



Ayuntamiento de Legarda

DILIGENCIA

Don Fermín Pérez de Ciriza Villacampa, Secretario del Ayuntamiento de Legarda, hace constar que el presente documento que se extiende en setenta y nueve folios incluye la **MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA**.

La mencionada modificación, ha sido **APROBADA INICIALMENTE mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 21/01/2021**.

La validez y autenticidad de este documento puede comprobarse en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Legarda:

<http://legarda.sedelectronica.es/>

Para ello, debe introducir el Código Seguro de Verificación (CSV) que podrá encontrar en el margen derecho del documento y podrá acceder al documento electrónico original. Una vez acceda al documento original podrá cotejar el contenido de este y verificar la autenticidad de sus firmas.

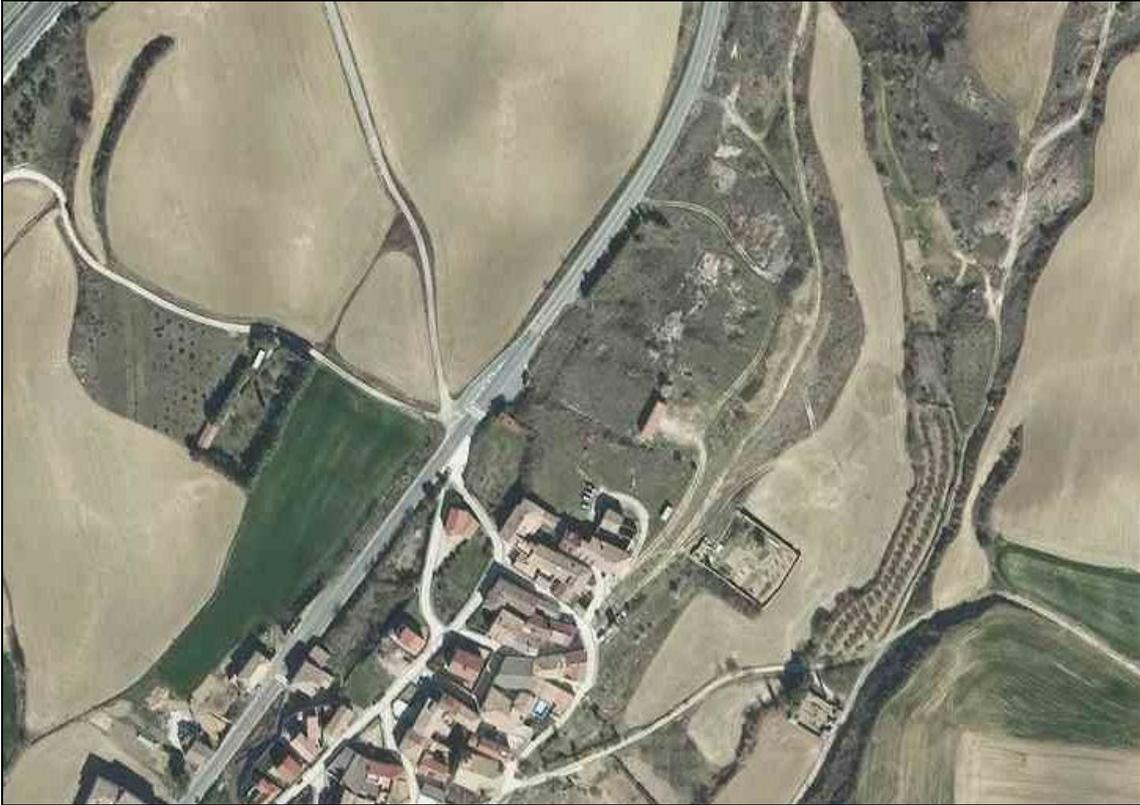
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ayuntamiento de Legarda

C/ Mayor, 4, Legarda. 31133 (Navarra). Tfno. 948344555. Fax:



Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2S TP23KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 1 de 79



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

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 INDICE

MEMORIA

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.- CONTENIDO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.....	9
5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	10
5.1.- OBJETIVOS Y FINALIDAD DEL PROYECTO.....	10
5.2.- ESTADO ACTUAL DE LA ZONA DE ACTUACIÓN. NECESIDADES DETECTADAS.....	10
5.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	11
6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	16
6.1.- En relación con el Contenido y Tramitación del expediente.....	16
6.2.- En relación al Modelo del Plan Municipal de Legarda.....	17
6.3.- En relación con el Plan de Ordenación del Territorio 3 (Area Central).....	17
6.4.- En relación con la Clasificación del Suelo. (Art. 93 DFL 1/2017 TRLFOTU).....	17
6.5.- En relación con la Ordenación del suelo.....	17
6.6.- En relación con la Justificación Ambiental.....	18
7.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.....	18
7.1. ORDENACION, USOS Y TIPOLOGIAS.....	18
7.2. GESTION. DELIMITACIÓN DE SECTORES.....	18
7.3. EDIFICABILIDAD.....	19
7.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	19
7.4.1. Viario.....	19
7.4.2.- Abastecimiento de agua.....	19
7.4.3.- Saneamiento fecales.....	19
7.4.4.- Saneamiento pluviales.....	19
7.4.5.- Suministro eléctrico.....	20
7.4.6.- Servicio de alumbrado.....	20
7.4.7.- Abastecimiento de gas.....	20
7.4.8.- Telecomunicaciones.....	20
7.5.- ITINERARIOS EXENTOS DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	20
8.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	20
9.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.....	23
10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DFL 1/2017.....	29
11.- ANÁLISIS DE MOVILIDAD.....	29
11.1.- Distribución.....	29
11.2.- Reparto modal.....	29
11.3.- Asignación a la red.....	29
11.4.- Nivel de servicio y capacidad.....	30
11.5.- Conclusiones.....	30
12.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30
12.1.- Estudio Económico-Financiero.....	30
12.2.- Informe de Sostenibilidad Económica.....	31
12.2.1.- Análisis de la Hacienda Municipal.....	31
12.2.2.- Impacto de la Modificación propuesta en la Hacienda Municipal.....	32
12.3.- Conclusiones.....	33
13.- PROGRAMACIÓN DE ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.....	33
14.- NORMATIVA Y ORDENANZAS.....	34

ANEXO - MEMORIA AMBIENTAL

1.- ANTECEDENTES.....	36
2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO DE LEGARDA.....	36
3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	37
4.- ZONAS Y ELEMENTOS DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.....	38



5.- ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES MÁS IMPORTANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	38
6.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	39
6.1.- El ámbito de actuación.....	39
6.2.- Análisis de la clasificación urbanística y las expectativas.....	39
6.3.- Análisis del valor edafológico del suelo.....	39
7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS.....	39
8.- MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS.....	42
8.1.- MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS PARA LA MINIMIZACIÓN DE IMPACTOS.....	42
8.1.1.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LAS EMISIONES A LA ATMÓSFERA.....	42
8.1.2.- MEDIDAS PARA EL AHORRO ENERGÉTICO.....	42
8.1.3.- MEDIDAS PARA EVITAR LA CONTAMINACIÓN SONORA.....	42
8.1.4.- MEDIDAS PARA LA GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	42
8.1.5.- MEDIDAS PARA DISMINUIR EL CONSUMO DE AGUA.....	42
8.1.6.- MEDIDAS PARA EL CONTROL DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.....	42
8.1.7.- MEDIDAS PARA DISMINUIR LOS RIESGOS.....	43
8.1.8.- MEDIDAS PARA FAVORECER LA CONECTIVIDAD.....	43
8.1.9.- MEDIDAS DE GESTIÓN DE ZONAS VERDES.....	43
9.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	43

ANEXO – PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLANOS



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

DOCUMENTO TRAMITABLE

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 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.- 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.





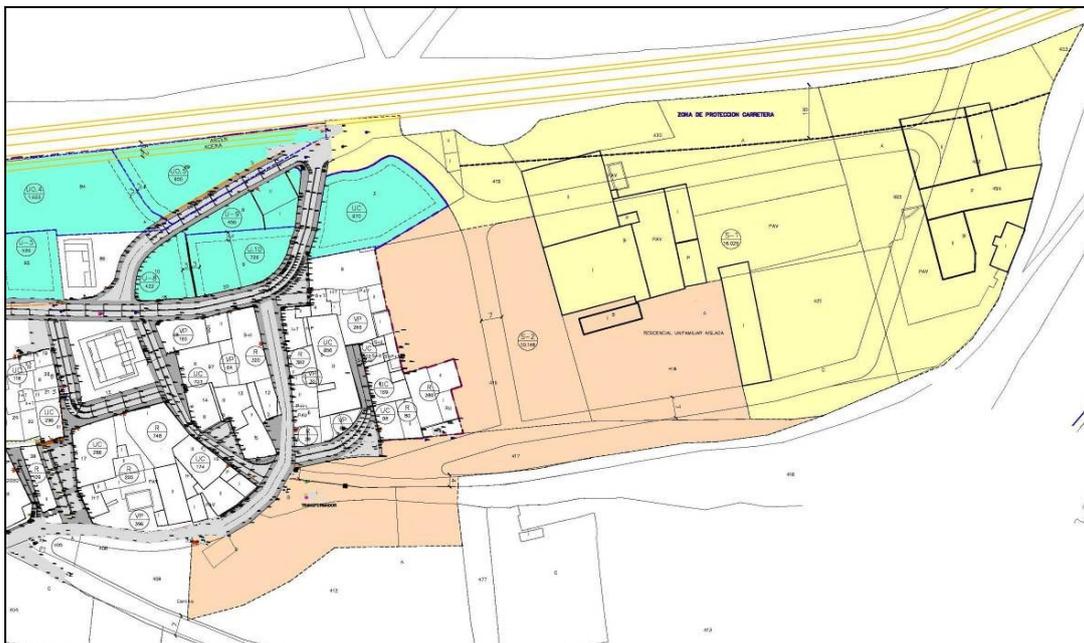
Los Sectores S-1 y S-2, ámbito de la actuación urbanística recogida en el presente documento, están delimitados por las siguientes confrontaciones:

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 construidos. 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 construidos. 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.- 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.

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



5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

5.1.- 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.

5.2.- 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 de la zona.
- 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.

5.3.- 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.

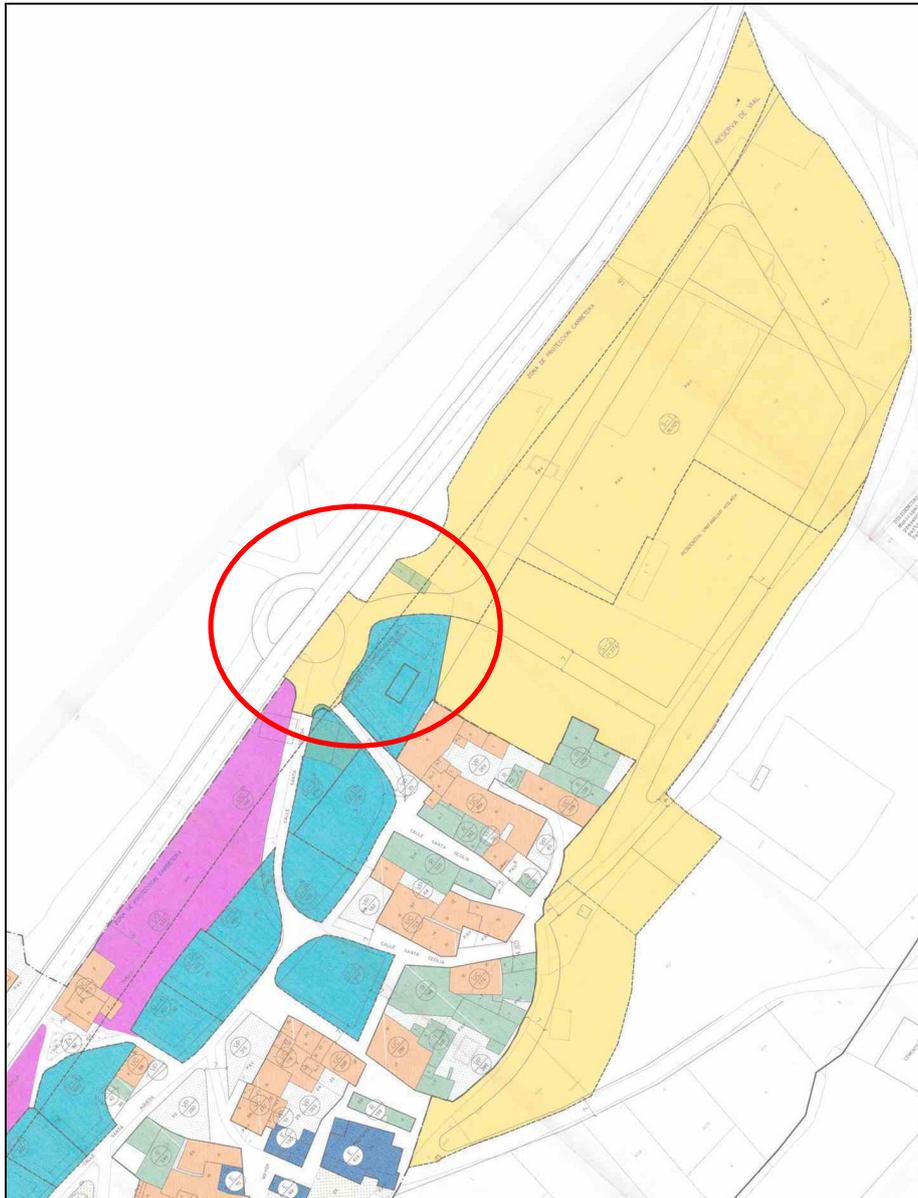


Una vez puesta en servicio la Autovía A-12, el tráfico de vehículos a través de la carretera NA-1110 ha disminuido de forma drástica, hasta el punto de que prácticamente los únicos usuarios del tramo de dicha carretera situado entre las intersecciones de la glorieta de Obanos, al sur, y el enlace con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



5.3.1.- 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.

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 es correcta, a falta de la definición detallada del diseño propuesto.

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 afección 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.

5.3.2.- 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).

5.3.3.- 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 interdependientes 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.

5.3.4.- 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.
- 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 350 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, 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.

El ámbito objeto de modificación responde a los estándares urbanísticos y condiciones de cesiones y reserva de espacios públicos establecidos por el 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: $11.255,40 / 115 \times 50 = 4.893,65$ m2.

Reserva mínima de espacios libres:

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

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 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, sirve como límite de la nueva zona residencial, y como filtro de separación con respecto de los caminos agrícolas circundantes.

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.

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: $37 \times 3 = 112,54$.

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 113 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 m² por cada 100 m² construidos: $11.255,40 / 100 \times 3 = 337,62$ m².

Esta reserva no alcanza la superficie mínima de parcela, por lo que se propone que esta superficie pase a formar parte de la reserva dotacional del Sector, con el fin de destinarla a dotación pública.

Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación fijado por el Plan Municipal es el de Cooperación.

Se mantiene el sistema previsto.

Parcelación.

Se desarrollará el Proyecto de Reparcelación del Sector, de acuerdo con el Sistema de Cooperación previsto.

Plan de Etapas.

Las obras de urbanización del Sector podrán desarrollarse por Fases, en función de las necesidades, según el programa que se plantee, y que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Legarda.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

6.1.- 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.



6.2.- 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.

6.3.- 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 dónde se sitúa.

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

Se propone mantener la clasificación de la zona objeto de modificación (Sectores 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.

6.5.- 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.

6.6.- 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.

7.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

7.1. 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.

7.2. 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.



7.3. EDIFICABILIDAD.

Se mantiene la edificabilidad máxima definida por el Plan Municipal, de 0,45 m²/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.

7.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

7.4.1. 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 residencia, 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.

7.4.2.- Abastecimiento de agua

La instalación de abastecimiento de agua se realizará a partir de la red municipal, desde el punto de enlace del ámbito de actuación con el Casco Urbano, al sudeste de la zona de actuación.

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.

7.4.3.- 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.

7.4.4.- Saneamiento pluviales

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



7.4.5.- 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.

7.4.6.- 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 3,50 m. de altura.

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

7.4.7.- 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.

7.4.8.- Telecomunicaciones

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

7.5.- 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.

8.- 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 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 construidos. 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 construidos. 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.

9.- 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.

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

1.- Definición.

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 ubican los Sectores



- 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	

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 SR-1 es de 25.012,00 m².

3.1.- Módulos de cesiones y reserva de terrenos:

3.1.1.- Reserva de dotaciones públicas:

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.

La reserva se formaliza en las siguientes dotaciones:

3.1.1.a.- 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 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, sirve como límite de la nueva zona residencial, y como filtro de separación con respecto de los caminos agrícolas circundantes.



3.1.1.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 asco de Legarda y la nueva zona residencial, facilitando la convivencia de los vecinos.

3.1.2.- Aparcamientos.

Debe habilitarse 3 plazas de aparcamiento por cada vivienda. El proyecto de Ejecución de cada vivienda justificará la habilitación de las plazas de aparcamiento indicadas dentro del espacio de la parcela privada.

Se proyecta la implantación de 19 plazas en espacios públicos.

3.3.- Reserva de dotación supramunicipal.

De acuerdo con las determinaciones del artículo 55.6 TRLFOTU, la reserva de suelo de dotación supramunicipal es de 337,62 m²., que se incorporarán a la parcela dotacional del Sector, con el fin de destinarla a dotación pública.

- Otras determinaciones:

- Las infraestructuras tendrán siempre en cuenta la presencia de otras edificaciones en las inmediaciones, de manera que queden cubiertas.
- El diseño general del Sector incluye la generación de itinerarios sin barreras físicas ni sensoriales. El Proyecto de Urbanización que se redacte deberá tener en cuenta el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

4.- 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.

Las edificaciones se regulan según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 350 m².

Fachada mínima: 12 metros.

Ocupación máxima: 35%

Separaciones a límites de propiedad:

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.

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.

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.

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.

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 alineaciones 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.

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 este Sector es el de Cooperación.

117.2.- SECTOR 2

Desaparece este artículo de la normativa del Plan Municipal.



10.- 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 Puntual en trámite.

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

11.- 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 rige 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.

11.1.- 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.

11.2.- 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.

11.3.- 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.

11.4.- 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).

11.5.- 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.

12.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

12.1.- 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	m2	25.012,00
TOTAL EDIFICABILIDAD	m2	11.255,40
PARCELAS RESIDENCIALES		37,00
SUPERFICIE RESIDENCIAL	m2	14.418,00
SUPERFICIE DE VIARIO	m2	4.675,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2	3.155,99
SUPERFICIE DOTACIONAL	m2	1.737,66

COSTES DE URBANIZACIÓN	€/M2	CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	23,50	74.165,77
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	100,00	467.500,00
COSTE INSTALACION SUMINISTRO ELECTRICO		60.000,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN		601.665,77
10% Gastos generales		60.166,58
6% Beneficio Industrial		36.099,95
TOTAL CONTRATA POR UNIDAD DE EJECUCIÓN		697.932,29
CANON SERVICIOS MANCOMUNIDAD	3.385,00	125.245,00
TOTAL COSTE URBANIZACION		823.177,29

COSTE URBANIZACIÓN POR m2 CONSTRUIDO	€/UA	73,14
COSTE URBANIZACIÓN POR PARCELA	€	22.248,03



Se ha considerado como costes de urbanización los siguientes:

Sistema Viario:

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

Espacio libre público:

Espacios pavimentados	57,20 €/m2
Espacios verdes	23,50 €/m2

La repercusión del coste de urbanización por m2 construido es de 73,14€, 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 22.248€, 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.

12.2.- 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.

12.2.1.- 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



12.2.2.- 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			4.675,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2			3.155,99

COSTES DE URBANIZACIÓN (PEM)	€/M2			CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	23,50			74.165,77
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	100,00			467.500,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN				541.665,77
COSTES DE MANTENIMIENTO (PREVISIÓN)	3% s/ PEM			16.249,97

Los gastos de mantenimiento previstos para la totalidad de sistemas locales del Sector SR-1 se cifran en 16.249,97€, lo que supone un 11,40% 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)
	M2	€	€
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 supera 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.

12.3.- Conclusiones

Del análisis de los datos detallados se infiere que los ingresos previstos derivados de la ejecución de la Modificación en trámite son claramente 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.

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

13.1.- 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.

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

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON.

Solicitud de informes sectoriales afectados por la Modificación.



13.3.- Período de Información Pública.

Durante un periodo de un mes, podrán presentarse alegaciones al contenido de la Modificación del Plan Municipal.

13.4.- Aprobación Provisional de la Modificación.

A la vista de la información pública y de los informes sectoriales emitidos, el Pleno del Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente.

13.5.- 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.

14.- NORMATIVA Y ORDENANZAS.

14.1.- Vigencia y Revisión.

La entrada en vigor del régimen de planeamiento establecido por la presente Modificación Puntual se producirá con la publicación en el B.O.N. del acuerdo de aprobación definitiva de la misma, y su vigencia es indefinida, sin perjuicio de la revisión y/o modificación (conforme al procedimiento establecido en la Ley del Suelo y sus Reglamentos), en el caso de concurrir circunstancias que así lo aconsejaran.

14.2.- Interpretación de la Modificación.

La interpretación de la presente Modificación corresponde al Ayuntamiento de Arguedas. 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.

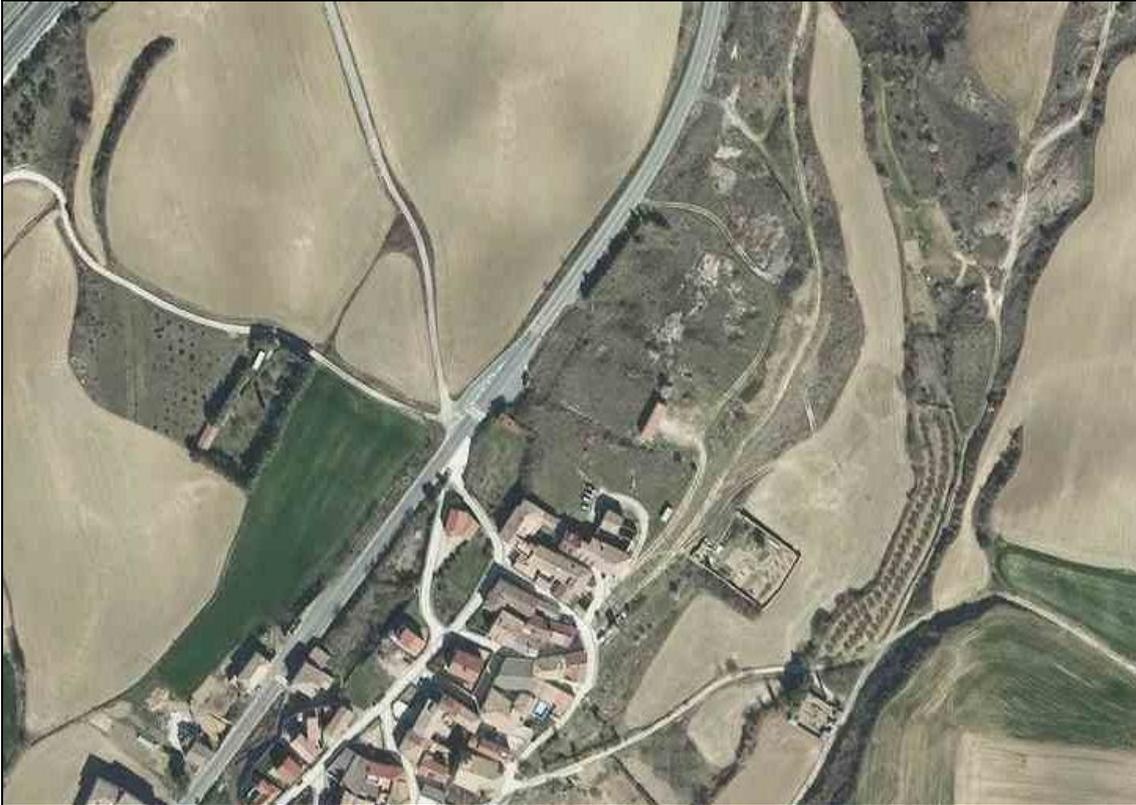
Legarda, diciembre de 2020

MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL -
18192926H

Firmado digitalmente por MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL - 18192926H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-18192926H,
givenName=VICTOR MANUEL, sn=MIER
MENDIGUCHIA, cn=MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL - 18192926H
Fecha: 2021.02.01 17:55:44 +01'00'

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 seco.

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 naves 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, diciembre de 2020

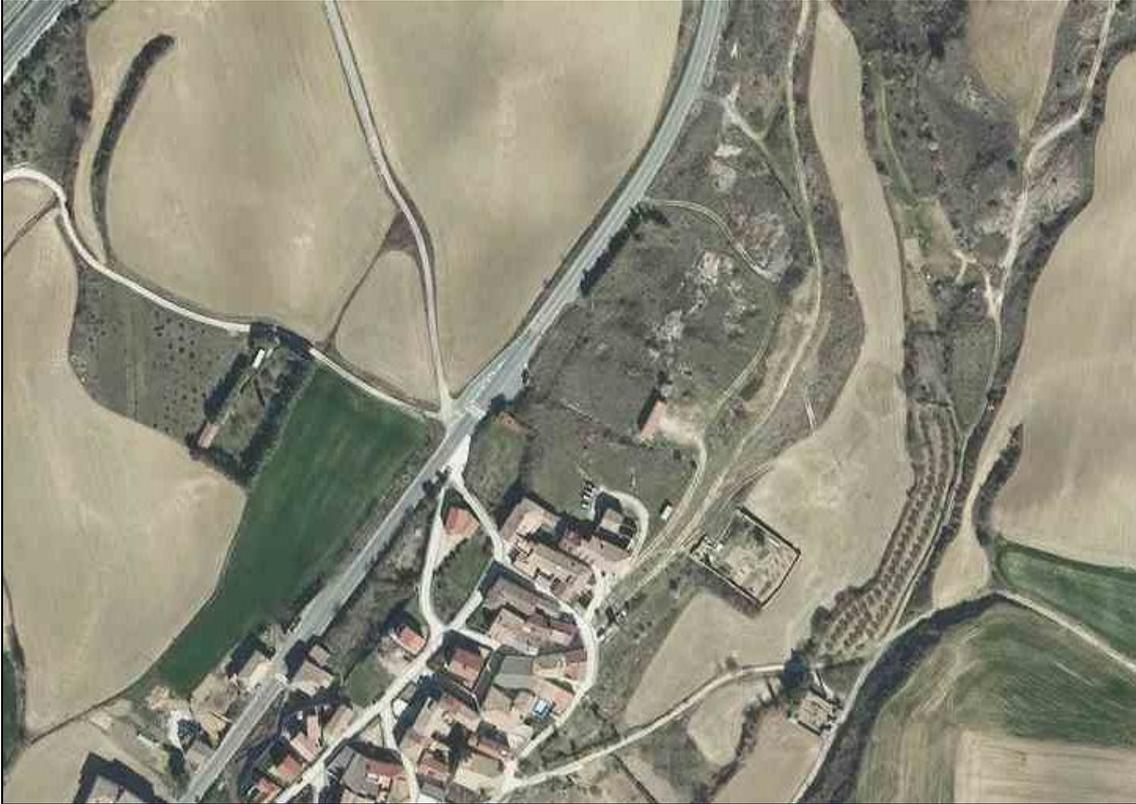
**MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL -
18192926H**

Firmado digitalmente por MIER MENDIGUCHIA VICTOR MANUEL - 18192926H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-18192926H, givenName=VICTOR MANUEL, sn=MIER MENDIGUCHIA, cn=MIER MENDIGUCHIA VICTOR MANUEL - 18192926H
Fecha: 2021.02.01 17:54:46 +01'00'

Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto-urbanista



Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2S TP23KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 44 de 79



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

1.- ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

2.- ZONA DE ACTUACIÓN

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





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

Sector S-1:

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

Sector S-2:

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



3.- OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

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

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

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

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

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

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

4.- MARCO LEGAL DE REFERENCIA

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

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

Artículo 175. Sistema de cooperación.

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

Artículo 176. Gastos.

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

Artículo 177. Formulación del proyecto de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

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

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

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



Artículo 97. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

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

Artículo 98. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

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

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

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

117.1.- SECTOR 1

1.- Definición.

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

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

2.- Objetivo.

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

3.- Características cuantitativas.

La superficie total abarcada por el Sector 1 es de 16.025 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 construidos. 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 entender que todos los vecinos de Legarda pueden considerarse como agentes ciudadanos interesados, por cuanto el desarrollo de los dos Sectores de Suelo Urbanizable de Uso residencial tendrá una innegable repercusión para el conjunto de la población.

Por ello, el proceso de participación será divulgado por el Ayuntamiento mediante anuncio en el Tablón de Anuncios municipal, así como en la página web del Ayuntamiento www.legarda.es.

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



6.- ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta alternativa presenta tres importantes hándicaps:

- En lo relativo a la titularidad de las parcelas:

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

- En lo relativo a la ordenación general:

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

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

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



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

- En lo relativo a las infraestructuras generales.

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

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

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

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

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

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

Posibilidad de desarrollo parcial de la urbanización.

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

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

7.- PROPUESTA DE DESARROLLO

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

7.1.- Redelimitación de los dos Sectores.

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

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

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

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



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

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

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

7.2.- Plan Parcial.

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

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

7.2.1.- Propuesta de diseño del Plan Parcial.

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

7.2.1.1.- Accesos.

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

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

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

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

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

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

7.2.1.2.- Parcela dotacional.

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

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

7.2.1.3.- Parcelas residenciales.

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



7.2.1.4.- Espacios Libres.

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

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

7.2.1.5.- Viario.

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

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

7.2.2.- Contenido del Plan Parcial.

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

Artículo 60. Planes Parciales.

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

7.2.3.- Tramitación del Plan Parcial.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.- Proyecto de Reparcelación.

7.3.1.- Contenido del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

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

7.3.2.- Tramitación de los Proyectos de Reparcelación.

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

Artículo 152. Tramitación del Proyecto de Reparcelación.

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

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

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

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

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

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

7.4.- Proyecto de Urbanización.

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

7.3.1.- Propuesta de diseño del Proyecto de Urbanización.

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



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

Todos los servicios urbanos se desarrollarán en canalizaciones subterráneas.

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

El alumbrado urbano se realizará mediante luminarias de tecnología LED.

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

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

- Estación de bombeo situada junto al depósito regulador de agua potable de la estación de tratamiento de agua potable de Tiebas y tubería de aspiración Ø800 y 64 m de longitud para unir ambas instalaciones.
- Impulsión, formada por tubería Ø800 y 2535 m de longitud.
- Depósito regulador situado en el término de Olaz-Subiza de 15.200 m³ de capacidad.
- Tubería general de abastecimiento en varios diámetros, que desde el depósito anterior hasta el depósito regulador de Uterga supone una longitud de 16.822 m. En concreto hay 3.700 m de Ø800, 8.472 m de Ø600 y 4.650 m de Ø300 mm.
- Depósito de Uterga – Legarda de 7.448 m³ de capacidad para abastecer ambas localidades y la zona industrial prevista en las proximidades. Además, se contemplan las conducciones necesarias para conectar este depósito con las redes locales de distribución de cada localidad.

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

7.3.1.b.- Suministro de energía eléctrica.

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

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

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

Para cubrir esta demanda, será necesaria la siguiente instalación:

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



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

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

7.3.1.c.- Suministro de gas natural.

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

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

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

7.3.2.- Contenido del Proyecto de Urbanización.

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

Artículo 134. *Proyectos de Urbanización.*

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

7.3.3.- Tramitación del Proyecto de Urbanización.

La tramitación del Proyecto de Urbanización será la siguiente:

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



8.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

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

8.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

8.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

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

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



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

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

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

INGRESOS

DENOMINACIÓN	PREVISIONES INICIALES (€)
Cap.1 Impuestos directos	86.340
Cap. 2 Impuestos indirectos	500
Cap. 3 Tasas y otros ingresos	3.410
Cap. 4 Transferencias corrientes	42.377
Cap. 5 Patrimoniales y aprovechamiento comunales	10.010
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			5.295,00
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PÚBLICO	m2			4.461,00
COSTES DE URBANIZACIÓN (PEM)				
	€/M2			CONJUNTO
COSTE URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES	18,00			80.298,00
COSTE URBANIZACIÓN VIALES	85,00			450.075,00
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN				530.373,00
COSTES DE MANTENIMIENTO (PREVISIÓN)				
	3% s/ PEM			15.911,19

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

9.- EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

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

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

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

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

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

9.1.- Comunicación.

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

9.2.- Sesión informativa.

El Ayuntamiento de Legarda convoca una Sesión Informativa, abierta a todos los vecinos de la localidad, el día 26 de junio de 2020, a las 19:00 horas, en los locales de la Sociedad.

Con presencia de una numerosa asistencia de vecinos, además de representantes del Ayuntamiento de Legarda y el técnico que suscribe, se abrió la sesión informativa en el emplazamiento y a la hora indicados.

El Alcalde abrió la sesión dando la bienvenida a los asistentes, presentando los motivos que han generado este proceso de participación y definiendo el objetivo de la sesión informativa.



El técnico que suscribe explicó la tramitación urbanística que debe llevarse a cabo para la consecución del objetivo propuesto, explicando las características generales de la nueva ordenación propuesta, así como el proceso de tramitación de los diferentes documentos urbanísticos que serán objeto de desarrollo.

Se plantea una propuesta genérica de ordenación para los Sectores, tomando en consideración las condiciones básicas determinadas por el Plan Municipal.

Se explica la propuesta de unificación de los dos Sectores, destinada a la optimización del reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, y se avanza la posibilidad de planteamiento de un acceso directo desde la carretera, que deberá ser objeto de acuerdo con el Servicio de Obras Públicas del Gobierno de Navarra.

A continuación tuvo lugar un turno de intervenciones en el que libremente los asistentes manifestaron su opinión acerca de la propuesta efectuada.

Se plantearon varias consultas que fueron contestadas tanto por el técnico que suscribe como por el alcalde.

La mayor parte de las cuestiones planteadas no se refirieron a la tramitación urbanística en sí, sino a la previsión de costes de urbanización y a la programación de las acciones urbanizadoras.

En relación con los costes de urbanización, el técnico que suscribe explicó que, además del coste que supondrá el acceso directo desde la carretera, que no puede ser cuantificado en tanto no se disponga de la solución definitiva acordada con el Servicio de Obras Públicas, existe una serie de actuaciones globales que, en este momento, no se pueden cuantificar; así, la adecuación del suministro eléctrico a la zona de expansión residencial puede requerir la ejecución de trabajos específicos (Centro de Transformación, líneas de alimentación al mismo) que sólo serán fijados cuando se desarrolle el Proyecto de Urbanización y la empresa suministradora fije las condiciones de suministro. Otro tanto sucede con las redes de saneamiento y abastecimiento, si bien, en este caso, la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona fija un canon por cada nueva vivienda, que será definido cuando se disponga del diseño definitivo de la urbanización.

Por ello, no es posible conocer de antemano la cuantía exacta de los costes de la Cuenta de Liquidación Provisional en tanto no se disponga del modelo de desarrollo definitivo y se redacte el Proyecto de Urbanización.

Se realizaron otro tipo de consultas relativas a la tipología de las edificaciones residenciales previstas, dimensiones de parcelas y posible reserva de Viviendas Protegidas.

Por último, se realizaron consultas relativas al precio de las parcelas urbanizadas, específicamente de las del Ayuntamiento, y a la programación temporal de puesta en el mercado de las mismas.

En este sentido, se aclaró que el Ayuntamiento de Legarda no puede enajenar directamente las parcelas resultantes del proceso reparcelatorio, sino que debe utilizar un procedimiento reglado (subasta, concurso de suelo público...), cuyas condiciones serán fijadas en el correspondiente Pliego.

Por el contrario, cada propietario particular podrá disponer de sus parcelas resultantes una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y registradas las mismas.

Concluidas las intervenciones, se explica a los asistentes la mecánica seleccionada para la participación ciudadana, en la que podrá consultarse la propuesta en sede municipal y podrán presentarse sugerencias hasta el día 20 de julio.

9.3.- Período de participación ciudadana.

Transcurrido el período de participación ciudadana, se ha recogido un total de 3 sugerencias, que se enumeran a continuación:



9.3.1.- SUGERENCIA DE JUANMA MARTÍN NAGORE E IZASKUN MARTINEZ ALKAT.

9.3.1.A.- CONTENIDO

En el plan presentado por el Ayuntamiento, como motivación explica que ha habido un interés creciente y que se quiere evitar que parejas jóvenes de Legarda se vayan a otras localidades.

Nos alegramos de que nuestro Ayuntamiento tome la iniciativa y busque una solución a esa necesidad que ahora mismo en Legarda escasea.

Pero el plan parcial presentado propone el desarrollo de los sectores con viviendas unifamiliares con parcelas de mínimo 400m cuadrados. Un tipo de vivienda que es muy atractiva pero que está fuera del alcance de muchos y muchas personas.

Por eso queremos hacer unas propuestas para que se adapten algunas parcelas a las necesidades y posibilidades de habitantes con un poder adquisitivo menor.

Por otro lado se manifestó por parte del Ayuntamiento que no se quería un diseño basado en hileras de adosados como se ven en otras promociones. Estamos en parte de acuerdo, porque es cierto que se ven por otros pueblos unas cadenas de adosados exageradamente largas que desentonan y dan sensación de ser ajenos a la localidad. Pero no podemos olvidar que Legarda está compuesta, de hecho, por viviendas adosadas que construídas arquitectónicamente de manera diferente, no le dan ese aspecto de frialdad que dan otros diseños como los que comentábamos.

Así, como ejemplo de nuevas viviendas adosadas integradas en el pueblo están los de casa la Apolinaria y los del Chalet. Ejemplos que demuestran que no todo lo adosado queda mal.

Con esta introducción esperamos que se entienda bien la razón de las siguientes sugerencias.

Sugerencias:

1. Que se modifique el plan urbanístico para poder construir en parcelas de 200-250 metros cuadrados.
2. Que se puedan hacer grupos de adosados de 3, 4 y 5 viviendas.
3. Que se aprovechen las parcelas que corresponden al Ayuntamiento para que éstas se puedan ofrecer a un precio aceptable.
4. Que una misma parcela de 400m se pueda segregar con la finalidad de realizar una casa con dos o más viviendas.

9.3.1.B.- ANÁLISIS.

Como primera aclaración, no se ha presentado un Plan Parcial, sino que se ha expuesto a los vecinos las determinaciones del Plan Municipal para los dos Sectores, así como la voluntad municipal de llevar a cabo el desarrollo de ambos.

El desarrollo de dichos Sectores se plantea mediante la tramitación de los siguientes expedientes urbanísticos:

- Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal para la unión de los dos Sectores S-1 y S-2 en un único Sector.
- Tramitación del Expediente de Reparcelación del nuevo Sector conjunto.
- Tramitación del Proyecto de Urbanización.

El Plan Municipal determina que la parcela mínima, tanto en el Sector S-1 como en el S-2, será de 400 m², con una fachada mínima de 12 m. y una ocupación máxima de un 30%.

Se marca también una densidad máxima de 15 viviendas por Hectárea.

La tipología admitida es de vivienda unifamiliar. No se consideran los edificios plurifamiliares.

Este conjunto de determinaciones son estructurantes, definiendo la estructura del modelo territorial definido por el Plan Municipal.



La disminución de la superficie mínima de la parcela implicaría un incremento en la densidad prevista por el Plan Municipal y un cambio en el modelo del Plan, lo que requeriría la formalización y tramitación de una revisión del Plan Municipal, puesto que se estarían modificando determinaciones estructurantes del mismo.

Analizamos las sugerencias formuladas:

- *Que se modifique el plan urbanístico para poder construir en parcelas de 200-250 metros cuadrados.*

Como ha quedado explicado, para la consecución de este objetivo debería tramitarse una Revisión del Plan Municipal, dado que se propone una variación del modelo de ocupación territorial, con incremento de densidad.

- *Que se puedan hacer grupos de adosados de 3, 4 y 5 viviendas.*

La propuesta inicial se basa en la implantación de edificaciones aisladas o pareadas, en función de las dimensiones de las parcelas resultantes.

Para una fachada mínima de parcela de 12 metros, el modelo de grupos de viviendas adosadas no es el idóneo, salvo que se planteen tipologías de viviendas con garaje anexo, como se pueden encontrar en zonas residenciales de la Comarca de Pamplona. Este tipo de edificación evita la necesidad de implantar garajes en planta de sótano, lo que disminuye el coste de construcción de la edificación, y, por otra parte, redundaría en garajes más sencillos de utilizar.

Esta tipología tendría encaje en el modelo previsto por el Plan. No así la tipología de viviendas adosadas de una anchura de alrededor de 6 m.

- *Que se aprovechen las parcelas que corresponden al Ayuntamiento para que éstas se puedan ofrecer a un precio aceptable.*

Como se puso de manifiesto en la Reunión Informativa celebrada en Legarda, el Ayuntamiento no puede enajenar directamente las parcelas que le correspondan en función del proceso reparcelatorio, sino que deberá adjudicarlas según el procedimiento reglado que se establezca (Concurso de Suelo Público, Subasta...).

En función del Procedimiento seleccionado y del Pliego que lo regule, se determinarán las condiciones de precio y otras que resultarán en la adjudicación de las citadas parcelas.

- *Que una misma parcela de 400m se pueda segregar con la finalidad de realizar una casa con dos o más viviendas.*

No está prevista la implantación de viviendas plurifamiliares en los dos Sectores, por tratarse de una tipología que se aleja del modelo definido por el Plan Municipal.

9.3.2.- SUGERENCIA DE JESÚS ZÚÑIGA OLASO.

9.3.2.A.- CONTENIDO.

Sugerencias:

1ª Intentar unir el sector 2 con la parcela 2/403 adquirida recientemente por el ayuntamiento para "equipamiento de ocio y tiempo libre" Lugar natural y sin apenas impacto visual, donde encajaría el frontón perfectamente. Es el lugar donde siempre se ha comentado de ponerlo por gran parte de los vecinos y concejales.

Desde el camino del cementerio apenas hay afecciones y el acceso sería sencillo. El problema ha sido al segregar la U12, se ha perjudicado al resto de propietario del sector 2 y dificultado la unión con la parcela 2/403, pero no resulta del todo imposible. Les rogaría que lo estudien más a fondo y le den otra vuelta.

De esa forma la parcela dotacional ahora señalada pasaría a ser vivienda, haciendo la calle Fuente arriba más urbana con edificaciones de viviendas y no con el pegote de un frontón.



2ª En el desarrollo de las distintas fases, sería interesante que en cada fase hubiera el mínimo número de propietarios para poder hacerla más fácil de desarrollar. En este sentido y haciendo caso a la primera sugerencia, el ayuntamiento tendría una bolsa de terreno suficiente para sacar al menos 4 parcelas urbanizadas (creo yo más que suficientes hoy en día), más la zona dotacional del frontón en la parcela 2/403.

La siguiente fase podría ser las parcelas urbanizadas que corresponden a la parcela 2/419, por proximidad a la fase anterior, después lo mismo con la 2/418 y así sucesivamente, siempre claro esta respetando la reparcelación inicial y urbanizando conforme a las fases anteriores.

Atentamente

Jesús Zúñiga Olaso

9.3.2.B.- ANÁLISIS.

La parcela 403 del Polígono 2 de Legarda está integrada en otro Sector de Suelo Urbanizable de Uso Residencial; concretamente, el Sector S-4.

En consecuencia, dicha parcela está adscrita al desarrollo del Sector S-4

Por otra parte, está separada del Sector S-2 por varias parcelas de Suelo No Urbanizable, por lo que para plantear la conexión entre los Sectores S-2 y S-4 sería necesaria una revisión de las determinaciones estructurantes del Plan Municipal.

El hecho de que el Ayuntamiento de Legarda disponga de suelo en los diferentes Sectores de Suelo Urbanizable definidos por el Plan Municipal le permitirá intervenir en el desarrollo de los mismos, armonizando el crecimiento de la localidad en función de las necesidades realmente detectadas.

Independientemente de estas cuestiones, cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable debe definir reservas de dotaciones locales. Es decir: no puede eliminarse la reserva dotacional convirtiéndola en residencial. Puede modificarse su ubicación, pero no suprimirla.

En el momento de la formalización del Plan Parcial, se procederá al análisis de la ordenación pormenorizada del Sector Conjunto resultante de la unión de los Sectores S-1 y S-2, determinando la adecuada ubicación de cada uno de los elementos que componen la urbanización (parcelas residenciales, viario, dotaciones y espacios libres).

La tramitación del citado Plan Parcial incluirá una información pública en la que podrá presentarse las propuestas que cada vecino considere oportunas para que el diseño definitivo resulte lo más satisfactorio posible.

En relación con el desarrollo de los dos Sectores por fases, como quedó explicado en la Reunión Informativa, la pretensión del Ayuntamiento es la tramitación del Expediente Reparcelatorio, de forma que queden definidas y adjudicadas las parcelas resultantes, y adscrito los costes de urbanización correspondientes a cada una.

A partir de ese momento, el planteamiento del Ayuntamiento es que sean los propietarios los que definan la programación del desarrollo de esta zona, bien individualmente, o bien planteando actuaciones conjuntas.

En ese sentido, el Ayuntamiento no pretende imponer fases de desarrollo ni plantear divisiones territoriales. Dado que se trata de un propietario más, tanto en virtud de los terrenos que aporta como de las parcelas resultantes de cesión, participará en la elaboración de la programación del desarrollo propuesto, para lo que se analizarán las propuestas de los diferentes propietarios.

En relación con el desarrollo gradual de las diferentes zonas urbanizadas, resulta evidente, y así se comentó en la Reunión Informativa, que, aparte de algunas actuaciones de tipo global que sea necesario acometer en conjunto (como puede ser la instalación de suministro eléctrico, en función de las condiciones que plantee la compañía suministradora), la idea inicial es que la urbanización se desarrolle a base de actuaciones parciales, en función de la programación que los propietarios planteen, y que dicha actuación, evidentemente, deberá seguir un orden lógico para el adecuado desarrollo del viario y de las instalaciones urbanas.



9.3.3.- SUGERENCIA DE CRISTINA AIZPUN BARASOAIN.

9.3.3.A.- CONTENIDO.

Buenas tardes,

Yo Cristina María Aizpun Barasoain con DNI 44614750V y con domicilio en C/ Fuente Arriba nº 5 de Legarda.

Como vecina de Legarda y participando en el proceso participativo abierto indico mis sugerencias.

Que las parcelas fueran más grandes y que existiera una norma clara a la hora de urbanizar ya que por ese motivo podrían entrar en conflicto los propietarios ya que para construir una finca deben estar urbanizada el resto hasta llegar al casco urbano. Esto implica que se puede llegar a depender de otros propietarios para decidir si se puede construir ahí una vivienda o no (y dentro de estos propietarios se encuentra el propio ayuntamiento que puede verse perjudicado).

Que existieran zonas de aparcamiento organizado en la calle.

A continuación detallo las sugerencias de los menores de la casa, que podéis registrarlas a mi nombre. Creo que es importante que ellos también participen,

- 1- Nos gustaría que en el caso de que se construyan casas que sean lo más bajas posibles.
- 2- En vez de hacer un frontón, que hicieran un campo de fútbol o una pista de pádel ya que en nuestra opinión sería mucho más práctico.
- 3-Nos gustaría que el CAMINO DE LA FUENTE ARRIBA se mantuviera.
- 4- Nos gustaría que renovasen el parque que ya existe, ya que está en pésimo estado.
- 5- Nos gustaría que hicierais un gimnasio al aire libre.
- 6- Si llegáis a hacer el campo de fútbol nos gustaría que pusierais también unas canastas de baloncesto.

A la espera que alguna de estas sugerencias sean válidas y puedan redundar en un beneficio para todos.

atentamente.

Cristina Aizpun

9.3.3.B.- ANÁLISIS.

EL Plan Municipal define la superficie mínima de las parcelas. Evidentemente, la Reparcelación puede definir parcelas mayores, en función de los que el Ayuntamiento de Legarda y los propietarios afectados decidan.

En relación con la necesidad de una norma clara a la hora de urbanizar, interpretamos que se refiere a que la urbanización deberá desarrollarse de forma armónica, ya que no tendría sentido urbanizar un tramo de calle que no tenga relación con el viario del Casco Urbano, imposibilitando la conexión de los servicios urbanísticos, por ejemplo.

Por eso se planteó en la Reunión Informativa que el objetivo del Ayuntamiento es la tramitación del Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, definiendo las parcelas resultantes y adscribiendo los gastos correspondientes a cada una, punto a partir del cual el Ayuntamiento atenderá a las propuestas de programación de la actuación urbanizadora que presenten los propietarios, buscando siempre criterios de eficacia y orden.

En relación con las zonas de aparcamiento organizado en la calle, se ha previsto que los viales tengan una anchura de 7 metros, anchura suficiente para permitir el aparcamiento en una banda y un carril de circulación de más de 4 metros.

No obstante, en el diseño de la urbanización se analizará con el Ayuntamiento y los propietarios la mejor solución para resolver los aparcamientos en la vía pública.



En relación con las sugerencias de los menores:

Altura de las edificaciones: La altura máxima viene fijada por el Plan Municipal en Planta Baja más Primera más Entrecubierta, con una altura a cara inferior del alero de 7,00 m.

Evidentemente, cada propietario puede optar por construir un edificio de la máxima altura autorizada, o con una altura inferior.

No parece oportuno regular la edificación con menos altura, ya que la altura reguladora para Planta Baja más Una, o PB+1+EC es la misma, y la opción sería limitar la edificación a únicamente Planta Baja, algo que no entendemos razonable.

En vez de hacer un frontón, que hicieran un campo de fútbol o una pista de pádel ya que en nuestra opinión sería mucho más práctico.

Cuando el Ayuntamiento manifiesta su interés por la implantación de una instalación deportiva cubierta, debemos entender que se trata de un espacio multiusos, apto tanto para la práctica deportiva como para la celebración de otro tipo de actividades sociales y culturales, para las que Legarda no dispone de un espacio adecuado.

Desde ese punto de vista, la implantación de un campo de fútbol o una pista de pádel no respondería al objetivo planteado, sino que únicamente resolvería la habilitación de un espacio para la práctica deportiva.

En cualquier caso, el Ayuntamiento puede analizar la solicitud de implantación de un equipamiento deportivo específico, bien dentro del área de desarrollo o bien en otros emplazamientos.

En relación con la conservación del CAMINO DE LA FUENTE ARRIBA, el desarrollo de los Sectores S-1 y S-2 no plantea su desaparición ya que, de hecho, constituye el límite de la actuación urbanizadora.

En relación con la renovación del parque, entendemos que esta dotación no se encuentra en la zona objeto de desarrollo.

En relación con la posibilidad de implantar un gimnasio al aire libre, nuevamente se pondrá a consideración del Ayuntamiento, con el fin de que se analice la posibilidad de su implantación y la localización idónea para el mismo.

El planteamiento es el mismo en relación con la solicitud de implantación de canastas de baloncesto.

9.4.- Conclusiones.

A la vista del análisis de las tres sugerencias presentadas, se concluye:

- Que no parece adecuada la conexión de los Sectores S-1 y S-2 con el Sector S-4, con el único objetivo de habilitar una parcela dotacional en éste último.
- Que no parece adecuada la modificación del modelo definido por el Plan Municipal, mediante la reducción de la superficie mínima de parcela, el incremento de la densidad o la implantación de viviendas plurifamiliares.
- Que no se plantea ninguna reserva al proceso de unificación de los dos Sectores, por lo que se procederá a iniciar la tramitación de la Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Plan Municipal destinada a unificar los Sectores definida en el presente documento.

En relación con el resto de sugerencias, se analizará las mismas en el momento de la formalización y tramitación de los diferentes instrumentos urbanísticos de desarrollo previstos.



10.- PROGRAMACIÓN DE ACCIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

10.1.- Proceso de Participación ciudadana.

Finalizado, como se refleja en el presente documento.

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

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

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

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

10.4.- Período de Información Pública.

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

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

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

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

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

10.7.- Aprobación Inicial del Plan Parcial.

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

10.8.- Período de Información Pública.

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

10.9.- Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

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

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

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

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

En Pleno de Ayuntamiento de Legarda.

Publicación de este acuerdo en el BON

10.12.- Período de Información Pública.

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



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

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

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

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

11.- FINAL

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

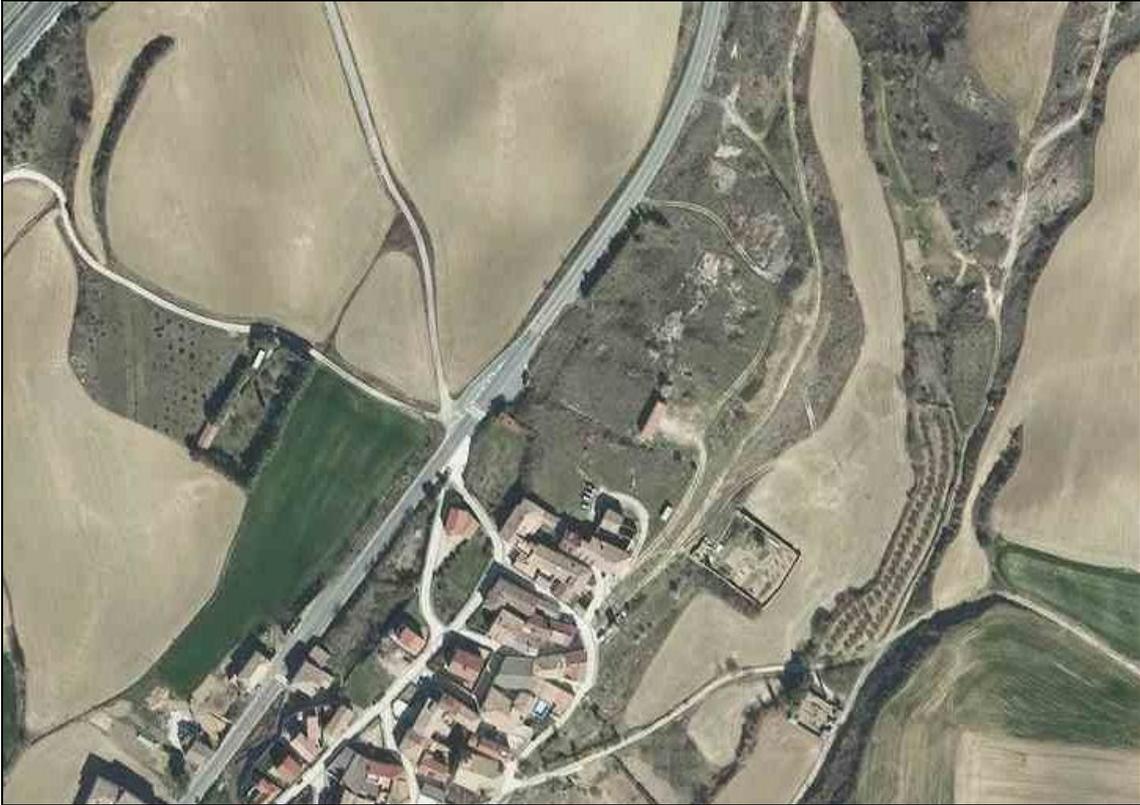
Legarda, 26 de julio de 2020.

**MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL -
18192926H**

Firmado digitalmente por MIER
MENDIGUCHIA VICTOR MANUEL - 18192926H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-18192926H,
givenName=VICTOR MANUEL, sn=MIER
MENDIGUCHIA, cn=MIER MENDIGUCHIA
VICTOR MANUEL - 18192926H
Fecha: 2021.02.01 17:55:16 +01'00'

Fdo.: Víctor M. Mier Mendiguchía
arquitecto-urbanista

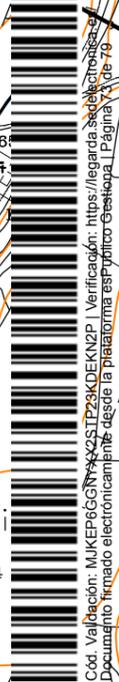
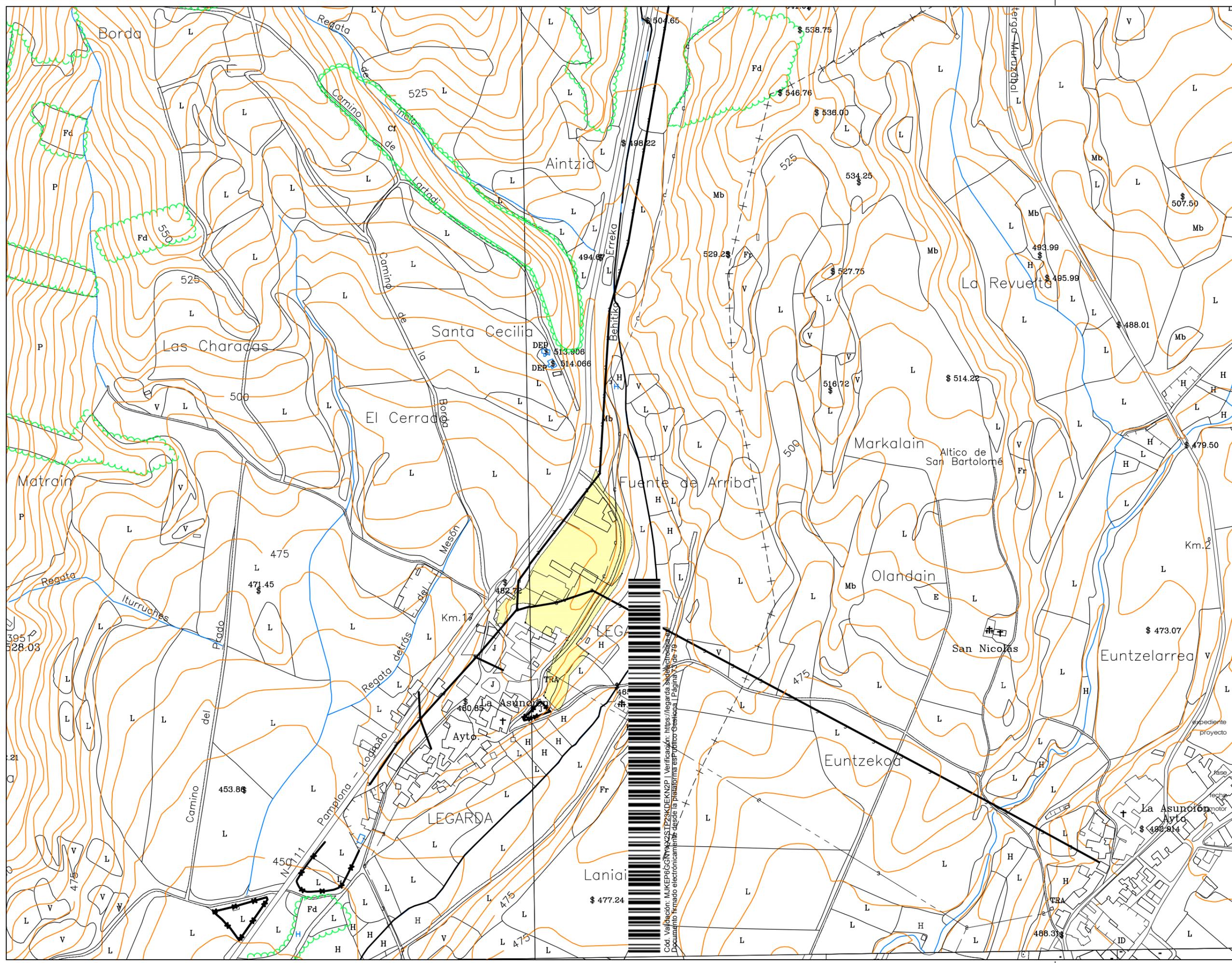




**MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES
SECTORES S1 Y S2 DEL PLAN MUNICIPAL DE LEGARDA
DOCUMENTO TRAMITABLE
PLANOS**

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





Cód. Validación: MUKEP6GGNYS2STP3KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 79

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
 Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda**

01
 Plano de Información
 Situación

escala: 1/5.000

Mod-12/20
 expediente proyecto
 Modificación Determinaciones Estructurantes
 Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda

Documento Tramitable

Diciembre 2020
 Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
 arquitecto



Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2STP23KDEKN2P1 Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 79

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
 Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda**

03
 Plano de Información
 Levantamiento topográfico

escala: 1/1.500

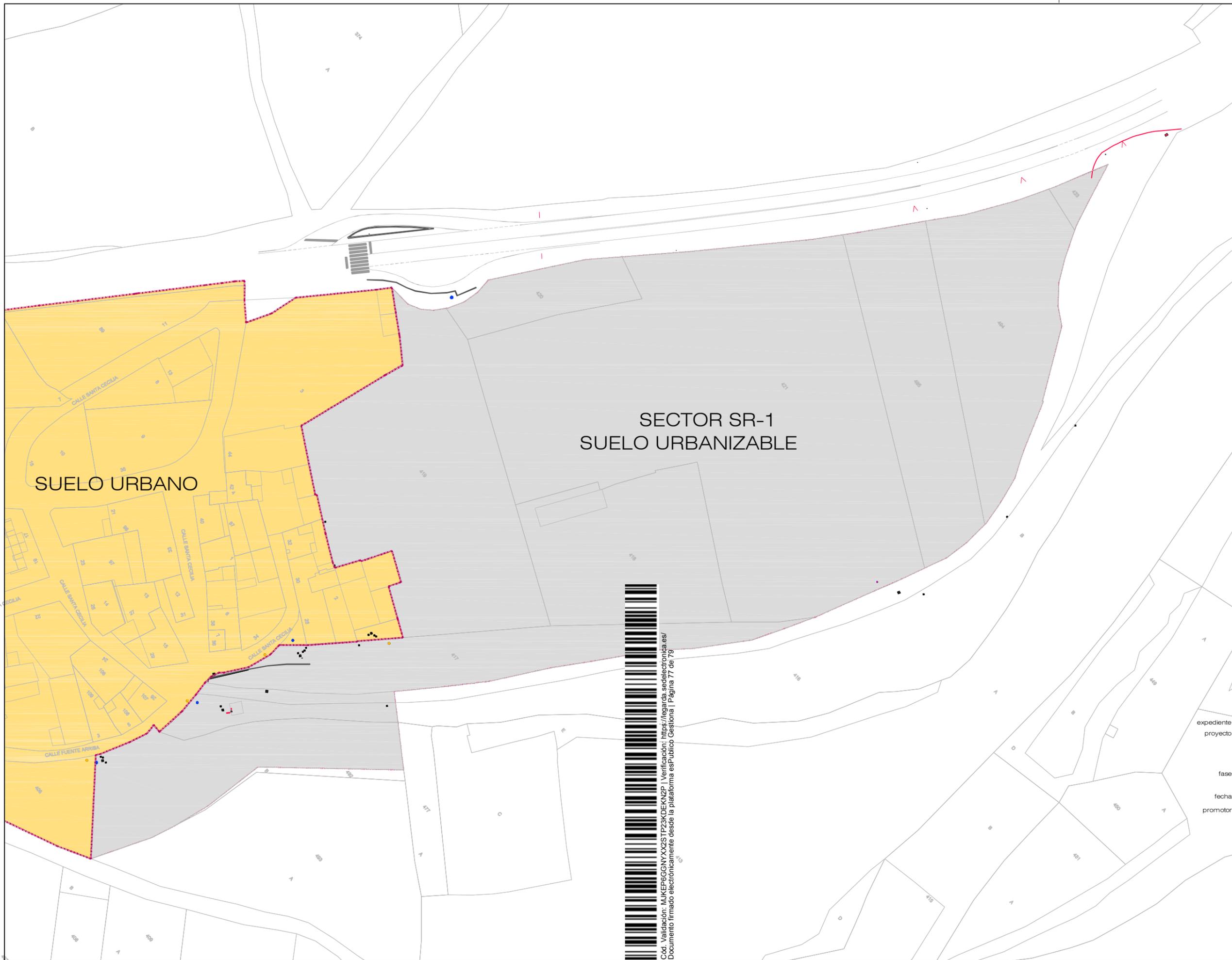
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Documento Tramitable
fecha	Diciembre 2020
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
 arquitecto





SECTOR SR-1
SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO



Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2STP23KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 79

Modificación de Determinaciones Estructurantes
Sector S-1 y S-2
Plan Municipal de Legarda

05
Plano de Ordenación
Clasificación
Delimitación del Sector SR-1

escala: 1/1.000

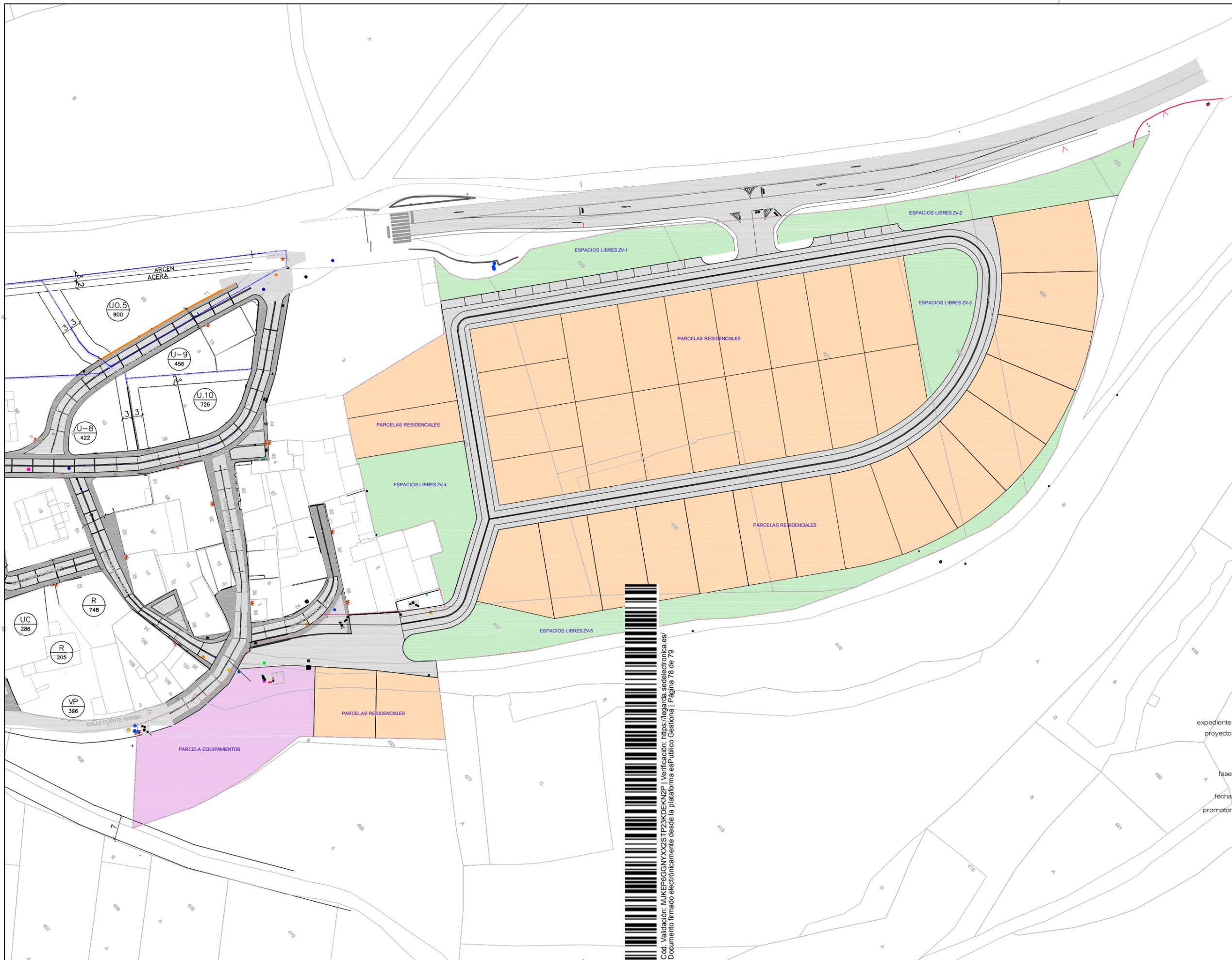
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sector S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Documento Tramitable
fecha	Diciembre 2020
promotor	Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
arquitecto





Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2STP23KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 79

**Modificación de Determinaciones Estructurantes
 Sectores S-1 y S-2
 Plan Municipal de Legarda**

06
 Plano de Ordenación
 Usos

escala: 1/1.000

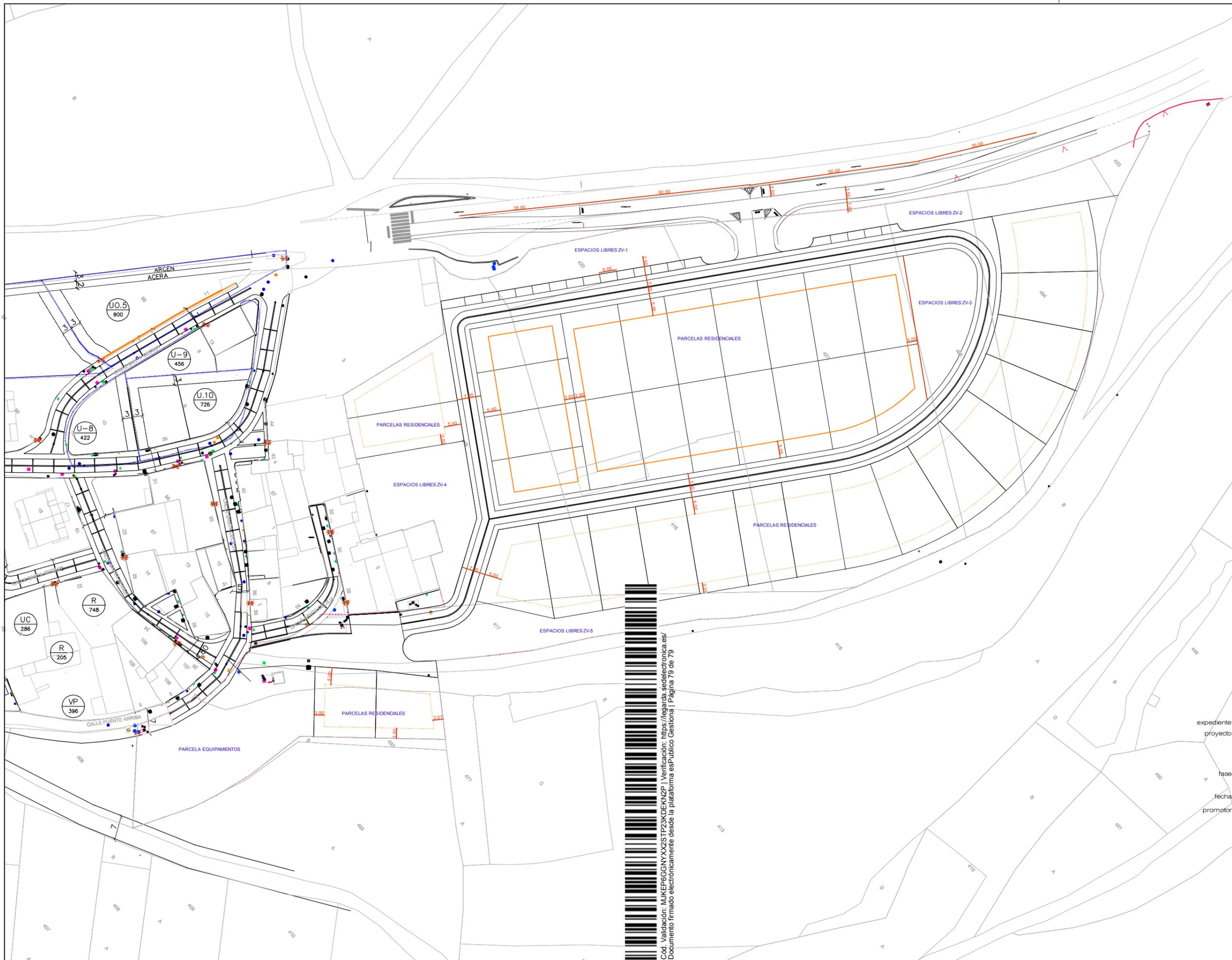
expediente	Mod-12/20
proyecto	Modificación Determinaciones Estructurantes Sectores S-1 y S-2 Plan Municipal de Legarda
fase	Documento Tramitable
fecha promotor	Diciembre 2020 Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizábal
 arquitecto





Cód. Validación: MJKEP6GGNYX2STP23KDEKN2P | Verificación: <https://legarda.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 79

**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	Documento Tramitable
fecha promotor	Diciembre 2020 Ayuntamiento de Legarda

victormierarquitecto

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

Victor M. Mier Mendizabala
 arquitecto

