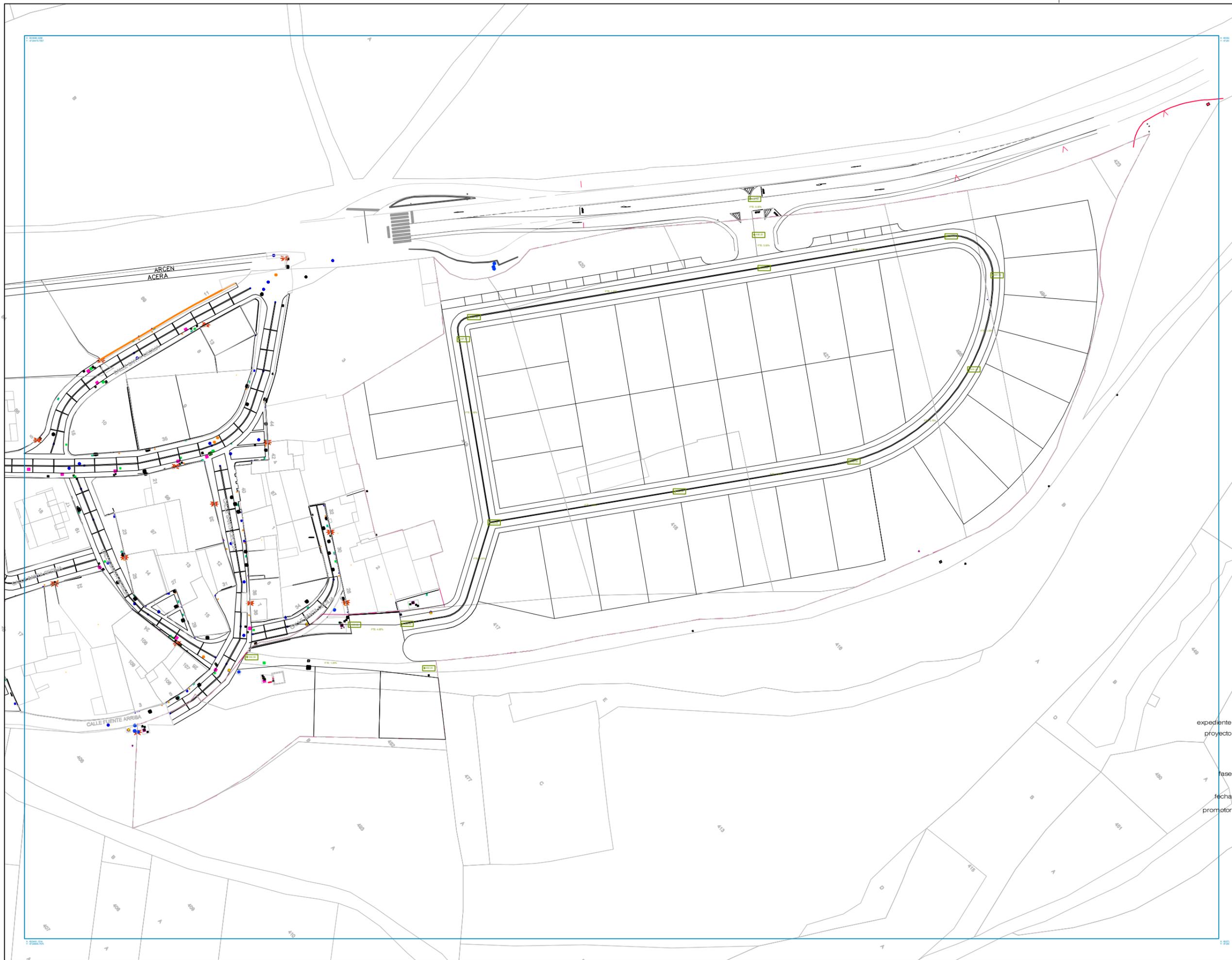
escala: 1/1.000

expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
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

- + 491,20 Rasante propuesta viario
- 1,50% Pte: 1,50% Pendiente propuesta viario

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda**

08
Plano de Ordenación
Viaro
Rasantes propuestas

escala: 1/1.000

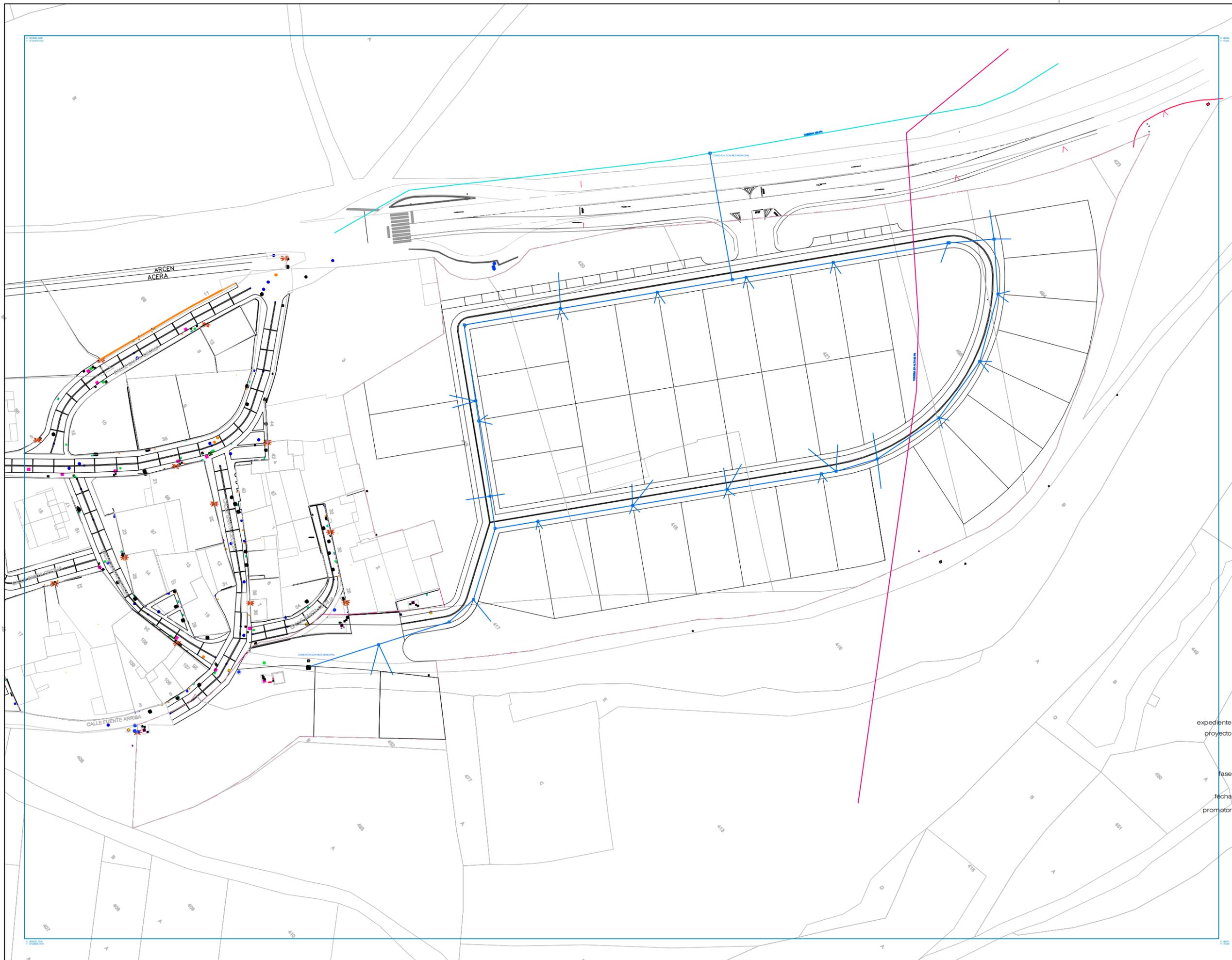
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





LEYENDA

- Tubería existente FN80
- Tubería existente FN150
- Propuesta - Tubería
- Propuesta - arqueta

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda**

09
Plano de Ordenación
Esquemas de Redes Urbanas
Abastecimiento de agua

escala: 1/1.000

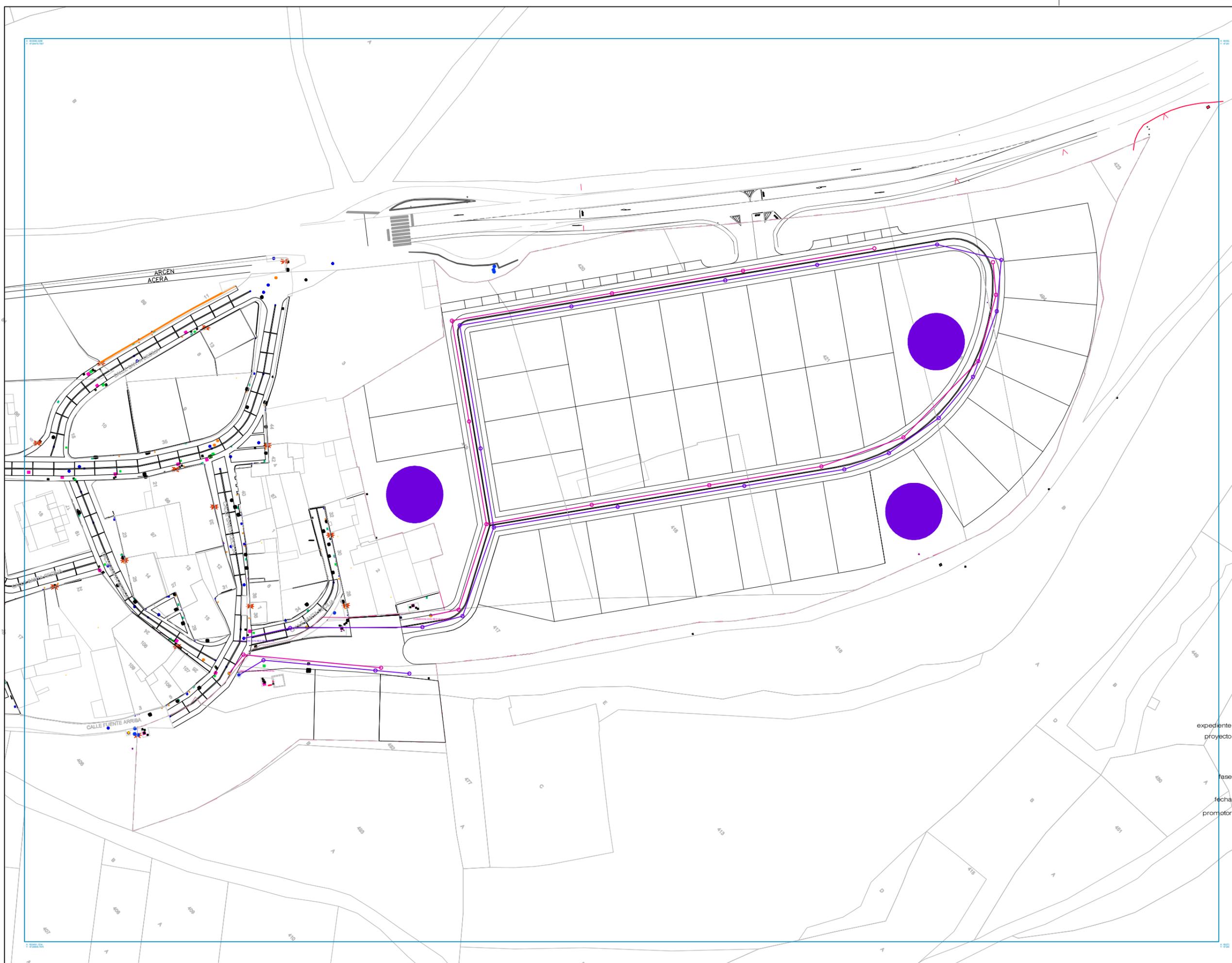
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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



Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto



LEYENDA

- Tubería fecales
- Tubería pluviales
- Pozos de registro
- Zonas de filtración

Modificación de Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda

10
Plano de Ordenación Esquemas de Redes Urbanas Saneamiento

escala: 1/1.000

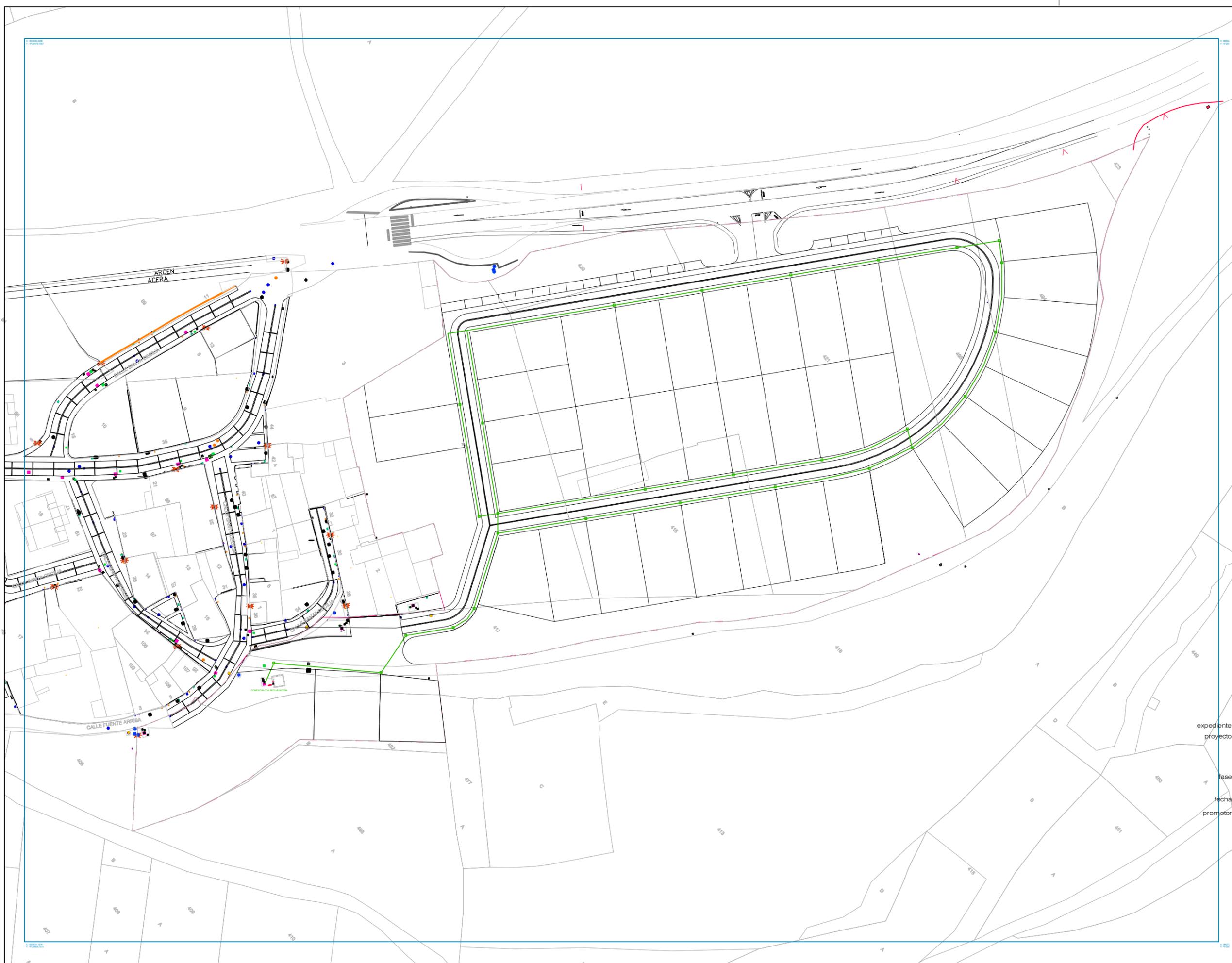
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





LEYENDA

- Canalización suministro
- Arqueta

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda**

11
Plano de Ordenación
Esquemas de Redes Urbanas
Suministro eléctrico

escala: 1/1.000

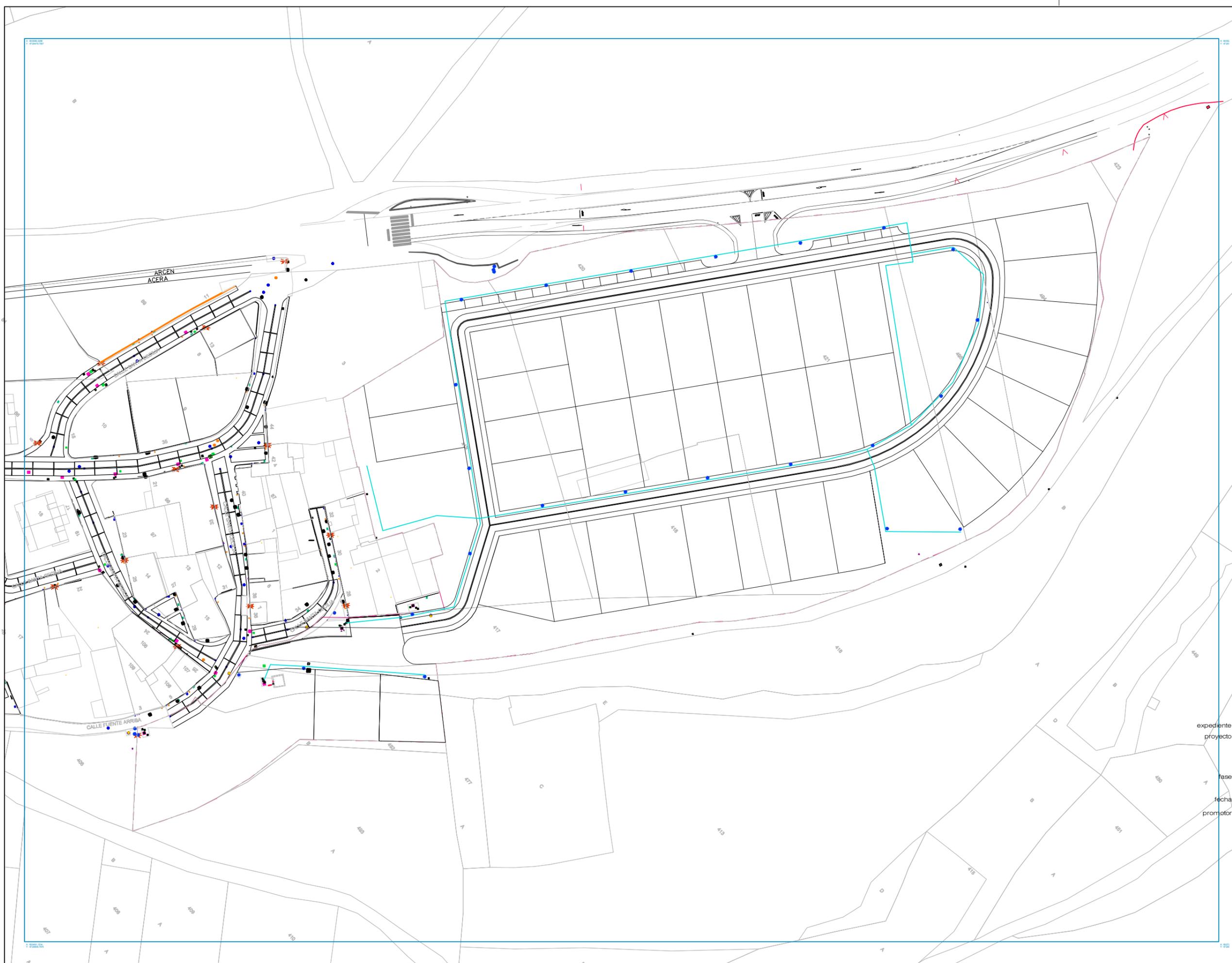
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





LEYENDA

- Canalización
- Luminaria

Modificación de Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda

12
 Plano de Ordenación Esquemas de Redes Urbanas Alumbrado público

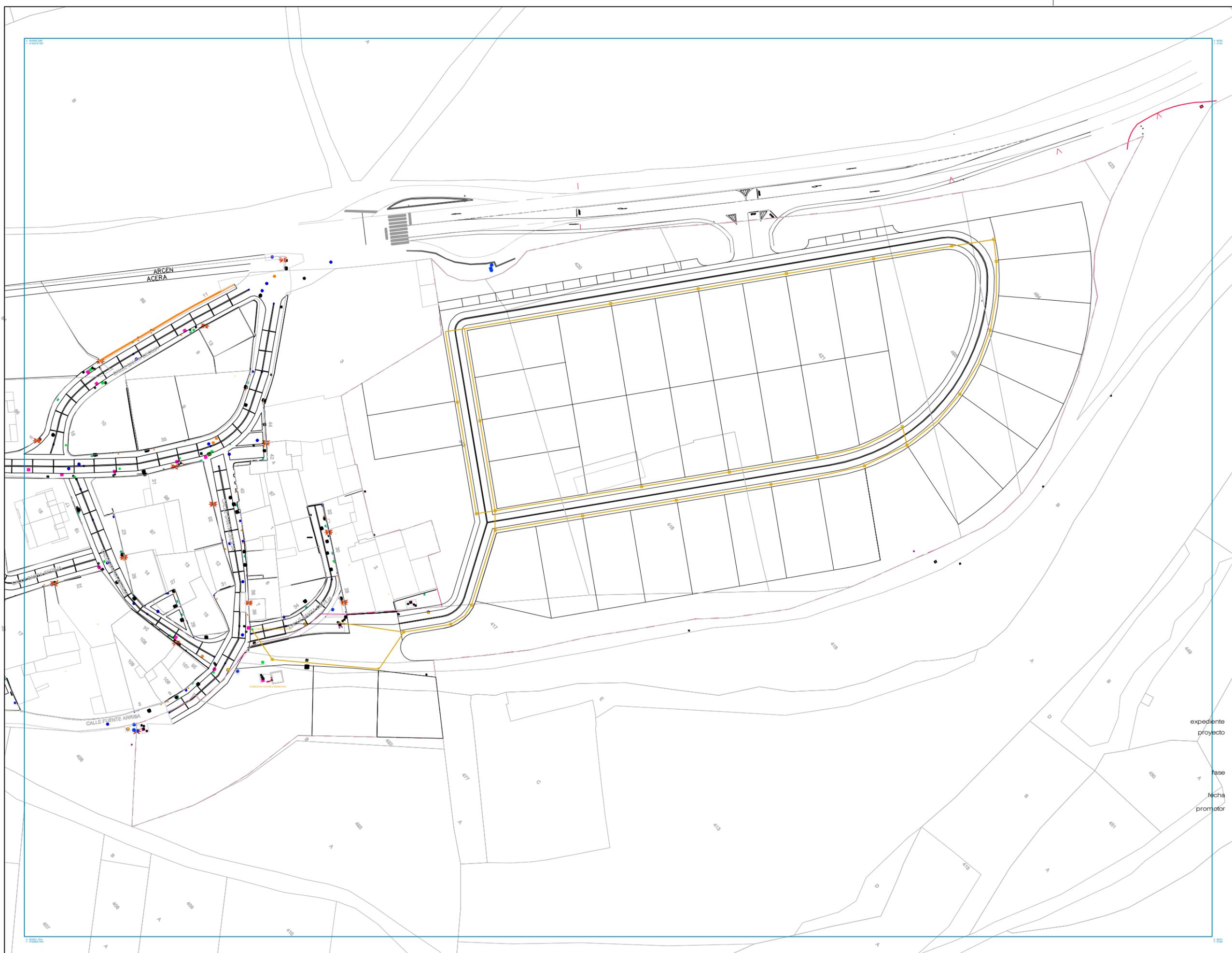
escala: 1/1.000

expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
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

- Canalización
- Luminaria

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda**

13
Plano de Ordenación
Esquemas de Redes Urbanas
Telecomunicaciones

escala: 1/1.000

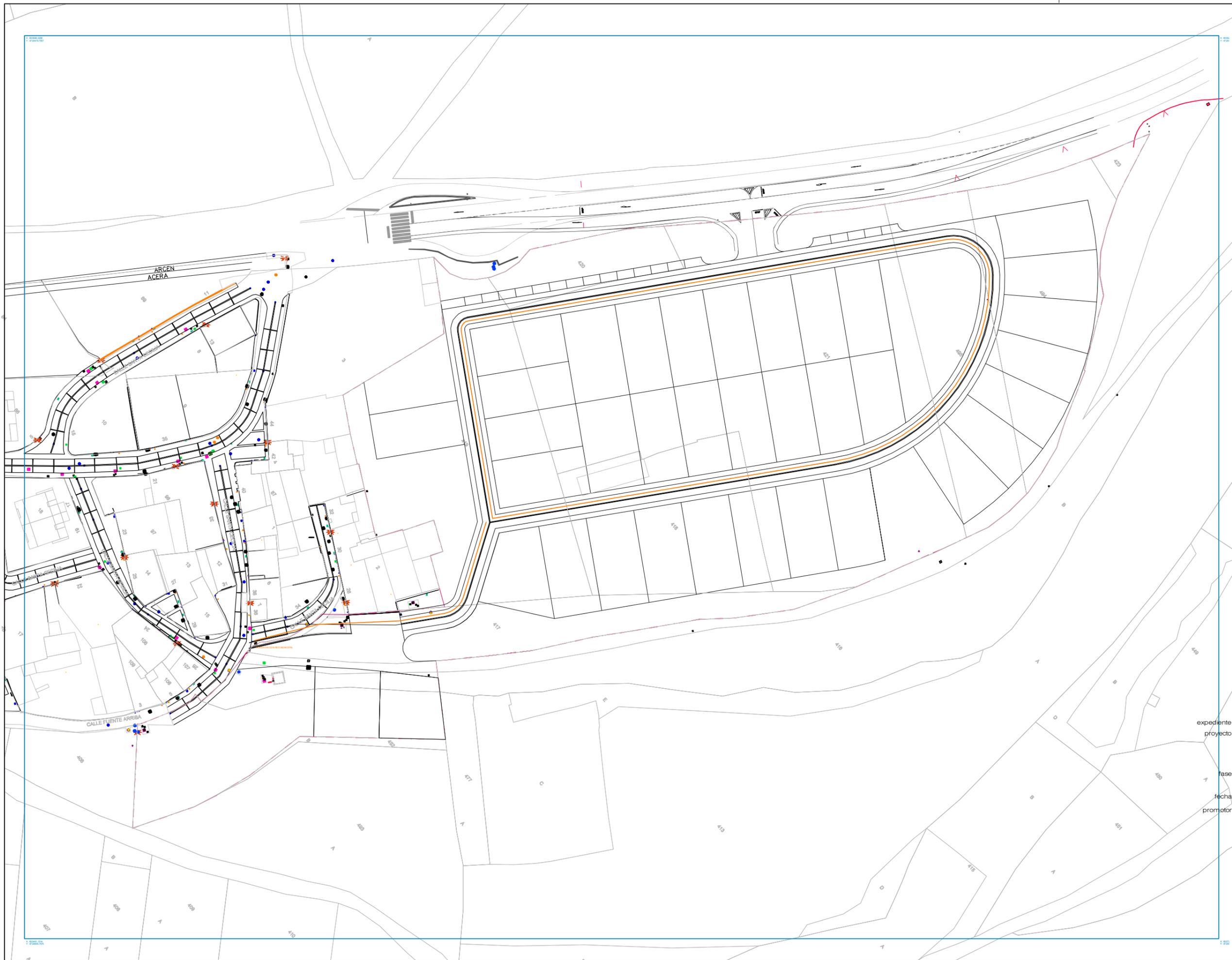
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





LEYENDA

— Canalización

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda**

14
Plano de Ordenación
Esquemas de Redes Urbanas
Red de gas natural

escala: 1/1.000

expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Aprobación Provisional
fecha	Noviembre 2021
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto

