

# MEMORIA DEL P.G.M.



# MEMORIA DEL P.G.M.

---

## CONTENIDO

0.	PREÁMBULO	
1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	
1.1.	Objeto	.....
1.2.	Fases	.....
1.3.	Contenido del documento	.....
1.4.	Conveniencia y oportunidad	.....
1.5.	Planeamiento vigente	.....
1.6.	Estudio Socio Económico	.....
1.7.	Diagnóstico	.....
1.8.	Objetivos del planeamiento. Criterios Generales	.....
1.9.	Estudio de necesidades	
1.9.1.	Con respecto al uso residencial	.....
1.9.2.	Con respecto al uso de actividades económicas	.....
1.9.3.	Con respecto al uso dotacional	.....
1.9.4.	Con respecto al uso residencial destinado a vivienda de protección pública	.....
1.9.5.	Con respecto a la implantación de un área comercial o recreativa de ámbito territorial	.....
1.10.	Metodología	.....
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLANEAMIENTO:	
2.1.	Servicios e Infraestructuras	
2.1.1.	Red de Comunicaciones	.....
2.1.2.	Abastecimiento de Agua Potable	.....
2.1.3.	Saneamiento	.....
2.1.4.	Energía eléctrica y Alumbrado	.....
2.1.5.	Estudio de Movilidad	.....
2.2.	Clasificación de suelo	
2.2.1.	Suelo Urbano	.....
2.2.2.	Suelo No Urbanizable	.....
2.2.3.	Suelo Urbanizable	.....
2.3.	Estructura General y Orgánica del Territorio. Sistemas Generales	
2.3.1.	Sistema General de espacio libre público	.....
2.3.2.	Sistema General de equipamiento público	.....
2.4.	Dotaciones Locales. Justificación LFOTU.	
2.4.1.	Cesiones. Patrimonio público	.....
2.4.2.	Dotaciones Locales	.....
2.5.	Edificaciones catalogadas	.....

2.6.	Accesibilidad .....
2.7.	Sistema normativo .....
2.8.	Sistemas de Gestión .....
<b>3.</b>	<b>DETERMINACIONES DEL P.G.M. ....</b>
<b>4.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LFOTU .....</b>
4.1.	Justificación de las decisiones tomadas en el PUM.....
4.2.	Justificación del Suelo Urbano .....
4.3.	Justificación de servicios en suelo urbano .....
4.4.	Justificación del Suelo No Urbanizable .....
4.5.	Justificación del Suelo Urbanizable.....
4.6.	Diferencia de aprovechamiento en SUNC y SUS. Art. 103.2 LFOTU .....
4.7.	Justificación de cumplimiento determinaciones Art. 52 y 53 LFOTU .....
4.8.	División del Territorio en Sectores Art. 49 y 50 LFOTU .....
4.9.	Justificación de los coeficientes de homogeneización .....
<b>5.</b>	<b>ADECUACIÓN DEL PGM DE AYEGUI AL POT 4.....</b>
5.1.	Identificación de la subárea 04.4
5.2.	Descripción y objetivos para la subárea 04.4
5.3.	Modelo de Desarrollo Territorial .....
5.4.	Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural.....
5.4.1.	Patrimonio Natural: Suelo de Protección de Riesgos Naturales .....
5.4.2.	Suelo protegido por la legislación vigente .....
	1. Suelo para su explotación natural.....
	2. Suelo de Valor Cultural .....
	3. Camino de Santiago .....
5.4.3.	Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano. Paisaje Urbano. ....
	1. BICs .....
	2. Itinerarios de Interés propuestos por el POT .....
	3. Paisaje Cultural: Propuesta POT .....
5.5.	Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano .....
5.5.1.	Vertebración del Sistema Urbano.....
5.5.2.	Sistema de asentamientos y equipamientos. Sistema económico y productivo. ....
5.6.	Estructura para la ordenación de las infraestructuras .....
5.6.1.	Sistema de transporte y comunicaciones .....
5.6.2.	Infraestructuras energéticas, abastecimiento y saneamiento. Residuos .....
<b>6.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLANEAMIENTO.....</b>
<b>7.</b>	<b>RESUMEN .....</b>

## 0.- PREÁMBULO

Dado que los trabajos de redacción del Plan General Municipal comenzaron por parte de este Equipo Redactor en el año 2.005, parece razonable comenzar la memoria del mismo con un breve repaso a la tramitación y diversas modificaciones que ha sufrido el documento, desde sus inicios, hasta el contenido de la presente fase.

No está de más recordar la diversa legislación que se ha ido aprobando en este periodo de tiempo, que afecta de una manera directa a la redacción de un documento de planeamiento, a nivel autonómico, como son la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, así como el D.F. 93/2006, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, los Planes de Ordenación Territorial (en adelante P.O.T.),..., y a nivel estatal, el R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Con respecto a la tramitación del documento y la intervención de los diferentes departamentos de Gobierno de Navarra, se han sucedido las siguientes fases hasta ahora:

– Firma del contrato de redacción del Plan General Municipal de Ayegui, entre el alcalde del momento y la empresa Artacho De Cabo ADC Arquitectos SL, actualmente inscrita en el Registro Mercantil como ARQUITECTURA Y GESTIÓN ADC ARQUITECTOS SLP, tras cambio en su denominación social.

- El trabajo que inicialmente se desarrolla viene motivado por lo señalado en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, que señala que, en el plazo de tres años, debían adaptarse a la misma toda la normativa existente. Por ello y con motivo del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Ayegui y el anteriormente denominado Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda (en adelante D.M.O.T.V.), se optó por efectuar una adaptación a Plan General Municipal, única figura de planeamiento posible, dadas las características y demandas del municipio.
- Se parte en un principio de respetar en gran medida el trazado y previsiones efectuadas en el planeamiento anterior, Texto Refundido del año 2.000, máxime si se tiene en cuenta la configuración del actual núcleo, e incorporar las determinaciones presentadas en el citado Convenio de Colaboración.
- En el Suelo Urbanizable es donde más transformación se produce con respecto al planeamiento vigente, por la creación de nuevas Áreas de Reparto, algunas de las cuales se han desarrollado pormenorizadamente.

– 2006, 07 de marzo. Aprobación de la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (en adelante, E.M.O.T.) por parte del Ayuntamiento de Ayegui, en base a lo establecido en el artículo 71 de la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante L.F.O.T.U.), según redacción del artículo vigente en ese momento.

- No se produjo exposición pública de dicho documento por no ser legalmente necesario, tal y como lo dispuso el Ayuntamiento electo en dicho periodo.
- Las sugerencias que se presentaron, fueron analizadas y tenidas en cuenta parcialmente, en la redacción del posterior Plan Urbanístico Municipal (en adelante P.U.M.).

- Tras la remisión del documento al entonces denominado D.M.O.T.V., se recibieron los siguientes informes de políticas sectoriales:
  - Bienestar Social, Deporte y Juventud: No establece ninguna determinación a incluir en el P.U.M.
  - Educación, Servicio de Centros y Ayudas al Estudio. Se requiere la reserva de una parcela dotacional escolar de 4.000 m<sup>2</sup> mínimo para la ubicación de un Centro de Educación Infantil y Primaria de una línea ampliable a dos, y otra de aproximadamente de 2.100 m<sup>2</sup> aproximadamente para destinarla a un Centro de 0-3 años, de 5 unidades.
  - Cultura y Turismo-Institución Príncipe de Viana: Se indica que se mantenga la delimitación del entorno de protección del Monasterio de Irache, y se proceda al análisis de las actuaciones a realizar en su interior en el desarrollo del P.U.M.
  - Agricultura, Ganadería y Alimentación (Servicio de Infraestructuras Agrarias): No se establece ninguna determinación a incluir en el P.U.M.
  - Industria y Tecnología, Comercio y Trabajo (Servicio de Promoción Industrial): El informe señala que no existe inconveniente a la localización del área industrial, pero el primer planeamiento de actividades económicas que se presente para el paraje Oncineda, deberá estudiar las afecciones e infraestructuras necesarias para el ámbito de ordenación completo. En la actualidad ya se encuentra en fase de urbanización la primera fase, en el término de Estella
  - Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo: Se incorporan una serie de determinaciones a tener en cuenta en el desarrollo del PUM.
  
- 2006, 12 de junio. Concierto Previo entre el D.M.O.T.V., y el Ayuntamiento de Ayegui, en relación a la E.M.O.T. del P.G.M.
  
- 2006, 26 de junio. Aprobación del Concierto Previo por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio.
  
- 2007-2008. Elaboración del documento del P.U.M. a fin de que la Comisión Municipal de Urbanismo proceda a su estudio y análisis, así como a la preceptiva reunión de la Comisión de Seguimiento del Plan General Municipal. Se incorporan las determinaciones establecidas en los diferentes contactos con los servicios técnicos de la Institución Príncipe de Viana, en el entorno del Monasterio de Irache.
  
- 2009, 07 de mayo. Tras la adaptación del documento del P.U.M. presentado a las correcciones surgidas de su estudio por la Comisión Municipal de Urbanismo y por la Comisión de Seguimiento, se procede a la Aprobación Inicial y sometimiento a la fase de información pública, y conjuntamente, remisión del documento al D.M.O.T.V.
  
- 2009, 03 de junio. Publicación en el Boletín Oficial de Navarra de la Aprobación Inicial del P.U.M. y comienzo de la exposición pública del documento por un periodo de 2 meses.
  
- 2010, 30 de septiembre. Contestación a las alegaciones al P.U.M. por parte del Equipo Redactor.
  
- Se somete el P.U.M. a un segundo periodo de información pública, dado que se han introducido modificaciones que suponen un cambio sustancial en la estructura orgánica conjunta del Plan inicialmente aprobado (art. 70.6 de la L.F.O.T.U.)

– 2011, 04 de Enero. Aprobación Provisional y modificación del documento derivado de la contestación a las alegaciones, aprobadas por la Corporación Municipal. Con posterioridad, se remite el expediente completo del PUM al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su Aprobación Definitiva.

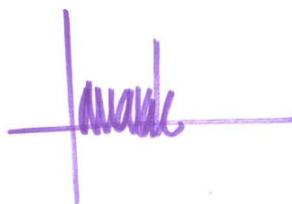
– 2012, 18 de Mayo. Declaración de Incidencia Ambiental Favorable por parte del Director General de Medio Ambiente y Agua.

Tal y como se ha indicado, tras la aprobación provisional en pleno, se insta al Equipo Redactor a la presentación del Texto Refundido del Plan Urbanístico Municipal, para su remisión al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Una vez recibidos los informes departamentales, tras las oportunas correcciones y modificaciones, aclarándose todas las dudas que hubieran podido surgir, y tras la Declaración de Incidencia Ambiental Favorable, se presenta este Texto Refundido que se remitirá al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su Aprobación Definitiva, si procede.

Pamplona, noviembre de 2013

Por el equipo redactor,

A handwritten signature in purple ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a series of loops and curves on the right.

Ignacio Azcárate Seminario  
Director y Coordinador



# 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.1.- OBJETO

---

Es objeto del presente proyecto la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico municipal que, con carácter integral, constituye la base de la ordenación urbanística del Municipio de Ayegui, concretándose en un Plan General Municipal (P.G.M.) de conformidad con lo dispuesto en la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra (en adelante L.F.O.T.U.), en su Título II, Capítulo II.

El marco normativo que, mediante los planos y normas adjuntos, propone este proyecto de Plan General Municipal, se adecua a la Ley 8/2.007 de Suelo, siempre que no se opongan a la L.F.O.T.U. Asimismo, será de aplicación, en tanto no se opongan a la L.F.O.T.U., los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico y Gestión Urbanística, así como el Decreto Foral 85/ 1.995, mientras no se desarrolle la L.F.O.T.U. reglamentariamente. También se han tenido en cuenta aquellas indicaciones dadas por los Servicios Técnicos de los departamentos competentes en cada materia, de Gobierno de Navarra, en relación con estudios previos o previsiones manifestadas, así como instrucciones dictadas, relativas a la redacción del presente Plan General Municipal.

Si bien el motivo principal del P.G.M. es la ordenación urbanística del municipio, tal como los elementos principales de la estructura del territorio, la clasificación del suelo y las medidas o determinaciones encaminadas a promover su desarrollo y gestión, no es menos cierto que existen otros objetivos dentro de la política municipal, encaminados a la consecución del bienestar social del conjunto de los ciudadanos, como consecuencia del desarrollo de las condiciones fijadas para el uso y aprovechamiento del suelo. Por lo tanto, el ordenamiento urbanístico propuesto permite plasmar sobre el territorio los objetivos prioritarios para el desarrollo y gestión de las distintas zonas y usos previstos.

## 1.2.- FASES

---

Hasta la redacción del presente documento, se han contemplado las siguientes fases:

- Aprobación Inicial de la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial (E.M.O.T.) por parte del Ayuntamiento de Ayegui.
- Concertación Previa con el anteriormente denominado Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda y remisión a informe de los Departamentos del Gobierno de Navarra con incidencia territorial.
- Aprobación del Concerto Previo por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio.
- Elaboración del documento del P.G.M. (Aprobación Inicial), a fin de que la Comisión Municipal de Urbanismo proceda a su estudio y análisis.
- Adaptación del documento del P.G.M. a las correcciones surgidas de su estudio por la Comisión Municipal de Seguimiento del Plan General Municipal, para su Aprobación Inicial y sometimiento a la fase de información pública, y conjuntamente, remisión del Plan aprobado inicialmente al anteriormente denominado Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.
- Exposición Pública para presentación de alegaciones.
- Estudio de las alegaciones por parte del Equipo Redactor, con propuesta a la Comisión Municipal de Seguimiento del P.G.M. del Ayuntamiento de Ayegui.
- Segunda Exposición Pública para presentación de alegaciones, tras modificaciones sustanciales derivadas del Informe de la Institución Príncipe de Viana (Entorno del Monasterio de Irache).
- Estudio de las alegaciones por parte del Equipo Redactor, con propuesta a la Comisión Municipal de Seguimiento del P.G.M. del Ayuntamiento de Ayegui.
- Aprobación Provisional y elaboración de Texto Refundido, como modificación del documento derivado de la contestación a las alegaciones y requerimientos departamentales, aprobadas por la Corporación Municipal.
- Declaración de Incidencia Ambiental Favorable por parte del Director General de Medio Ambiente y Agua

Las siguientes fases que se contemplan son:

- Remisión del documento al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Fomento para su Aprobación Definitiva.
- En caso de existencia de deficiencias de orden técnico, adaptación del documento del P.G.M. (Aprobación Provisional) al informe que se emita, redactándose el documento de Aprobación Definitiva que se remitirá al Consejero de Fomento para su *Aprobación Definitiva*, si procediere.
- Publicación del *Texto Refundido*.

### 1.3.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO

---

El Plan General Municipal tiene el contenido documental que señala el artículo 56 de la L.F.O.T.U. y lo establecido en Convenio de Colaboración efectuado entre Ayuntamiento de Ayegui y el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para la redacción del Plan General Municipal.

Tal y como establece la legislación, el Plan General Municipal estará compuesto por:

- a)** La Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial.
- b)** El Plan Urbanístico Municipal.

Art. 56.2. La Estrategia y Modelo Municipal de Ocupación del territorio, que tendrá carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal, consistirá en la definición de la estrategia de desarrollo del municipio, sus prioridades, modelo de crecimiento, aprovechamiento de sus recursos y superación de sus debilidades, a los efectos de garantizar la adecuación del modelo municipal de ocupación del territorio al modelo de ordenación del territorio de su ámbito definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como con las políticas territoriales y ambientales de la Comunidad Foral.

Art. 56.3. El Plan Urbanístico Municipal es el documento urbanístico que define los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 31 de la LF 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, se incluye un documento de evaluación ambiental del PGM.

En base a todo lo anterior, y en aplicación de la LFOTU, el PGM se compone de:

- a)** Memoria descriptiva y justificativa.
- b)** Programa de desarrollo y Estudio Económico y Financiero.
- c)** Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación, Urbanización y sobre Procedimiento Urbanístico.
- d)** Estudio de Incidencia Ambiental.
- e)** Catálogo de elementos a proteger.
- f)** Participación pública, contestación a informes de organismos públicos en el proceso de tramitación.
- g)** Planos de:
  - Información de la edificación y urbanización;
  - Información de servicios, Planeamiento Vigente y Elementos Estructurantes del Territorio;
  - Clasificación de suelo;
  - Estructura General y Orgánica del Territorio.
  - Calificación de suelo (alineaciones, ordenación, edificios protegidos, gestión, usos), edificios fuera de ordenación, redes o servicios;

Se desarrolla este documento con una cierta intención finalista, como corresponde a todo instrumento de planeamiento, concretada en los siguientes aspectos:

- 1º.** Se ha procedido desde su inicio a elaborar un documento lo suficientemente avanzado y concreto que permita discernir, claramente y desde el primer momento, los criterios de ordenación integral que se pretende rijan en el municipio de Ayegui, así como las particularidades propuestas para cada una de sus zonas de ordenación, con el fin de lograr que, durante los correspondientes análisis por los distintos Organismos, así como durante la participación pública, pueda saberse, desde el principio, cuáles son las propuestas que se efectúan, al tiempo que se concreta el desarrollo del P.G.M., lo que supone una agilización de la gestión del mismo.
- 2º.** Procurar redactar un documento cuya documentación no haga difícil su comprensión y aplicación. Aspecto éste que se explicará con mayor rigor al determinar la estructura normativa.

## 1.4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

---

La promulgación de la L.F.O.T.U. obliga a los Ayuntamientos con planeamiento vigente (en este caso, Plan Municipal), a su homologación y adaptación a ella en el plazo de tres años (Disposición Transitoria Tercera, punto c), por lo que la redacción del presente documento se efectúa adaptándose a los criterios señalados por la mencionada Ley 35/2002, de 20 de diciembre.

Conviene indicar que, a pesar de que el Municipio ha de regirse necesariamente por un instrumento de planeamiento integral que contemple todo el término municipal como una unidad, y enfoque su desarrollo futuro, éste ha de establecer soluciones económicamente posibles, o el planeamiento jamás se ejecutará. La viabilidad queda supeditada, por tanto, a atender el rendimiento económico que esa ejecución supondrá al propietario, tanto más cuando la propia Hacienda Municipal pudiera no estar lo suficientemente dotada para impulsar esa gestión por el sistema de expropiación.

Asimismo, desde la Aprobación Definitiva del vigente planeamiento en el año 1999, el Excmo. Ayuntamiento de Ayegui así como diferentes propietarios de terrenos, han ido desarrollando y urbanizando diferentes Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Sectores en Suelo Urbanizable por lo que prácticamente la capacidad residencial del Plan Municipal vigente se encuentra agotada.

Hay que tener en cuenta, asimismo, que la inadaptación a la legislación vigente aprobada obliga a que se haga un nuevo planteamiento normativo con visión de futuro hacia la legislación urbanística autonómica.

En este orden de cosas y considerando la necesidad de proporcionar una ordenación y regulación de carácter integral, se ha clasificado el Suelo en "*Suelo Urbano Consolidado*", "*Suelo Urbano No Consolidado*", "*Suelo No Urbanizable de Protección*", "*Suelo No Urbanizable de Preservación*" y "*Suelo Urbanizable Sectorizado*", siendo la figura de ordenación del territorio el Plan General Municipal, regulado en el artículo 48 y ss de la L.F.O.T.U.

Se ha considerado como **Suelo Urbano** aquel al que se refiere el artículo 92 de la L.F.O.T.U., distinguiendo, al amparo del artículo 92.2 de la citada Ley, el **Suelo Urbano Consolidado** y **Suelo Urbano No Consolidado**. Para ello, se ha procedido a un análisis de las edificaciones, usos y servicios públicos existentes, y que se reflejan en los planos de información de la edificación y urbanización, y servicios, con el fin de delimitar, desde un principio, cuál era el territorio que reunía las condiciones para ser clasificado como Suelo Urbano Consolidado. Asimismo, el resto del Suelo Urbano ha sido clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, ubicándose en Unidades de Ejecución, de conformidad con lo indicado en el artículo 49.2 de la L.F.O.T.U., en concordancia con el artículo 103 y siguientes.

Con el fin de justificar la clasificación del Suelo Urbano, se ha elaborado un plano de información de la edificación y urbanización, con los servicios urbanísticos, sobre la base de los planos de información, en el que se recoge el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 92 de la L.F.O.T.U.

Como consecuencia del análisis territorial y de información del municipio, del Estudio de Incidencia Ambiental, así como de la clasificación del Suelo Urbano, se procedió a la categorización pormenorizada del **Suelo No Urbanizable de Protección y de Preservación**, en virtud de lo que en dicho Estudio se refleja, así como lo que, más adelante se expondrá, todo ello en virtud de lo indicado en el artículo 94 de la L.F.O.T.U. El Equipo Redactor ha optado por señalar únicamente aquella protección que era la más restrictiva de los que concurrían en un terreno, salvo en lo referente a las infraestructuras y ámbitos de protección de elementos

catalogados, en donde ambas protecciones se señalan para una mayor comprensión a la hora de requerir los preceptivos informes sectoriales para cualquier tipo de actuación.

El resto del suelo se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, este último como reserva de terrenos para una futura ampliación del polígono industrial de Estella, al sur de la Autovía A-1.

Se han realizado previsiones a largo plazo, determinándose diversos *Sectores* con un marcado carácter residencial, gestionándose mediante Áreas de Reparto, y el Suelo Urbanizable No Sectorizado, con un uso predominante industrial, pendiente de la tramitación del preceptivo Plan de Sectorización. También se han delimitado Sistemas Generales adscritos o incluidos a alguna de las Áreas de Reparto Residenciales, que se explicitan en el apartado de Normativa Urbanística, de conformidad con lo señalado en los artículos 49 y 101 de la L.F.O.T.U., con una superficie que permita poder obtener un diseño adecuado y Sistemas Locales lo suficientemente amplios para el uso que se concrete en su momento, todo ello en concordancia con las determinaciones fijadas en el artículo 53 de la citada Ley.

Por una parte, y de conformidad con lo señalado en el apartado 2 del artículo 95 de la L.F.O.T.U., se ha procedido a desarrollar desde el P.G.M. varias Unidades de Ejecución residenciales, con espacios libres públicos y dotaciones de amplias dimensiones, cuyos equipamientos complementen los existentes, como en el caso del polideportivo municipal. De conformidad con lo señalado en el artículo 101 y siguientes de la L.F.O.T.U., se ha procedido a la delimitación de las Áreas de Reparto y la adscripción de los Sistemas Generales.

Por otra parte, una de las principales carencias del término municipal de Ayegui ha sido no contar con suelo libre destinado a usos industriales, con los que soportar la demanda de suelo para este uso en el municipio. Es por ello que el Equipo Redactor asumió, desde el principio, la propuesta planteada por el Ayuntamiento de reservar terrenos para uso industrial de cierta entidad, como ampliación del Polígono de Estella, actualmente en fase de urbanización, en terrenos ubicados entre este último y la falda de Montejurra, siempre manteniendo una amplia franja de protección con el citado espacio ambiental, de acuerdo a las determinaciones del Estudio de Incidencia Ambiental, con el visto bueno del Servicio de Calidad Ambiental (Declaración de Incidencia Ambiental favorable, de fecha 18 de mayo de 2012).

## 1.5.- PLANEAMIENTO VIGENTE

---

El municipio de Ayegui se rige en la actualidad por el Plan Municipal que se aprobó definitivamente, mediante Orden Foral 806/1999 de 28 de junio, supeditando su aprobación a la redacción de un texto refundido; Con fecha 3 de septiembre de 1.999 y, una vez presentado el texto refundido, se publicó en el Boletín Oficial de Navarra la Resolución 1103/1999, de 13 de agosto, por la que se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Navarra de la Orden Foral 806/1999, de 28 de junio, de aprobación definitiva del Plan Municipal de Ayegui.

Ese documento es hoy día insuficiente para regular la actividad urbanística del municipio, bien porque en parte, sus previsiones se hayan llevado a la práctica, o bien porque el transcurso del tiempo haya demostrado la imposibilidad de ejecutarlas.

Desde la vigencia del Plan General Municipal de Ayegui (3 de septiembre de 1999) se han tramitado y aprobado diversas modificaciones del planeamiento vigente, entre las que destacan las que a continuación relacionamos:

a-) **Decreto Foral 571/1999 de 8 de noviembre** por la que se aprueba la delimitación definitiva de entorno de protección del inmueble denominado Monasterio de Irache. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 22 de noviembre de 1999.

*“Por Orden 74/1999, de 18 de marzo, del Consejero de Educación y Cultura, se delimitó provisionalmente el entorno de protección. En la misma se dispuso un periodo de información pública por un plazo de 30 días, en el cual se presentaron tres alegaciones: Una por parte de don Joaquín Canalejo Larráinzar, en nombre y representación de Larráinzar y Cía S.R.C., otra por parte del Ayuntamiento de Ayegui y 19 propietarios y la tercera por el Director General de Obras Públicas. Las dos primeras han sido desestimadas y se atiende la presentada por el Director General de Obras Públicas.*

*DECRETO:*

*Artículo 1º Se aprueba la delimitación del entorno de protección del inmueble denominado Monasterio de Irache, sito en Ayegui (Navarra) al efecto de completar la declaración como Bien de Interés Cultural.*

*Artículo 2º El entorno de protección es el correspondiente a las siguientes parcelas:*

*Polígono 1: 365, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 671.*

*Polígono 2: 323, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 362, 363, 364, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 443, 535, 536, 537, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 748, 749, 768, 769.*

b-) **Orden Foral 450/2000 de 26 de abril** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en parcelas de suelo no urbanizable. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 17 de mayo de 2000.

c-) **Orden Foral 888/2000 de 30 de agosto** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en parcelas 429 y 430 del polígono 2, promovido por D.ª Iosune Gaztea y D.ª Carmen Urriza. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 15 de septiembre de 2000.

d-) **Orden Foral 978/2001 de 30 de agosto** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en varios suelos (no urbanizable, urbanizable, urbano) y Ordenanzas. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 28 de septiembre de 2001.

e-) **Acuerdo de 26 de diciembre de 2001** del Gobierno de Navarra por el que se aprueba el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal de *"Trazado de la Autovía Pamplona-Logroño, Tramo 2: Estella-Logroño"*. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 30 de enero de 2002.

f-) **Orden Foral 1531/2002 de 16 de octubre** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en parcelas 383 y 430 del polígono 2 promovido por Bodegas y Viñedos de Montejurra S.L. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 15 de noviembre de 2002.

g-) **Orden Foral 340/2003 de 30 de agosto** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en terrenos de la unidad AA-37 y del Sector 4 promovido por Promociones Zudaiga S.L. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 9 de mayo de 2003.

h-) **Orden Foral 510/2004 de 13 de mayo** por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui en el Sector 3 promovido por Promociones Zulatia S.L. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 21 de junio de 2004.

i-) **Orden Foral 19/2007, de 25 de septiembre**, por la que se aprueba definitivamente el expediente de modificación del Plan Municipal de Ayegui, en el entorno del Hotel Irache, promovido por el Ayuntamiento de Ayegui. Publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 04 de enero de 2008.

En relación al Monasterio de Irache cabe reseñar que se declaró Monumento Histórico-Artístico por Real Orden de 24 de abril de 1.877 y para proteger este Bien de Interés Cultural se delimitó provisionalmente un entorno de protección (Orden Foral 74/1999, de 18 de marzo, del Consejero de Educación y Cultura).

**El entorno de protección del Monasterio de Irache se delimitó definitivamente mediante Decreto Foral 571/1999 de 8 de noviembre**, publicado en el Boletín Oficial de Navarra con fecha 22 de noviembre de 1.999.

Sobre este punto, la Orden Foral 806/1999 de 28 de junio por la que se aprueba definitivamente el Plan Municipal de Ayegui recogió la siguiente determinación: *"A petición del propio Ayuntamiento, se deja en suspenso la aprobación respecto de las zonas afectadas por la Orden Foral 74/1999, de 18 de febrero, del Consejero de Educación y Cultura, "delimitación provisional del entorno de protección del Monasterio de Irache, a efectos de su protección como Bien de Interés Cultural", sobre las que adoptará la decisión que proceda, una vez establecida dicha delimitación. Mientras tanto, el suelo se clasificará como corresponde de acuerdo con sus características."*

El análisis del grado de cumplimiento y desarrollo del planeamiento vigente, lo abordamos desde la clasificación y calificación del suelo recogido en el Plan vigente.

#### Respecto a la Clasificación del suelo:

De acuerdo con lo previsto en la Ley Foral 10/1994, el Plan vigente clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, delimitando en el Suelo Urbano diferentes Unidades de Ejecución para completar la urbanización o modificar la ordenación urbanística.

### Suelo Urbano Consolidado

El planeamiento vigente establece las determinaciones a cumplir mediante Áreas de Actuación con los mismos parámetros. Las nuevas actuaciones realizadas en Suelo Urbano Consolidado, han sido aisladas y han consistido en la construcción de pequeños bloques de vivienda colectiva o viviendas unifamiliares.

En este periodo de aplicación del planeamiento, se han ejecutado diversas actuaciones de rehabilitación (o derribo de edificación actual y construcción de nueva edificación en el solar) de casas antiguas de grandes dimensiones, para su transformación en bloques de vivienda colectiva o apartamentos.

Estas actuaciones, a priori interesantes para la regeneración urbana de las edificaciones actuales en el casco urbano, han generado un excesivo aumento de la densidad de viviendas, ocasionando un déficit de servicios como aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos,..., para garantizar la calidad de vida de sus habitantes.

Este hecho ha llevado al Ayuntamiento, a modificar la normativa urbanística para limitar el número máximo de viviendas en estas zonas.

También se han realizado diferentes actuaciones de rehabilitación de viviendas en mal estado, sustitución de cubiertas...

### Unidades de Ejecución (en suelo residencial e industrial)

El Plan Municipal de Ordenación Urbana vigente determina 21 Unidades de Ejecución, 4 de ellas en suelo industrial y 17 en suelo residencial.

La mayoría de las Unidades de Ejecución en suelo residencial tienen una superficie reducida y se prevén para actuaciones puntuales y muy concretas, muchas de ellas de un solo propietario, las U.E. 5, 6, 7, 8 y 9 son un ejemplo de ello.

Con las determinaciones del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002 estas Unidades de Ejecución son de difícil desarrollo ya que resulta complicado cumplir las determinaciones previstas en el citado artículo sobre espacios dotacionales y zonas verdes, en áreas prácticamente consolidadas por la edificación.

De las Unidades de Ejecución de Suelo Residencial, la mayor parte han sido ya desarrolladas, quedando pendientes diversas Unidades de pequeña entidad, así como las U.E. 15-A, 15-B y 17, incluidas dentro del entorno de protección del Monasterio de Irache, cuya ordenación queda en suspenso.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Industrial son de pequeñas dimensiones lo que las hace propicias para pequeñas o medianas industrias siendo insuficientes para cumplir las expectativas de suelo industrial existente en la zona, y previsto por el Ayuntamiento, así como ubicadas en el entramado urbano del municipio, hecho que genera dificultades de coexistencia residencial e industrial, en cuanto a actividades, accesos, ruidos y vehículos circulantes.

### Suelo Urbanizable

Se establecen seis sectores de suelo urbanizable de uso residencial, dos de ellos de gran tamaño al otro lado de la travesía, y cuatro de ellos de pequeña entidad junto al Suelo Urbano.

Cada sector de Suelo Urbanizable comprende un Área de Reparto independiente, con su correspondiente aprovechamiento tipo.

Sector 1, con una superficie de 89.300 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 280 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar y colectiva. Actualmente, se encuentra completamente urbanizado y en ejecución de la mayoría de edificaciones de uso residencial, algunas ya terminadas con personas habitándolas.

Sector 2A, con una superficie de 16.880 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 40 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. Ya ha sido ejecutado.

Sector 2B, con una superficie de 20.987 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 50 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. No ha sido desarrollado, al estar incluido dentro de la delimitación del entorno de protección del Monasterio de Irache, por lo que su ordenación se encuentra en suspenso.

Sector 3, con una superficie de 12.365 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 32 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. Ya ha sido ejecutado.

Sector 4, con una superficie de 10.069 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 21 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. Ya ha sido ejecutado.

Sector 5, con una superficie de 21.043 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 21 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. Sin ejecutar

Sector 6, con una superficie de 26.247 m<sup>2</sup>, en el que se permite la construcción de un número máximo de 14 viviendas, con una tipología de vivienda unifamiliar. Actualmente, los terrenos se encuentran afectados por la Autovía del Camino y su zona de afección, lo que imposibilita su desarrollo actual y futuro.

Cabe destacar que todos los sectores con posibilidad de actuación, con excepción del Sector 5, han sido desarrollados o se encuentran en fase de urbanización y/o ejecución de viviendas, por lo que se podría decir que se ha agotado el Suelo Urbanizable Residencial de Ayegui.

#### Suelo No Urbanizable

Basado en la categorización establecida en la Ley 10/1994, el Suelo No Urbanizable del término se clasifica como Forestal, Forestal con régimen especial de protección, de Mediana Productividad Agrícola Tipos 1, 2 y Camping, Genérico, de Infraestructuras existentes y previstas, de Aguas Protegidas, de Entorno de Bien de Interés Cultural, Itinerarios de Interés y de Entorno de Núcleos de Población.

La mayor parte de la superficie del término municipal corresponde a Suelo Forestal, en las zonas norte y sur del municipio.

Tras la aprobación del plan municipal vigente, se adjudicaron las obras de construcción de la autovía del Camino, cuya repercusión en el territorio se deberá valorar a la hora de establecer la línea de edificación y la zona de afección previstas en la Ley Foral de la Defensa de las Carreteras de Navarra.

#### Respecto a la Calificación del suelo:

El planeamiento urbanístico municipal establece una subdivisión del suelo en función de la asignación de usos pormenorizados: residencial consolidado y propuesto, áreas privadas libres de edificación, industrial-almacenes y turístico-recreativo.

#### Residencial Consolidado:

Este uso lo constituyen las edificaciones existentes, con uso principalmente residencial, admitiendo una gran variedad de usos complementarios, incluyendo almacenes.

#### Residencial Propuesto

Este uso lo constituyen edificaciones de nueva planta de uso residencial. La compatibilización de usos figura en la ordenanza de edificación. Se incluyen en Suelo Urbano y Urbanizable.

#### Industrial-Almacenes

Pese a la existencia de varias Unidades de Ejecución de este uso, junto al núcleo urbano, la reducida dimensión de los mismos y su ubicación, ha imposibilitado la implantación de empresas de cierta importancia y tamaño en la zona, pese a la construcción de una, junto al límite con Estella.

Junto al camino del Cementerio, se encuentra la Unidad de Ejecución UEI-4, frente una industria existente Muebles Bordonabe, que no se ha desarrollado.

#### Turístico-recreativo

Corresponde al ámbito del camping existente, con instalaciones vinculadas al mismo, incluido en Suelo Urbano.

#### Parques y Espacios Públicos. Equipamientos:

Se han ejecutado las actuaciones previstas para ampliar el suelo con este fin por cesión obligatoria de los sectores de suelo urbanizable.



## 1.6.- ESTUDIO SOCIO ECONÓMICO

### 1. Población y poblamiento

El último Censo de Población data del año 2011, donde se cifra la población de Ayegui en 1.987 habitantes.

El dato del anterior Censo de Población (2001) presentaba al término municipal de Ayegui con 1.044 habitantes registrados, cifra que ha aumentado espectacularmente hasta alcanzar los 1.388 en la corrección patronal de 2005, en torno a 1.673 habitantes a enero de 2.008, según datos del padrón Municipal, alcanzado la cifra actual, muy próxima a los 2000 habitantes.

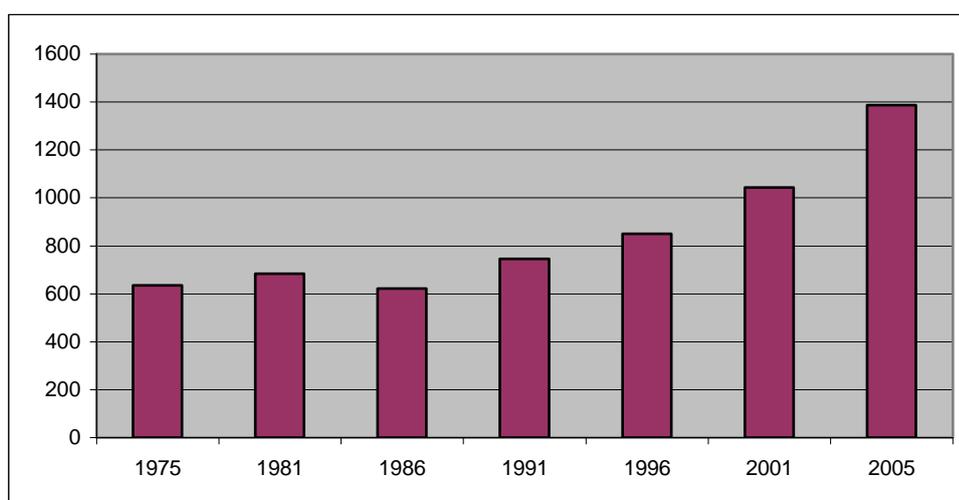
En las últimas décadas del siglo XX, Ayegui experimentó un crecimiento poblacional impulsado por el desarrollo de las nuevas urbanizaciones en torno a la carretera N-111. La localidad, que presenta características afines a los núcleos tradicionales de la Tierra de Estella, repunta claramente desde mediados de los 80, duplicando su población hasta la actualidad, especialmente con contingentes de joven y mediana edad.

	1975	1981	1986	1991	1996	2001	2005
Población	634	683	622	745	849	1.044	1.388

Evolución de los datos absolutos de población entre 1975 y 2005. Fuente: INE y Gobierno de Navarra (2005).

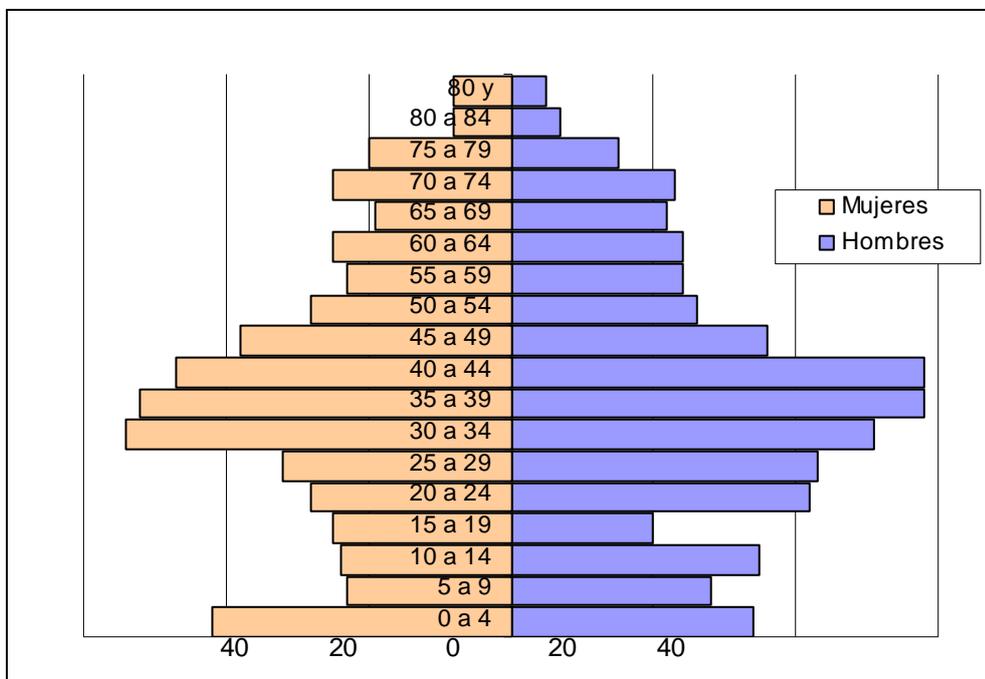
	1981-1975	1986-1981	1991-1986	1996-1991	2001-1996	2005-2001
Diferencial (%)	,8	12,2	4,6	0,8	9	6

Diferencia media anual entre 1975 y 2005. Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Gobierno de Navarra (2005).

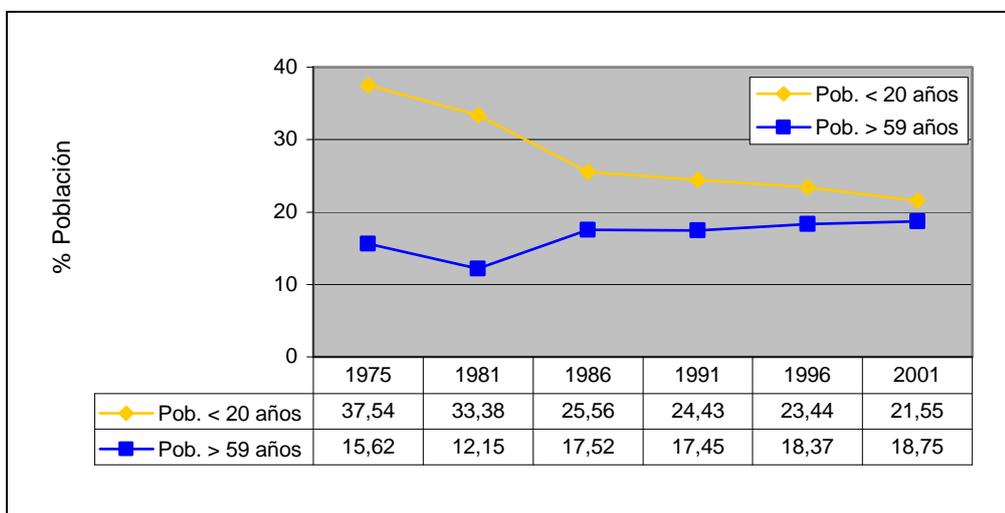


Evolución de la población en Ayegui, años 1975 a 2005. Fuente: Instituto Nacional Estadística y Gobierno de Navarra (2005).

La pirámide poblacional muestra un peso demográfico importante del número de efectivos entre 30 y 50 años. Los registros de la evolución 1975-2005 del número de efectivos comprendidos entre 20 y 59 años describe un aumento importante, pasando del 46% al 59%. Es muy explícita la forma de pirámide recuperada, propia de localidades con llegada de población joven, ensanchándose la base de la misma al aumentar el número de parejas jóvenes con niños. De hecho, según el último Censo, la tasa bruta de natalidad ha pasado de 8,7 en 1981 a 12,6 en 2001 y la edad media es realmente baja, 38 años.



Pirámide de población en Ayegui, según datos procedentes del Censo de 2001



Evolución de la población con edades por debajo de < 20 años y > 59 años.

Muestra del carácter semi-rural del municipio, se sigue observando un mayor peso demográfico de los varones respecto a las mujeres, con tasas de ocupación más elevadas dado que por encima de 50 años la ocupación preferente del sector femenino siguen siendo las labores de hogar.

En cuanto a nivel de estudios, se muestra una población muy formada: los nuevos contingentes de población lo hacen con formación universitaria y profesional, por igual para hombres y mujeres.

## **2. Viviendas**

El término municipal tiene una densidad de ocupación edificatoria del suelo bastante reducida, debido a que solo una pequeña parte de su superficie se encuentra ocupada por la edificación, como son el núcleo urbano tradicional y la zona de Irache.

La densidad edificatoria del núcleo urbano de Ayegui es discontinua, según zonas, siendo más poblada el área del núcleo urbano tradicional y colindantes, que en la parte sur, con mayor número de viviendas unifamiliares. Este hecho se trata de paliar con actuaciones como la que se está realizando en el Sector 1 de Suelo Urbanizable del Plan Municipal vigente, con mezcla de vivienda unifamiliar y colectiva, libre y de protección.

Estas nuevas actuaciones residenciales que se están ejecutando establecen usos diversos, vivienda unifamiliar y colectiva, con densidades entre 20 y 30 viviendas por hectárea.

Los datos del Instituto Nacional de Estadística en noviembre de 2001 indican la existencia de 1.037 viviendas, de las que 121 se encontraban vacías, es decir, un 12% del total.

El dato más relevante se encuentra en el número de viviendas secundarias, que se establece en 538, lo que indica que alrededor de la mitad de las viviendas existentes en el término no se utilizan de forma permanente, la mayor parte de ellas en la zona de Irache.

No obstante, el planeamiento deberá definir la red de espacios libres públicos con carácter de sistema general en función del número de habitantes o viviendas, ya que se debe garantizar este servicio en cualquier época, cuando todas las viviendas pudieran estar ocupadas.

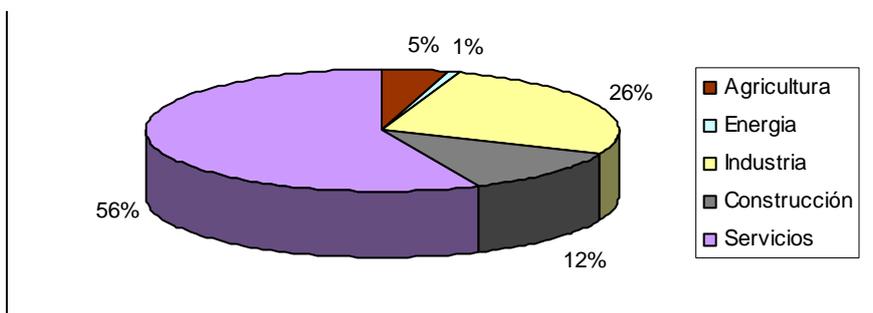
El estado de la edificación en general es bueno, tanto en las edificaciones más antiguas como en las de reciente creación, pese a la existencia de algunas edificaciones en el centro del núcleo, en malas condiciones.

## **3. Actividades económicas**

Según datos del Censo de 2001 la población activa - población ocupada o parada en edad de trabajar- representa el 46% de la población, de la que más del 88% está activamente ocupada. La población inactiva está formada en un 37% por estudiantes, 23% labores del hogar y 20% jubilados.

Según su ocupación, los sectores industrial y de servicios agrupan al 82% de los activos: de estos, más del 60% son asalariados y casi un 20% son empresarios o autónomos.

Las ramas de actividad con mayor número de activos son operadores e instalación de maquinaria, industria del metal y construcción, cuya ocupación es en más de un 80% mano de obra masculina. Por su parte, la mano de obra femenina se ocupa en casi un 80% en comercio, hostelería y trabajos de administración.



Población ocupada según actividad económica, 2001.

La actividad primaria ocupa a una escasa población, cuyas principales tareas se centra en los cultivos de secano, viñedos y ganadería ovina. Del total de superficie agrícola utilizada, 839 has, el 33% se dedica a secano, 30% son terrenos forestales y un 21% a pastos. En los últimos quince años se ha incrementado la superficie agrícola utilizada en un 44%, de la misma manera que ha crecido exponencialmente las hectáreas dedicadas al cultivo de frutales y, especialmente, de viñedo.



Vista del trazado principal del Camino de Santiago en Ayegui, desde la vertical de la Sierra de Montejurra. Fuente: 'Aplicación 3D Camino de Santiago en Navarra', Gobierno de Navarra (2005).

El municipio de Ayegui cuenta con un importante desarrollo de las actividades turísticas basadas en el Camino de Santiago, al atractivo histórico y eclesiástico del Monasterio de Irache, la cercana ciudad de Estella y los enclaves naturales propios en el término (Montejurra) y adyacentes (Urbasa, Loquiz). Dispone de una importante infraestructura turística (3 restaurantes, hoteles, 1 camping) y casi el 50% de la vivienda está clasificada como segunda residencia.

No obstante, el reclamo turístico que supondrá la apertura de dependencias del Monasterio de Irache como Parador Nacional, con fecha prevista para 2014, aumentará el número de actividades terciarias de turismo.

## 1.7.- DIAGNÓSTICO

---

Sin entrar de manera pormenorizada y reiterativa en datos que se encuentran en otros documentos (Análisis del Medio de la EMOT, Estudio de Incidencia Ambiental,...), se procederá a efectuar una serie de concreciones que sí se consideran importantes y que deben figurar en este documento.

Primero.- Carencia de suelo para desarrollo residencial ante la reciente ejecución de todos los sectores urbanizables del planeamiento vigente.

Segundo.- El comportamiento demográfico de Ayegui, tras unos períodos de fuerte crecimiento, muestra una tendencia al estancamiento o crecimiento ligeramente positivo de la población de derecho, debido a la época actual de paro de la construcción y crisis económica.

Tercero.- Este estancamiento en la construcción en la creación de edificios de carácter residencial con un marcado perfil de permanencia o primera residencia, está comenzando a repuntar tras recientes iniciativas privadas en cuanto a finalización de viviendas de promoción paralizadas, y nuevas licencias de construcción concedidas para vivienda unifamiliar.

Cuarto.- Carencia de suelo para desarrollo industrial en Ayegui, en una zona de perfecta ubicación a nivel de comunicaciones comarcal y autonómico, (actualmente se está urbanizando el polígono en el término de Estella).

Quinto.- Contar con un legado histórico no muy importante a nivel individual, con la excepción del Monasterio de Irache, pero sí como casco antiguo de carácter ambiental, en torno a la Calle Mayor y Camino de Santiago, ligeramente abandonado, si bien últimamente se está procediendo a realizar intervenciones para su restauración o recuperación.

Sexto.- Incumplimiento de los estándares de los Sistemas Generales de Espacios libres de uso y dominio público establecidos por la L.F.O.T.U., así como escasos Sistemas Locales, a excepción de los Dotacionales.

Este es, en líneas generales, el diagnóstico que se puede efectuar sobre la problemática que tiene el municipio de Ayegui. Es por ello que, tratándose de un municipio de unos de 2.000 habitantes empadronados en el que se observa una creciente demanda de espacios donde acoger no sólo la segunda residencia por sus características rurales, sino de primera residencia, y que ha obligado, sobre todo a la gente joven, a desplazarse a municipios limítrofes. Conviene prever esta posible demanda de suelo para que, al menos en un principio, la absorción de estas necesidades no ponga en peligro el equilibrio estructural de la población, ni se produzcan situaciones anómalas.

Tras haber analizado pormenorizadamente el núcleo existente, el Equipo Redactor entendió que debía procederse a completar la malla urbana existente, máxime cuando del análisis de los Servicios de carácter público exigidos en el artículo 11 de la L.F.O.T.U., se detectaban zonas que, encontrándose en áreas ocupadas por la edificación, disponían de dichos servicios, si bien no en su totalidad. Así mismo, se procedió a estudiar su ordenación en virtud de la realidad existente, esto es, viario y tipología edificatoria, con el fin de proponer unas ordenanzas acordes con esa realidad. Ello ha llevado a plantear una flexibilidad en las tipologías edificatorias, para poder dar cabida a la mayoría de las tipologías previstas.

En las zonas no consolidadas por la urbanización, o bien en Unidades de Ejecución desarrolladas desde el planeamiento, se ha dado la opción de manejar los parámetros de altura y edificabilidad o incluso el de ocupación, con el fin de crear espacios libres de uso y dominio privado. Esto, que en principio pudiera entenderse como una forma poco ortodoxa de entender el urbanismo, al dar libertad al proyectista, permite lograr unas construcciones con alineaciones concretas, pero con espacios abiertos que se van creando al ir ejecutándose la ciudad, sin producir el efecto agobiante que, en la actualidad, se percibe en la zona más antigua del núcleo.

Con este tipo de actuaciones se pretende dar cabida a la demanda de primera residencia existente, así como potenciar la permanencia de la población actual.

Anteriormente, se ha hecho referencia al legado histórico y artístico del Monasterio de Irache que debe tratarse con un cuidado especial. Así pues, para dicho ámbito se propuso la delimitación de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior, a desarrollar posteriormente con una normativa más proteccionista, con objeto de evitar el deterioro existente y potenciar la zona desde una perspectiva turística, con un modelo urbanístico adecuado al enclave y topografía. Tras el informe del departamento competente en la materia, Institución Príncipe de Viana, se ha incluido en el presente PGM la ordenación pormenorizada del ámbito colindante próximo al Monasterio, incluyendo las determinaciones establecidas por el citado organismo público.

También hay otro aspecto importante detectado a lo largo del Camino del Cementerio, hacia la empresa Bordonabe, y es que, al contar con servicios urbanísticos, se ha ido edificando a lo largo del mismo, creando una pequeña barriada lineal al sur del núcleo urbano de Ayegui. El Equipo Redactor, en este caso, tras un análisis del parcelario existente y con un criterio restrictivo pero ajustado a lo dispuesto en la L.F.O.T.U., ha clasificado esos suelos como urbanos, señalando unas alineaciones que permitan el ensanchamiento de dichos viales, al tiempo que se creen las zonas peatonales y aparcamientos necesarios, pretendiendo controlar este tipo de actuaciones.

Ya expuestas anteriormente las necesidades que han motivado la creación del Suelo Urbanizable Sectorizado y el porqué de su creación, procede, sin embargo, hacer hincapié en el hecho de que ha sido la colmatación del desarrollo previsto en su día lo que origina una propuesta, en opinión del Equipo Redactor, elevada en cuanto al número de Unidades de Ejecución, aunque no en cuanto a la superficie, puesto que desde el principio, los Redactores del P.G.M. pensaban crear ámbitos más amplios que los que ahora se plantean con el fin de lograr los espacios de reserva previstos en el artículo 53 de la L.F.O.T.U., lo suficientemente extensos para poder ubicar grandes zonas de espacios libres como se puede conseguir en la propuesta que se efectúe en el Área de Reparto A.R.-5 residencial de Ardantze. No obstante y pese a que durante el desarrollo del documento que ahora se presenta, se propuso la creación de algún Área de Reparto con una superficie mayor a la indicada en las primeras conversaciones, la realidad es que la propuesta que se efectúa opta por superficies de tipo medio a bajo. Una de las causas que se exponía al Equipo Redactor para que la superficie de las Unidades de Ejecución a crear no fuera grande, es la falta de costumbre en la aplicación de la gestión urbanística que tenían los diversos agentes intervinientes en el proceso urbanístico-constructivo, así como la configuración del parcelario existente, con numerosas parcelas de pequeñas dimensiones. Los Redactores, desde la propuesta efectuada en el concurso, como durante la redacción del presente documento, manifestaron reiteradamente que *"el planeamiento debe ser, ante todo, gestionable; y, si encima, está bien diseñado, mejor; pero un buen diseño urbanístico que no sea gestionable, no es un buen planeamiento"*. Dicho esto, se establece la propuesta de aplicar en algún caso el Sistema de Cooperación, con el fin de que desde la Administración se iniciase los procesos de desarrollo para activar y animar a los particulares a entrar en otros procesos de gestión, demostrándoles que es posible y rápido –con voluntad y disposición– gestionar suelo urbanizado; más concretamente, se ha optado por la aplicación del sistema de

Cooperación en el Área de Reparto AR-5 de Ardantze, de uso residencial, aplicando al resto los Sistemas de Actuación Indirectos apuntados en el artículo 159 de la L.F.O.T.U. y desarrollados en los artículos siguientes.

Con respecto al Suelo No Urbanizable, cabe indicar que efectuado un análisis pormenorizado del Medio Natural, se ha procedido a clasificar el Suelo No Urbanizable de conformidad con lo dispuesto en la L.F.O.T.U., en virtud de sus características predominantes.

En cuanto a los Sistemas Generales y Sistemas Locales, el P.G.M., a través de las previsiones efectuadas, se observa que no sólo se cumplen los estándares que exige la L.F.O.T.U., sino que se prevén unas expectativas superiores, lo que permite, por otro lado, evitar la focalización de dichos espacios en el núcleo urbano, al crear un gran espacio público longitudinal, paralelo a la carretera NA-1110, que intenta actuar de conexión entre el núcleo urbano de Ayegui, los nuevos desarrollos residenciales y el entorno del Monasterio de Irache.

Otro aspecto importante que el Equipo Redactor detectó en el análisis del territorio efectuado, fue la escasez de aparcamiento en superficie, si bien es cierto no hay problemas al respecto, a nivel general. Es por ello que en algunos casos se propone como alternativa el destinar parte del espacio de dotaciones al aparcamiento en superficie, recomendando, en virtud del estudio llevado a cabo, la creación de las plazas señaladas en los planos, así como destinar parte de los Sistemas Locales de las Unidades de Ejecución, a crear espacios temporales para la recepción de vehículos, mientras no se ejecute el equipamiento correspondiente, y fomentar la creación de aparcamientos, en espacios de uso público (propiedad o concesión).



## 1.8.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO. CRITERIOS GENERALES

---

### 1.8.1. Criterios y objetivos generales

Sobre la base del diagnóstico previo que antecede a estas líneas, pueden establecerse unas determinadas pautas de actuación para la planificación urbanística.

Este planeamiento se plantea como un proceso activo de gestión, desde y para la participación pública de los ciudadanos; debe ser, pues, plenamente asumido por el Ayuntamiento como principal agente de intervención, con dos objetivos básicos:

- la recuperación física y social del territorio y núcleo de población.
- el control de los procesos a que se ven sometidos

De forma más explícita, la intervención municipal que el P.G.M. articula, debe centrarse en los siguientes aspectos:

- Control de los mecanismos de creación de rentas del suelo, socialmente generadas, con el objetivo de recuperar las mismas y redistribuirlas para la colectividad.
- Intervención en el mercado del suelo, mediante una adecuada política fiscal, tendente a su dinamización y al descenso de precios.
- Una política tendente al equipamiento de la población, completando déficit de servicios.
- Protección, mantenimiento y fomento del empleo a nivel industrial, comercial y de la construcción mediante el establecimiento de un marco legislativo preciso que elimine trabas, y estimule la iniciativa privada.
- Protección del patrimonio cultural, social y económico, formado históricamente.
- Protección y mejora del medio ambiente urbano, rural, y de los paisajes.

Desde estas premisas, se formulan los objetivos de planeamiento, que se resumen en el establecimiento de un modelo territorial que optimice la utilización de los recursos existentes.

Se concreta, de acuerdo a lo ya establecido en la E.M.O.T., en los puntos siguientes:

### 1.8.2. Objetivos de Interés Foral

- El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales de la Ley Foral 35/2002 y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- Asegurar el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes así como de su correcto engarce con las nuevas extensiones.
- Protección del patrimonio cultural, en particular del casco histórico, y del Camino de Santiago.
- Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de

necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.

- Estudio y propuesta de las características de la demanda residencial y particularmente de la de régimen de protección pública
- Previsión de los Sistemas Generales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, y dotaciones, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar
- Previsión y actualización de las infraestructuras básicas a las nuevas previsiones urbanas
- Análisis y propuesta para la planificación de la red viaria exterior de conexión entre las carreteras comarcales y locales.
- Consideración del paisaje como un elemento cuyos valores se deben identificar, proteger y poner en valor.
- Conservación del medio ambiente natural, en sus aspectos forestales, pastizales, cultivos y fluviales, y protección e identificación específica dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable de protección de:
  - Los Hábitats de Interés Comunitario en el término municipal.
  - Los Montes de Utilidad Pública.
  - Los cursos fluviales y sus áreas inundables.
  - La Cañada Real de Imas a Irache.
- Categorización de los terrenos rústicos, como Suelos No Urbanizables de preservación en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero y a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales, estableciendo para cada categoría su correspondiente normativa de uso y protección.

### 1.8.3. Objetivos de interés Municipal.

- Actualizar el planeamiento vigente a la nueva legislación foral, Ley Foral 35/2.002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales de la Ley 35/2.002, y en concreto al desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- Ordenar la estructura del término municipal desde una perspectiva integral, diferenciando las funciones del medio urbano como hábitat edificado predominantemente residencial, y el medio físico como área productiva agrícola, analizando en ambos casos los valores medioambientales, económicos y sociales.
- Responder de manera coherente y coordinada a las demandas de suelo dotacional, residencial y de empleo de procedencia comarcal. En este sentido, se coordinará el planeamiento de Ayegui con el Plan Municipal de Estella, en fase de redacción.
- Coordinar el nuevo Plan Municipal con el documento de ordenación del entorno de protección del Monasterio de Irache que próximamente se prevé elaborar por parte del Departamento de Cultura de Gobierno de Navarra.
- Estudiar y ordenar nuevas áreas de expansión residencial e industrial, dado que con la reciente urbanización del Sector 1 se ha agotado la mayor parte de suelo urbanizable previsto en el vigente Plan Municipal.
- Potenciar el carácter turístico-residencial del entorno del camping, hotel y urbanización Irache, ordenando este ámbito en respuesta a la demanda y problemática existente.
- Estudiar posibles alternativas de implantación de un área comercial o recreativa de ámbito comarcal.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley Foral 35/2002, que establece unos criterios que servirán de base para la elaboración de Planes Generales Municipales. Se describen a continuación:

- Mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Desarrollo sostenible del municipio. Se actuará y colaborará con otras políticas para evitar la escasez e inadecuación de espacios públicos, carencia de equipamientos, accesibilidad a personas con minusvalía, deficiencias de transporte público, degradación del patrimonio cultural y de los espacios naturales, de ruido, deterioro de la calidad del aire, del agua, del paisaje, suciedad, desarraigo, segregación y marginación social.
- Establecer determinaciones que aseguren el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes y la protección del patrimonio cultural, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.
- Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo propuesto. Se justificará que el crecimiento sea el adecuado para completar las tramas urbanas y dar satisfacción a la demanda previsible de suelo, así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos con relación a otros disponibles.
- Determinar la intensidad y tipología edificatoria de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable en atención a las características del municipio
- Prever los sistemas generales y locales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, equipamientos sanitarios, educativos y de bienestar social, socioculturales, deportivos y ambientales, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.
- Prever y justificar la adecuación de las conexiones previstas con la red viaria general y la suficiencia de infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o previstos.

En base a las características del municipio y al análisis y diagnóstico territorial efectuado en los puntos anteriores, se establecen además, unos objetivos más concretos a desarrollar en el planeamiento. Tras un análisis exhaustivo del municipio, se han pormenorizado estos objetivos generales iniciales, que debemos diferenciarlos desde dos aspectos: el medio urbano y el medio natural:

### 1.8.3. a - en relación con el medio urbano:

- Tal y como se ha comentado anteriormente, la carretera N-111A se ha convertido en una red viaria de uso local. Se propone su tratamiento como tal, permitiendo conexiones adecuadas al núcleo urbano existente, así como con las nuevas actuaciones urbanísticas. Se deberá resolver además, el correcto acceso al Monasterio de Irache y a las Bodegas, colindantes al Bien de Interés Cultural, para posibilitar recorridos independientes de acceso a ambos usos, muy diferentes entre sí.
- Para mantener y potenciar el uso turístico de la zona inmediata a la Urbanización Irache, se estima conveniente la calificación de la zona con usos exclusivamente turísticos, del tipo hotelero, comercial, lúdico, recreativo, eliminando el residencial, con el objetivo de evitar la excesiva densidad edificatoria y liberar espacios públicos en la zona, actualmente con una ocupación excesiva del suelo.
- Completar la trama urbana existente del núcleo de Ayegui, con pequeñas actuaciones en suelo urbano por el norte y este, y con una ordenación de cierta entidad, en la parte sur, junto al camino al cementerio. Se estudiará una ordenación alternativa de uso residencial para los terrenos calificados con uso industrial existentes en la zona.
- El Planeamiento deberá ser fácilmente gestionable para que su desarrollo sea factible, prevaleciendo las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano, siempre que sea posible, evitando Unidades de Ejecución complejas, de difícil gestión.
- Continuar el trazado del vial previsto en el Sector 1 de Suelo Urbanizable del planeamiento vigente, en tramitación,

hasta conectar con la carretera N-111A por el oeste, para crear un vial interno de acceso a viviendas que descongestione el tráfico existente en la carretera principal.

- Análisis pormenorizado de las edificaciones existentes en el núcleo urbano, para establecer una correcta ordenanza de edificación, según zonas, como protección de un entorno ya existente. Asimismo, se regularán las condiciones constructivas generales de las nuevas actuaciones edificatorias en terrenos ubicados en la actual delimitación del Entorno de Protección del Monasterio de Irache.
- Controlar las actuaciones en Suelo Urbano, evitando una elevada densidad de viviendas en zonas no aptas para tal fin, por sus parámetros de espacios libres públicos, equipamientos, aparcamiento en superficie,...
- Asignación de suelos para el nuevo desarrollo residencial del municipio de manera controlada, y así mismo crear el número necesario de Viviendas de Protección, cumpliendo las determinaciones de la Ley Foral 35/2002. Se establecen en la documentación gráfica, la ubicación concreta de estos terrenos para la expansión lógica de la trama urbana de Ayegui.
- Creación de una o varias áreas residenciales amplias, para desarrollar mediante una gestión basada en sistemas de actuación pública, con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente para la demanda estimada, y más concretamente, la necesidad de vivienda con algún régimen de protección.
- Establecer el crecimiento del núcleo de Ayegui sobre una base ordenada y generando actividad urbana desde un punto de vista integral, evitando la discontinuidad de la trama urbana, incorporando en estos nuevos ámbitos, espacios públicos singulares y elementos de ordenación como referencia, para diversificar usos, actividades y potenciar las relaciones sociales.
- Evitar la creación de una masa continua edificada, mediante la creación de espacios verdes de uso público entre las diferentes actuaciones al norte de la carretera N-111A.
- Ampliar la superficie para equipamiento público en la zona de Ardantze, para crear un gran espacio dotacional de uso principalmente deportivo, donde puedan ubicarse las piscinas municipales, con posibilidad de ubicar otras dotaciones de carácter cultural, administrativo, docente o servicios.
- Propuesta de modificación de la delimitación existente del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache, siguiendo las determinaciones de ordenación integral del municipio y protección del entorno, tal y como figura en la documentación gráfica.
- Creación de un gran espacio público frente al Monasterio de Irache, al norte de la N-111A, potenciando el eje norte sur y la visual desde y hacia el monasterio, con zonas verdes, equipamientos y aparcamientos.
- Se estudiará pormenorizadamente la posibilidad de crear una red de recorridos peatonales y de bicicletas, junto a los del Camino de Santiago, especialmente a lo largo de la N-111A, en paralelo a la misma.

### **1.8.3. b - en relación con el medio natural.**

El ámbito que será calificado por el Plan General Municipal de Ayegui como No Urbanizable se desarrolla sobre un medio natural diverso, caracterizado por un sector deprimido central entre alineaciones residuales de escasa entidad al norte (Sarnabiaga) y con mayor energía del relieve al sur (Monte Larrainzar, Sierra de Montejurra). Este último sector posee una clara vocación forestal, mientras que el septentrional mantiene un carácter ganadero (ovino), con una zona central tapizada generalmente con parcelas de herbáceas y viñedo.

El medio natural ha sido transformado a lo largo de siglos para proporcionar a los habitantes unas buenas condiciones de vida. La diversidad ecológica del municipio, trenzada con valores estéticos y simbólicos del sustrato cultural navarro, constituye una rica herencia que ha de administrarse como un recurso único.

El término municipal se ha puesto en relación con una escala territorial superior, tratando de planificar los usos y actividades en los suelos no urbanizables bajo una óptica integradora, que conjugue la necesaria protección de los espacios naturales valiosos y el dibujo de varios espacios verdes: uno de carácter forestal arbolado de la Sierra de Montejurra, otro de carácter forestal no arbolado de uso múltiple, para los sectores septentrionales del término, manteniendo en el sector central parámetros de preservación de los suelos agrícolas frente a invasiones por cambios de uso de suelo (procedente en este caso de la urbanización para fines de segunda residencia).

El restablecimiento de relaciones equilibradas entre los espacios urbanos colindantes (Estella) y territorios con valores naturales-agrícolas singulares como este, exige restaurar el espacio rural degradado y revitalizarlo ecológica, cultural y económicamente para satisfacer las nuevas demandas sociales de calidad de vida, así como conservar sosteniblemente espacios de especial relevancia ambiental.

Desde estos parámetros, los objetivos planteados en esta estrategia son los siguientes:

- Conservar y mejorar las áreas que por sus privilegiadas condiciones naturales constituyen documentos de la vida natural y de su variabilidad estructural y funcional.
- Conservar el material genético de la biosfera por considerarse como un importante patrimonio para el futuro.
- Procurar la defensa de los espacios más productivos desde el punto de vista natural -áreas forestales arbóreas-, cultural -sectores forestales no arbolados- o agrícola -cultivos- frente a la invasión abusiva de los usos urbanos y/o industriales y de las vías de comunicación.
- Establecer el marco de protección de los espacios físicos frágiles, primando la estabilidad frente a la producción y explotación.
- Proteger de la desaparición los paisajes rurales tradicionales de la comarca de Tierra de Estella, que ofrecen una interesante fusión de naturaleza y cultura, pues constituyen un valioso patrimonio histórico, del que se pueden obtener importantes ideas para la gestión del espacio físico en términos de sostenibilidad ambiental.
- Clasificación de los terrenos rústicos como Suelo No Urbanizable de Protección o de Preservación, en función de su valor paisajístico, ambiental, agrícola, forestal, cultural,..., tomando como base de partida la legislación sectorial, el Plan de Ordenación Territorial y el Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de Navarra.
- Identificar las cañadas que atraviesan el término (Cañada Real de Imas a Irache) para su correcta protección y regulación normativa.
- Protección del Camino de Santiago en todos sus trazados, regulado según Decretos Forales 290/1988 y 324/1993.
- Identificar y proteger los yacimientos arqueológicos del término.
- Proteger los espacios que poseen especiales valores estéticos. A pesar de su progresivo reconocimiento, merecen una atención urgente por su importante función de generar una imagen atractiva tanto de los espacios de sierra, como de las llanuras, y una fuente de bienestar tanto para los ciudadanos como visitantes.
- Se regulará la ubicación, según zonas geográficas, y las características constructivas, estéticas y ambientales de los usos constructivos en Suelo No Urbanizable.
- En este sentido, se preservará de actuaciones de este tipo en zonas con previsión de transformación futura del suelo

para actuaciones de ordenación urbanística para expansión de la trama urbana existente o prevista, con el fin de no condicionar o encarecer dichas actuaciones, mediante la figura de salvaguarda del modelo de desarrollo.

- Tener en cuenta el espacio físico en que se desarrollan las distintas funciones urbanas, concentrando el uso residencial e industrial en las áreas con capacidad de soporte -geotectónico, geomorfológico, atmosférico, biológico-, dejando libres espacios menos aptos para que atenúen los impactos de las actividades urbanas e industriales.
- Por este motivo, se preservará una superficie de terreno como suelo urbanizable no sectorizado para ampliación del polígono industrial de Estella, en terrenos colindantes con Ayegui, al sur de la Autovía de Pamplona a Logroño, actualmente en fase de urbanización, planificados entre el Ayuntamiento de Estella y la Sociedad Pública Navarra de Suelo Industrial S.A., conforme a Convenio firmado entre ambas partes, en el cual ya se establece la posibilidad de continuidad del mismo en el término municipal de Ayegui (E.M.O.T. del P.G.M. de Estella).
- Mantener, en la medida de lo posible, la diversidad espacial y temporal y la penetración en el área construida de los paisajes específicos del territorio para romper la tendencia que impone patrones uniformes, que representan una pérdida de identidad y de la calidad de vida.

El cumplimiento de estos objetivos se materializará en la definición de categorías de protección urbanística de los ecosistemas naturales y productivos, así como en la protección de los bienes del patrimonio cultural y del paisaje en el medio natural y rural. Se justifica, por otra parte, la inclusión como espacio no urbanizable de áreas con peligrosidad natural, situaciones de riesgo o casos especiales (explotaciones mineras abandonadas, la sima de Zuloandía,...).

La inversión en Sistemas Generales e Infraestructuras, resulta prioritaria, destacando las necesidades en la red de comunicaciones por carretera o viales públicos (conexiones a la red existente), así como la renovación de las redes generales de abastecimiento, la creación de redes de alcantarillado separativas y, en menor escala, el alumbrado. No obstante, en el Estudio Económico y Financiero y Programa de Desarrollo, se detallan las actuaciones que se consideran prioritarias, en virtud de la información recogida.

Por otra parte, el P.G.M. contempla la ordenación del Suelo No Urbanizable, no sólo desde la limitada perspectiva de la "protección" de determinados suelos (masa forestales, espacios inundables, Montejurra, etc.), sino llegando a medidas "positivas" de mejora de determinados entornos; es, asimismo, necesario extremar la protección y restitución de la legalidad en relación con las edificaciones ilegales, particularmente con elevado impacto paisajístico o con características naturales mejor conservadas, y conveniente el control de la normativa vigente para establecimientos ganaderos; todo ello en aras de un desarrollo sostenible y perdurable.

## 1.9.- ESTUDIO DE NECESIDADES

---

### 1.9.1. - Con respecto al uso residencial

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado anterior, tanto el Ayuntamiento de Ayegui como el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecen como uno de sus objetivos prioritarios el resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.

Con respecto al primer aspecto, la necesidad de suelo residencial, conviene analizar el parque inmobiliario de Ayegui, su reciente transformación y rápido crecimiento, así como la situación actual.

El municipio de Ayegui, como núcleo poblacional colindante a Estella, ha sufrido una profunda transformación en los últimos años, principalmente motivada por la fuerte demanda de vivienda de primera y segunda residencia, habida en todo el territorio foral en la última década.

De hecho. El Plan Municipal vigente planificó suelo para 15 años habiéndose agotado este en la última década, pues como ya se ha mencionado en el apartado 1.5, el Suelo Urbanizable Residencial se ha desarrollado por completo en el término de Ayegui. Únicamente queda pendiente de desarrollo el Sector 2, incluido en el amplio entorno de protección del Monasterio de Irache que imposibilitaba su ejecución, y el Sector 5, próximo al Hotel Irache, con fuerte presión por parte de la propiedad en desarrollarlo (de hecho se llegó a presentar el Plan Parcial para su tramitación en el Ayuntamiento, habiéndose ralentizado su posible actuación, ante la Modificación de Plan Municipal elaborada por el Ayuntamiento de Ayegui, con el fin de adaptar la ordenación a la EMOT aprobada.

Por tanto, con relación al suelo urbanizable del planeamiento vigente, queda pendiente de desarrollo:

-Actual Sector 2, que se incluye en el actual PGM como AR-2 El Chorro1, con el informe favorable a su ordenación pormenorizada por parte de la Institución Príncipe de Viana.

-Actual Sector 5, que se incluye en el actual PGM como AR-7 Irache, con la ordenación pormenorizada según Modificación de Plan Municipal aprobada definitivamente en enero de 2008.

Con respecto al Suelo Urbano No Consolidado, conviene aclarar lo siguiente:

- Actuales UE1 a 14 para una capacidad residencial de 27 viviendas. La mayoría han sido ejecutadas, con excepción de la UE-1 (6 viviendas), que se incluye en el actual PGM como UE-2, y algunas del Camino al Cementerio.

- Actuales UE-15 a 17, en el entorno próximo al Monasterio de Irache, para una capacidad de 22 viviendas, que se incluyen en el actual PGM como UE-10, Monasterio de Irache, con el informe favorable a su ordenación pormenorizada por parte de la Institución Príncipe de Viana.

En resumen, en los últimos 10 años se han desarrollado la práctica totalidad de terrenos edificables de uso residencial del planeamiento vigente, para la construcción de 77 viviendas en Suelo Urbano No Consolidado y 373 viviendas en Suelo Urbanizable, cifra a la que habría que sumar diferentes actuaciones asistemáticas en suelo urbano (unas 70 viviendas), esto es un total de 520 viviendas en apenas 10 años, a razón de de 52 viviendas al año aproximadamente.

Si bien es cierto que en los últimos tres años se ha producido una ralentización en la construcción de viviendas, la realidad es que se siguen ejecutando viviendas libres, de nueva creación (ya casi se ha concluido la construcción de los solares del Sector 1, se están desarrollando los proyectos de otros dos solares y se han mostrado intereses por los restantes), por lo que se presume que en un par de años, se completará la edificación de vivienda en el núcleo urbano, con excepción de la vivienda de protección, cuyo estudio de necesidades se explicará más adelante.

Con todo esto, se puede demostrar la necesidad real de vivienda, principalmente de carácter libre, para cubrir las necesidades de demanda residencial actual.

En este sentido, dado que las Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-5 y UE-10 en Suelo Urbano No Consolidado y las áreas de reparto AR-2 y AR-7 en Suelo Urbanizable, para una capacidad residencial de 198 viviendas, ya se encontraban delimitadas en el planeamiento vigente, la ampliación de la capacidad residencial se establece, en base a lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU en 773 nuevas viviendas, lo que supone una creación de 51 viviendas/año, proporción similar a las construidas en la última década.

### **1.9.2.- Con respecto al uso de actividades económicas**

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1.8, tanto el Ayuntamiento de Ayegui como el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecen como uno de sus objetivos prioritarios el resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.

Con respecto al segundo aspecto, la necesidad de suelo destinado a actividades económicas, conviene realizar una doble reflexión con respecto a la situación actual, y la prevista en el planeamiento.

De la lectura del Plan Municipal vigente, destaca que el suelo destinado a actividad económica en el municipio de Ayegui se plantea donde existen ya industrias o comercio de gran superficie y en terrenos colindantes, tal y como ocurre en la empresa Muebles Bordonabe (se plantea una Unidad de Ejecución en los terrenos existentes frente a la empresa actual) y junto al supermercado Simply, en el límite urbano con Estella. Esta situación de coexistencia genera que la recién urbanizada travesía de Ayegui sea el punto de acceso a las diferentes industrias existentes y previstas, con las consiguientes molestias para el municipio, de carácter eminentemente residencial.

Si bien esta situación cobraba sentido en el año 1999 donde no existía aun la Autovía del Camino, ni el polígono industrial de Estella junto a la carretera a Allo, actualmente en ejecución de obras de urbanización, en el momento actual carece de fundamentación urbanística, además de contradecir las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, las cuales establecen como objetivo, la agrupación de polígonos de actividades económicas, para optimizar recursos e infraestructuras (viarias y de servicios), creando un planeamiento más sostenible.

En este marco de actuación en el que se maneja la comarca, parece evidente que las líneas de desarrollo del Plan General Municipal de Ayegui han de buscar adecuarse a la realidad actual, para lo que se plantea mantener las actividades

económicas existentes en la trama urbana (no permitiendo su ampliación), y facilitar su salida fuera del núcleo (mediante la creación de suelo destinado a este fin, realización de convenios urbanísticos,...), no creando nuevas áreas industriales en la malla actual consolidada, derivando dichos usos a la futura ampliación del polígono de Estella, al otro lado de la autovía.

En esta línea, se han establecido conversaciones con diversas empresas ubicadas en el municipio (sirva como ejemplo el caso de Muebles Bordonabe), buscando conjuntamente solucionar los problemas de coexistencia actuales, emplazando a actuaciones futuras encaminadas al traslado de dichas actividades a zonas más idóneas, como se ha mencionado.

Es por ello, que se plantea desde el Plan general Municipal una doble actuación:

- recalificación de los terrenos industriales actuales a uso residencial, que produciría la colmatación de la trama urbana residencial existente, aún sabiendo que dichas actuaciones deben plantearse a medio o largo plazo, definiendo una ordenación cuidadosa con los puntos de inflexión entre diferentes usos.

- creación de una reserva de suelo industrial donde poder reubicar las empresas mencionadas, facilitando su traslado progresivo, permitiendo su ampliación en parcelas de mayor tamaño.

Todo ello unido a la previsible futura demanda de actividad económica en la zona al crearse un gran área logística formada por los recientes polígonos de nueva creación en Estella, unidos al actual de Merkatondo y al de Villatuerta, que genera en la zona una posibilidad real de suelo disponible para ubicación de diferentes empresas de un mismo sector en un ámbito espacial muy reducido, con buenas comunicaciones viarias y servicios adecuados.

Asimismo, y pese a que las previsiones de carácter global son de estancamiento o recesión en la implantación de nuevas empresas o actividades de uso industrial o servicios, merece la pena destacar un par de cuestiones esperanzadoras para el futuro empresarial de la zona:

- Por un lado, LASEME (La Asociación de Empresas de la Merindad de Estella), tras tener conocimiento de la elaboración del PGM de Ayegui, emite un certificado que se aporta como Anexo al presente documento, indicando como  *muy correcta la reserva de una bolsa de suelo en Ayegui, en el margen de la Autovía del Camino más próximo a Montejurra.*

- Por otro lado, la sociedad pública GEDEMELSA ha sido facultada recientemente para relanzar el polígono industrial de Estella, hasta ahora un tanto estancado, propuesta apoyada por todos los miembros del Consejo, perteneciente al Ayuntamiento de Estella, y ha elaborado una hoja de ruta para ejecutar las infraestructuras, y acometer el cambio del sistema de actuación, de compensación a cooperación.

Estas dos medidas, pese a no tener una concreción y alcance directo sobre los terrenos, implican una voluntad de desarrollo de dicho ámbito, lo que implica necesariamente una necesidad de reserva de suelo para su desarrollo futuro, en aras a planificar la instalación de nueva actividad económica de la merindad.

No obstante, la situación actual del mercado financiero obliga a prever en el planeamiento municipal una flexibilidad en los plazos previstos, lo que lleva a plantear actuaciones a largo plazo, pero que deben tener su emplazamiento en el presente documento, para posibilitar su futuro desarrollo, lo que plantea su clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Por tanto, estos terrenos de reserva procederán a su desarrollo y activación cuando se justifique la necesidad de ampliación del Polígono Oncinada de Estella, al no ser este suficiente para cubrir la demanda prevista.

### **1.9.3. - Con respecto al uso dotacional**

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 1.8, tanto el Ayuntamiento de Ayegui como el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecen como uno de sus objetivos prioritarios el resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.

Con respecto al tercer aspecto, la necesidad de suelo destinado a suelo dotacional, conviene analizar la situación actual del equipamiento público, y la prevista en el planeamiento.

Con independencia de los sistemas locales de equipamiento previstos para el sector donde se incluyen, tal y como establece el artículo 53 de la LFOTU, en cuanto a suelo dotacional para la totalidad de la población cabe destacar los espacios deportivos actuales, como las piscinas y el polideportivo, y en menor escala, usos culturales, sanitarios y administrativos.

El municipio de Ayegui, en cuanto a demografía, ha crecido exponencialmente en los últimos años, tal y como se establece en el apartado 1.6 de esta memoria, por lo que la situación de los equipamientos actuales ha pasado de ser suficientes para las necesidades anteriores, a resultar deficitarios para la población actual. De hecho, acaban de ampliarse recientemente las instalaciones de la Casa Consistorial y se han efectuado gestiones para la ampliación de las pistas deportivas al aire libre en el complejo deportivo de Ardantze, lo que demuestra que las dotaciones no se adecuan a las nuevas necesidades generadas por el aumento poblacional que ha registrado Ayegui en los últimos años, así como por el planteado en el PGM.

Asimismo, tal y como ha sido reclamado por el Ayuntamiento de Ayegui ante el Departamento de Educación, se echa en falta una instalación educativa propia en el municipio, con carácter público, para la demanda actual.

Para ello, se han calificado terrenos en suelo urbano en el lugar más adecuado para ello, junto al complejo deportivo, (con el fin de cumplir con el requerimiento efectuado a la EMOT de destinar al menos 4.000 m<sup>2</sup> para un centro de Educación Infantil y 2.100 m<sup>2</sup> para un centro de 0-3 años) en la Unidad de Ejecución UE-DP3 y se han establecido unas reservas de suelo destinado a fines anejos, con carácter de Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, en dicho lugar, colindante a futura actuación residencial del AR-5, y en el punto más cercano a la Urbanización Irache, cada vez con más población de primera residencia que demanda servicios generales de carácter público.

### **1.9.4. - Con respecto al uso residencial destinado a vivienda de protección pública**

Tradicionalmente, el municipio de Ayegui ha sido un núcleo urbano eminentemente residencial, con tipología de baja densidad, vivienda unifamiliar principalmente, próximo a la principal población de Estella, que aglutina la mayor parte de la demanda de vivienda colectiva, así como la vivienda protegida.

Este hecho ha variado recientemente ya que el núcleo poblacional de Estella se ha colmatado generando demanda de vivienda colectiva en municipios limítrofes, como Ayegui. A este hecho, se une que la reciente situación inmobiliaria generó un aumento desorbitado de los precios de la vivienda libre, produciendo una gran diferencia entre viviendas unifamiliares libres y viviendas protegidas, de menor tamaño, con el precio regulado por la administración. La paulatina subida de los módulos de vivienda protegida,

unido al descenso de los precios de la vivienda libre en la actualidad, ha reducido la diferencia de precio de venta a l público de las diferentes tipologías edificatorias, tanto en vivienda libre como en protección pública.

En el caso concreto de Ayegui, la realidad es que hasta fechas recientes la vivienda protegida brillaba por su ausencia en el municipio, realizándose pequeñas actuaciones aisladas de VPO, en unifamiliar y bloque.

Con la reciente urbanización del Sector 1, se produjo la construcción en el año 2010 de unas 80 viviendas protegidas en bloque, entre VPO y VPT, oferta que no ha llegado a cubrirse en su totalidad, existiendo aún pisos protegidos en venta, ya construidos, por lo que el actual porcentaje obligatorio de vivienda protegida, establecido en la LFOTU, es excesivo para la demanda real actual de Ayegui.

Dado que la situación de incertidumbre del mercado actual no debe tenerse en cuenta en el planeamiento de las dos próximas décadas, parece razonable mantener dichos índices de porcentaje de vivienda protegida obligatoria, siendo en el momento de su construcción, cuando se valorará adecuadamente la necesidad o no de destinar ese suelo a vivienda protegida, mediante los procedimientos legalmente establecidos para ello.

### **1.9.5. - Con respecto a la implantación de un área comercial o recreativa de ámbito territorial**

Entre los objetivos iniciales establecidos por el Ayuntamiento de Ayegui, figura el de estudiar posibles alternativas de implantación de un área comercial o recreativa de ámbito comarcal. Dicho objetivo se establecía como complemento a la oferta turística real que existe en el municipio, en torno al Complejo de Irache, conformado por dos zonas residenciales, los campings, el complejo hotelero, las instalaciones deportivas,..., al amparo del reclamo turístico cultural del Monasterio de Irache, y su complemento, con la adecuación de parte del Bien de Interés Cultural como Parador Nacional de Turismo.

Tras un análisis inicial, se plantean diversas alternativas para su ubicación. Una de ellas, enclavada frente al Monasterio al otro lado de la carretera NA-110, dentro del entorno de protección del citado monumento, se rechaza por su inadecuación al lugar, en base a lo establecido en el informe de la Institución Príncipe de Viana. La segunda opción, al otro lado de la autovía, junto a la falda de Montejurra, pese a no ser una opción adecuada por su separación a los núcleos urbanos de Ayegui e Irache ya que genera serios problemas de movilidad, se estudió en las fases iniciales, aunque se descartó dado que dicho lugar era necesario para la ampliación del polígono industrial de Estella, como se ha indicado en el apartado anterior. No obstante, el uso comercial puede ser compatible con el industrial, con ciertas condiciones tal y como se recoge en la normativa urbanística, por lo que es posible la implantación de ciertos usos comerciales, cumpliendo la legislación reguladora del comercio, recientemente modificada y adaptada a directrices europeas.

Por tanto, el único lugar viable para una implantación de este tipo, se ubica en el espacio comprendido entre las carreteras NA-110, N-122 y la Autovía del Camino, en los parajes de Mater Dei, Belin, Merkatondoa y los Nogales. En dicho espacio, tal y como se explica más adelante en la memoria así como en la normativa urbanística del Suelo No Urbanizable, se han reservado dichos terrenos para la ordenación mediante un Plan de Conjunto entre Estella y Ayegui, pudiendo caber los usos señalados, coexistiendo con otros usos de carácter residencial, dotacional, e incluso de actividades económicas, que conformen un ámbito singularizado en cuanto a mezcla de usos, y completen la trama urbana existente en ambos municipios.

## 1.10.- METODOLOGÍA

---

La planificación del territorio lleva consigo un proceso de estudio y de toma de decisiones en el que entran en juego un gran número de variables: elementos y factores físicos del medio y condiciones sociales, económicas y políticas. La ordenación del Suelo No Urbanizable es sólo una parte que no debe desligarse del resto del sistema de planificación, pero que en ocasiones puede convertirse en un significativo limitante.

La metodología de este trabajo ha consistido en la recogida, la selección y el tratamiento integrado de la información disponible, complementada con trabajo de campo. Las fuentes de información han proporcionado datos recogidos con distintas finalidades y por diferentes organismos y administraciones.

Los trabajos de campo y la ortofotointerpretación han contribuido de manera esencial al conocimiento del territorio, en especial de las partes del territorio más dinámicas. En concreto, el término municipal ha sido analizado con las ortoimágenes del año 2005 facilitadas al Equipo Redactor, así como la consulta de la página de SITNA en internet. El estudio diacrónico y el trabajo de campo han permitido identificar:

- Espacios forestales.
- Espacios naturales.
- Espacios agrícolas.
- Espacios paisajísticos.

El proceso seguido en este trabajo se resume, básicamente, en las etapas de inventario y clasificación, valoración de la calidad del medio y clasificación, aportando ideas para la definición de normas y demás mecanismos de gestión, y evaluación de Impacto Ambiental de la propuesta planificadora.

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLANEAMIENTO

La redacción del presente P.G.M. viene determinada, en un principio, por la existencia de un planeamiento vigente no adaptado a las necesidades ya apuntadas en el apartado de "Estudio de Necesidades" de la Memoria Descriptiva, y en particular a la legislación en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, LF 35/2002, creada con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Municipal de Ayegui. Ello es motivo más que suficiente para entender la justificación del planeamiento que se presenta. Dicho esto y con el fin de no ser reiterativos, el P.G.M. pretende dar soluciones a las necesidades expuestas en apartados precedentes con una perspectiva a medio plazo, por cuanto los Redactores plantean con esta propuesta una ordenación que no haga precisa la revisión del P.G.M. a corto plazo, teniendo en cuenta que el urbanismo puede necesitar adecuarse a ciertos cambios en un momento determinado que puedan llevarse a cabo mediante Modificaciones Puntuales de carácter pormenorizado, que no hagan cambiar la estructura prevista.

El Equipo Redactor es consciente –y en la presente Memoria así se manifiesta– de que, dado el nuevo giro que han adquirido las clasificaciones en la legislación autonómica, tanto del Suelo Urbano (ya reglado), como de los Suelos No Urbanizables, cuya regulación exige una justificación clara y concreta dadas sus características, resultará muy difícil efectuar una revisión del suelo propuesto en aras a la incorporación de Suelos No Urbanizables a Suelos Urbanizables. Por ello, se ha considerado prioritario:

1. Clasificar de una manera coherente el Suelo Urbano Consolidado según lo señalado en el artículo 92.1 de la L.F.O.T.U.
2. Clasificar como Suelo Urbano No Consolidado aquellos espacios que, reuniendo las condiciones enumeradas en los apartados c) y d) del artículo 92.1 de la L.F.O.T.U., permitan su integración en la malla urbana que constituye el Suelo Urbano Consolidado.
3. Clasificar como Suelo No Urbanizable –bien mediante preservación o protección–, aquellos terrenos que, una vez analizados y estudiados, reúnan de manera clara las características recogidas en el artículo 94 de la L.F.O.T.U.
4. Clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado aquellos terrenos que, no teniendo la condición de urbano o no urbanizable, pudieran incorporarse al desarrollo urbanístico con el fin de completar los espacios colindantes con el Suelo Urbano y reservar terrenos para el futuro, a medio o largo plazo.
5. Clasificar como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo aquellos terrenos que constituirán la base del futuro desarrollo de Ayegui, una vez ejecutada la propuesta de este Plan General Municipal.

Procede aquí señalar que los Redactores del P.G.M., en coherencia con lo expuesto anteriormente sobre el desarrollo a largo plazo, asumieron, pese a no estar recogido en los Pliegos de Condiciones del concurso, desarrollar la mayoría de los Suelos Urbanos clasificados como No Consolidados y Urbanizables Sectorizados de uso residencial, para facilitar el desarrollo de los mismos con una mayor agilidad y coherencia, como un proyecto único municipal.

Por todo ello, el Equipo Redactor considera que, sobre la base de lo aquí expuesto, así como en los apartados de "Diagnóstico" y "Estudio de Necesidades", la propuesta es coherente y se encuentra justificada.

## 2.1.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

---

### 2.1.1.- Red de Comunicaciones

El municipio de Ayegui cuenta con una red de carreteras que, si bien puede considerarse suficiente para servir los objetivos de comunicación general, tanto con los municipios adyacentes como con las principales ciudades de la provincia, cabe destacar la necesaria conexión viaria con el municipio colindante de Estella, como alternativa a la actual, al sureste del núcleo urbano.

#### Autovía

La Autovía del Camino es la de mayor importancia en el término municipal; en su trazado y desarrollo atraviesa el término de Este a Oeste, sirviendo de nexo y eje de todos los núcleos que se asientan en la comarca, uniendo las principales ciudades de Pamplona, Estella y Logroño, por lo que resulta ser la de mayor influencia del mismo.

#### Red de Interés Local

Forman parte de esta red de carreteras, a su paso por Ayegui, la carretera NA-1110, que discurre paralela a la Autovía y atraviesa el núcleo urbano tradicional, de gran afluencia de tráfico antes de ejecutarse la vía rápida, y en la actualidad de uso local, que distribuye el tráfico rodado por todo el término municipal, y comunica directamente con Estella por el este, y con el acceso a la Autovía por el oeste, así como con otros núcleos cercanos.

#### Carreteras municipales

Este tipo de carreteras lo constituye el resto de los caminos y viales urbanos. Son de distribución municipal y por lo general unifican pequeños lugares y algunas edificaciones diseminadas por el territorio. Si bien, en principio, su estado es aceptable y la mayoría se encuentran pavimentadas, algunas de ellas necesitan ser ampliadas y mejoradas.

#### Red viaria rural

Predominan en las zonas forestales, aunque también se dan próximas al núcleo y se encuentran reflejadas en los planos a escala 1/5.000.

En general, las vías de distribución interiores del núcleo urbano de Ayegui comienzan a perder la capacidad necesaria para interrelacionar todas las zonas urbanas del municipio, por lo que resulta imprescindible disponer de unas conexiones adecuadas de las vías interiores existentes y propuestas con la NA-1110, tal y como se refleja en la cartografía.

Para ello se ha propuesto la creación de diversas rotondas, a modo de Sistema General Viario, algunas ya existentes en el núcleo urbano de Ayegui y otras tres, una junto al núcleo urbano por el sur (SG-V1 incluido en el AR-2), una frente al Monasterio para el acceso al mismo (SG-V2 incluido en la UE-10), y otra en el entorno del hotel Irache (SG-V3 junto al AR-7), en base a Modificación Puntual de carácter estructurante aprobada definitivamente en enero de 2008.

La ejecución de las citadas rotondas o glorietas cerradas deberán ir acompañadas de una desafección de la carretera NA-1110, que se hará efectiva por tramos, conforme se vayan desarrollando las actuaciones residenciales colindantes a la citada vía,

tal y como se recoge en las determinaciones estructurantes de la normativa urbanística de las áreas de reparto AR-2, 5 y 7 y de la Unidad de Ejecución UE-10, en el entorno de protección del Monasterio.

SISTEMA GENERAL VIARIO				
S.G.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Condición	Titularidad	Forma de Obtención
S.G.-V-1	496	A obtener	Pública	Incluida en AR-2
S.G.-V-2	690	A obtener	Pública	Incluida en UE-10
S.G.-V-3	437	A obtener	Pública	Expropiación o convenio
<b>TOTAL</b>	<b>1.623</b>			

## 2.1.2.- Abastecimiento de Agua Potable

La Mancomunidad de Montejurra presta el servicio de aguas al municipio de Ayegui. En el año 2.000 se abastecía de las siguientes fuentes: Manantial de Itxaso, Pozo de Ancín y Manantial de Serafín. Desde este último se abastecía básicamente la zona Ayegui-Irache, así como Arróniz, Dicastillo, etc. Dada la vulnerabilidad a la contaminación en la zona de la surgencia del manantial que, unida a la limitación del volumen total disponible para abastecimiento, se optó por la captación de aguas subterráneas desde el pozo de Mendoza. El agua es captada directamente de los manantiales y almacenada mientras el sistema no la precisa.

En cuanto a la calidad, si es potable o no, de las aguas procedentes de las diversas fuentes de captación, la Mancomunidad de Montejurra afirma:

- La captación de Itxaso tiene una excelente calidad físico-química, aunque una mala calidad bacteriológica que se elimina clorando el agua.
- La de Ancín y Mendaza tiene una buena calidad tanto físico-química como bacteriológica.
- El único tratamiento que se realiza en estas captaciones es la cloración del agua bombeada.

De los datos expuestos anteriormente, se deduce a fecha actual, una población de unos 2000 habitantes que residen en 1247 viviendas. Dado que la nueva capacidad residencial prevista por el PGM se establece en 1009 nuevas viviendas, si contamos 2,5 habitantes por vivienda obtenemos 2.523 nuevos habitantes, con un total de 4.523 habitantes para Ayegui (suponiendo el desarrollo de todas las previsiones del PGM y la ocupación de la totalidad de las nuevas viviendas previstas). Calculando 200 litros por habitante y día nos dan 904.600 litros por día, o lo que es lo mismo 905 m<sup>3</sup>.

Se ha realizado la consulta pertinente y se considera la capacidad de abastecimiento actual de la Mancomunidad de Montejurra suficiente para absorber la demanda de las previsiones de crecimiento del nuevo Plan Municipal.

Dada la ampliación de Suelo que se diseña, el Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso dominante industrial deberá, obligatoriamente, prever el abastecimiento de agua necesario para su uso, a través del polígono industrial de Estella.

Por último indicar que, tal y como se establece en informe elaborado por la Mancomunidad de Montejurra al documento, la ampliación de la capacidad residencial prevista en el PUM, no vulnera las normas o reglamentos aprobados por la citada entidad para los servicios de su competencia (Ciclo Integral del Agua) ni afecta o modifica de modo directo la prestación de los precitados servicios.

### 2.1.3.- Saneamiento

La red de saneamiento de Ayegui abarca prácticamente la totalidad de sus dos núcleos urbanos (Ayegui e Irache); conectada al colector general que conduce los vertidos, por gravedad, a la EDAR (Estación Depuradora) en Estella, encargada del tratamiento de las aguas sucias generadas en Ayegui, Estella, Villatuerta, Irache, Bearin y Arandigoyen, además de las aguas procedentes de la zona industrial de Villatuerta. Se sitúa en la parcela mixta 9345 del polígono 5 de Estella, propiedad de Nilsa. La tecnología aplicada en ella es la de Lecho Bacteriano y Fangos Activos, que es un tratamiento biológico (secundario) con buen rendimiento, flexibilidad, bajo coste energético y fácil explotación.

Se considera suficiente la capacidad depuradora actual de la estación EDAR para absorber el crecimiento planteado en el presente Plan General Municipal de Ayegui.

Se recomienda la construcción de redes separativas en todos los lugares en los que las redes sean unitarias, es algo costoso, pero que proporciona mejores rendimientos, evitando sobredimensionar la estación de depuración de aguas residuales. Asimismo, se prevé que las instalaciones en nuevas urbanizaciones, se ejecuten de esta forma, en red separativa.

Todas las redes de saneamiento con sus bombeos y conducciones aparecen reflejadas en los planos de información correspondientes. El Excmo. Ayuntamiento de Ayegui, desde la aprobación definitiva del planeamiento anterior, ha ido ejecutando nuevas redes de saneamiento que se han reflejado asimismo en el plano correspondiente.

Cabe destacar que existen gran cantidad de casetas de horticultura, naves o corrales domésticos, en Suelo No Urbanizable, que disponen de fosas sépticas para uso particular y que no son de titularidad pública.

Dada la ampliación de Suelo que se diseña, el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso dominante industrial deberá, obligatoriamente, prever tratamiento de sus aguas, así como su evacuación a través de la zona industrial de Estella.

Por último indicar que, tal y como se establece en informe elaborado por la Mancomunidad de Montejurra al documento, la ampliación de la capacidad residencial prevista en el PUM, no vulnera las normas o reglamentos aprobados por la citada entidad para los servicios de su competencia (Tratamiento de Residuos Urbanos) ni afecta o modifica de modo directo la prestación de los precitados servicios.

#### Medidas para una gestión sostenible del agua en las urbanizaciones y nuevas construcciones

La incorporación de medidas de ahorro de agua en la fase de diseño de los proyectos constructivos es importante para garantizar una correcta gestión del agua durante la fase de explotación. Los proyectos de urbanización deberán contemplar el uso de tecnologías de ahorro de agua:

- Uso de sistemas reguladores de caudales y volúmenes en las viviendas. Se deberá de favorecer los usos de productos y sistemas que tengan el distintivo de Garantía de Calidad Ambiental. Entre los productos que ya se fabrican con este distintivo se pueden citar los siguientes: grifos y elementos de duchas, limitadores de caudal, cisternas de lavabo, grifos electrónicos o electrostáticos, sistemas de recirculación de aguas grises para su utilización en los sanitarios, etc.
- Sistemas de almacenaje de agua de lluvia para hacer frente a periodos de sequía.
- La red de alcantarillado deberá de ajustarse a lo que determina la normativa autonómica y local al respecto.

## 2.1.4.- Energía Eléctrica y Alumbrado

El término municipal de Ayegui se encuentra atravesado por diversas líneas de alta tensión, de 13,2 Kv, de la empresa suministradora Iberdrola, que dan servicio a toda la población del término municipal, a través de una red de baja tensión, desde los centros de transformación. Consultada la documentación con la citada compañía, el crecimiento previsto en Ayegui se entiende adecuado para la red de alta existente que suministra al Municipio, la cual es suficiente para su implantación.

Desde los centros de transformación parte la red de baja tensión, que distribuye la energía a todas las edificaciones del término municipal.

Conviene destacar que el Suelo Urbanizable No Sectorizado, de uso industrial, deberá resolver de manera independiente la conexión a la red de alta tensión, desde la subestación planteada en el polígono actualmente en ejecución, del municipio colindante de Estella.

Tal y como establece el POT-4, Ayegui se encuentra incluida en un Área de Mejora de Infraestructuras de Electricidad por lo que, con carácter previo al desarrollo de suelos urbanizables de entidad (Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial) se deberá justificar la disponibilidad del servicio. Así se establece en la normativa urbanística y ordenanzas al respecto.

La red de alumbrado público está compuesta por diversos circuitos que, alimentándose de la red de distribución a través del correspondiente cuadro de protección, dan servicio a prácticamente todas las vías urbanas del término municipal.

Las luminarias que equipan la red de alumbrado en el casco urbano, son en general de tipo cerrado de vapor de sodio de alta presión, y de vapor de mercurio en menor medida, de potencias comprendidas entre 125 W y 400 W.

## 2.1.5.- Estudio de Movilidad

En primer lugar, indicar que el presente apartado no se corresponde con un Estudio de Movilidad (tal y como debiera entenderse), sino como una pequeña aproximación al complejo asunto de la movilidad, realizando un análisis de la situación actual del municipio de Ayegui, efectuando un diagnóstico y aportando unas premisas de partida, recogidas en el presente PUM, para conseguir mejorar la Movilidad en la dirección única, que es la Movilidad Sostenible.

La movilidad debe entenderse analizando cuatro aspectos fundamentales: la red vehicular privada, la red de transporte pública, la red peatonal y la red de bicicletas.

Con respecto a la red de vehículos privados, la más extendida en el municipio, indicar que en general funciona de una manera adecuada, tanto a nivel local (dentro del municipio) como comarcal (principalmente en su relación con Estella). Sin embargo, el reciente crecimiento demográfico sufrido por el municipio no se ha visto acompañado por una mejora de las conexiones viarias. Conviene hacer una reflexión pormenorizada al respecto.

Las redes viarias principales del término municipal son muy claras, dividiendo la Autovía, el municipio en dos partes claramente diferenciadas, quedando el núcleo urbano tradicional al norte del citado eje viario.

Esta vía evita el tránsito de vehículos de paso a lo largo del núcleo urbano de Ayegui, ya que este tráfico circula mayoritariamente por la autovía. La carretera NA-1110 queda supeditada a relación local con las poblaciones limítrofes, principalmente en su conexión con Estella, así como de conexión entre los dos núcleos residenciales de Ayegui e Irache.

Con estas determinaciones, parece evidente que el paso de la carretera por el núcleo urbano, se debe considerar como mera travesía, para dar acceso a las diferentes zonas de la localidad, por lo que se han previsto diversas rotondas de acceso, especificadas anteriormente, algunas ya existentes en el núcleo de Ayegui, y otras previstas, hacia la urbanización Irache. Estos elementos viarios, además de organizar el tráfico proporcionan una mayor seguridad vial, puesto que obligan a una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos rodados.

Por lo general, los núcleos urbanos de Ayegui e Irache se encuentran bien señalizados, y los sentidos de circulación claramente diferenciados, no existiendo prácticamente problemas de circulación en el núcleo consolidado.

La zona circundante al Casco Urbano de Ayegui, dispone de viales bien definidos y con cierta cantidad de aparcamientos, en línea o en batería, situados en esos mismos viales. En general, no se aprecian grandes problemas de aparcamiento en esta zona, pues se aprovechan los aparcamientos situados en viales y dos aparcamientos en superficie en la zona central de Ayegui. En la zona de Irache, los viales disponen de anchura suficiente para la ubicación de aparcamiento en línea a lo largo de todas las calles, además de disponer de sendas bolsas de aparcamiento en superficie a la entrada de la urbanización.

En el plano correspondiente se reflejan las secciones de los viales según su anchura y si son de único sentido o de dos sentidos de circulación, así como la ubicación de las plazas de aparcamiento.

Mención aparte, así como un análisis más detallado, merece la conexión viaria entre Ayegui y Estella. Esta calle, además de conectar ambos municipios, es la vía principal de entrada y salida de vehículos de Estella desde la Autovía, por lo que, en horas punta, se generan problemas de embotellamiento, problema que debe intentar solucionarse desde el planeamiento.

Es por ello, que se ha tratado de diversificar el tráfico de conexión entre Ayegui y Estella, proponiéndose dos conexiones diferenciadas además de la existente, que mejorará el servicio.

La primera de ellas, ubicada al norte, se ejecutará con el desarrollo de la zona residencial planteada hacia el área e Oncinada, y únicamente servirá para descongestionar la conexión local con Estella.

La segunda, al sureste del municipio, se ubica en el espacio comprendido entre las carreteras NA-1110, N-122 y la Autovía del Camino, en los parajes de Mater Dei, Belin, Merkatondoa y los Nogales. En dicho espacio, tal y como se explica más adelante en la memoria así como en la normativa urbanística del Suelo No Urbanizable, se han reservado dichos terrenos para la ordenación mediante un Plan de Conjunto entre Estella y Ayegui que conforme un ámbito singularizado en cuanto a coexistencia de usos, y completen la trama urbana existente en ambos municipios. Esta vía conecta la reciente rotonda del polígono industrial de Mekatondoa, en Estella, con el centro de Ayegui, por lo que su construcción posibilitaría el acceso a los vecinos de Ayegui, sin tener que utilizar el trazado actual, mejorando claramente la red viaria existente.

Con respecto a los nuevos viales previstos en la trama urbana de Ayegui, se han planteado con criterios de movilidad sostenible, favoreciendo al peatón frente al vehículo, así como creando una malla viaria que permita diferentes posibilidades de conexiones entre diferentes puntos, lo que facilita los desplazamientos. Con la solución existente se han paliado los problemas de capacidad de los viales diseñando gran parte de ellos como de sentido único, lo cual mejora la circulación y, por otro lado, la colocación de aparcamientos, además de proponer ampliar la sección de algunos viales ya existentes y la creación de otros nuevos.

En segundo lugar, de gran trascendencia en la movilidad urbana, cabe analizar el transporte público colectivo. En Ayegui existe una línea de autobuses que conecta el punto más occidental del municipio, Urbanización Irache, con el centro de Estella, lo que permite una conexión muy fluida entre los dos municipios, principal nudo de movilidad de la zona.

La posible mejora de este servicio vendría por un aumento de la frecuencia del servicio, al menos en horas punta, para lo cual se debería recabar información puntual de los usuarios al respecto y personalizar la frecuencia, con menor tiempo de espera en dichos periodos. Lamentablemente, el planeamiento municipal no es competente en la materia, por lo que únicamente puede establecer las premisas de facilitar la gestión de la compañía.

En este apartado, dado que los nuevos crecimientos residenciales se plantean a una distancia pequeña de la actual línea de servicio, no se considera conveniente actuación alguna, salvo la mencionada en el párrafo anterior.

Cuando se desarrolle la ampliación del polígono industrial de Estella, se debería gestionar conjuntamente entre ambos municipios la posibilidad de prever una línea de autobús público hasta dicho ámbito, al menos en horario laboral, para evitar los desplazamientos en coche.

En tercer lugar, la red peatonal en Ayegui se realiza en la mayor parte, coexistiendo con la red vehicular, lo que genera problemas de seguridad vial en el centro urbano del municipio. Las nuevas vías recientemente ejecutadas (sectores 1, 3 y 4 del planeamiento vigente) disponen de aceras peatonales a ambos lados de la calzada, y la reciente reurbanización de la travesía de la NA-1110 a su paso por el centro urbano, han mejorado considerablemente las conexiones peatonales internas.

En las ordenanzas de urbanización, se establecen las premisas básicas necesarias que facilitan la sucesiva mejora de la red peatonal, diferenciándola de la red vehicular, creando jerarquías viarias de manera que se pueda peatonalizar algunas vías secundarias, y distribuyendo los vehículos por las vías principales.

Las carencias principales en este aspecto se desarrollan en las conexiones viarias entre el centro de Ayegui y la Urbanización Irache, así como con Estella. Actualmente, únicamente el trazado del Camino de Santiago y caminos rurales secundarios realizan esta comunicación, por lo que es habitual observar caminantes en la cuneta de la NA-1110, con el correspondiente riesgo para los peatones, pues son los elementos más débiles.

Para paliar este problema, en las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable entre ambas zonas residenciales, se prevé un espacio público longitudinal que aglutine una red peatonal, una vía exclusiva para bicicletas y una zona ajardinada con arbolado que genere un espacio amable de tránsito, como elemento vertebrador de esta red. En el espacio clasificado como suelo urbanizable junto a la NA-1110, se deberá facilitar este tránsito en el espacio colindante a la carretera, recomendándose la realización de un convenio urbanístico al efecto con la Dirección General de Obras Públicas, como titular de la citada carretera.

Por último, con respecto a la red exclusiva para bicicletas, conocida popularmente como carril-bici, sorprende que no exista en la actualidad ninguna vía específica. Quizá debiera haberse planteado su ubicación en la reciente obra de urbanización de la travesía, ejecutada por la Mancomunidad de Montejurra, por tratarse de la vía principal de conexión con Estella.

Esta red, la más deficitaria en el municipio, deberá ser objeto de prioridad en próximas actuaciones de urbanización de cierta entidad, tal y como se prevé en la Normativa Urbanística y Ordenanzas de Urbanización del presente PUM, al menos en los espacios de nuevo desarrollo junto a la NA-1110 (buscando la conexión entre Irache y el casco urbano de Ayegui) y en el área de Salvaguarda de Modelo de Desarrollo ubicada al sureste de Ayegui, mediante el plan de conjunto con Estella (buscando la conexión del núcleo de Ayegui con el municipio de Estella).

Todo lo explicado anteriormente se refleja de manera esquemática, en el plano 06- Movilidad de la documentación gráfica del presente PUM.

## 2.2.- CLASIFICACIÓN DE SUELO

---

El sentido de la clasificación del suelo es el de establecer los distintos regímenes jurídicos aplicables a la propiedad de las distintas clases de suelo, o con otras palabras, las distintas condiciones (derechos y obligaciones) inherentes a la propiedad del suelo.

### 2.2.1.- SUELO URBANO:

Se delimita el Suelo Urbano, en aplicación del artículo 92 de la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra. A tal efecto, se acompañan planos de información sobre servicios urbanísticos, así como de la edificación y urbanización existentes, una vez constatada la información obtenida.

Es por ello que, a los efectos de la clasificación de Suelo Urbano, se han distinguido zonas que han merecido esta clasificación por contar con todos los servicios urbanísticos, independientemente de su grado de consolidación, mientras que otras zonas se encuentran consolidadas y ocupadas por la edificación al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de servicios.

Las superficies clasificadas en cada zona de ordenación son las siguientes:

- *Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (con ordenación detallada):* constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el residencial colectivo o plurifamiliar y se alterna con viviendas unifamiliares existentes. Se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, ya desde el planeamiento. Principalmente se ubica en zonas colindantes al casco urbano, en zonas consolidadas por la edificación y/o urbanización. Esta tipología es la más amplia de todas, en virtud de poder dar cabida, y no dejar fuera de ordenación, aquellas construcciones de marcado carácter unifamiliar, al tiempo que permitir el uso residencial colectivo en aquellas parcelas vacantes.
- *Residencial Mixto, Colectivo y Unifamiliar (sin ordenación detallada):* constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el residencial colectivo o plurifamiliar y se alterna con viviendas unifamiliares existentes. En estas parcelas, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre. Esta tipología es la más amplia de todas, en virtud de poder dar cabida, y no dejar fuera de ordenación, aquellas construcciones de marcado carácter unifamiliar, al tiempo que permitir el uso residencial colectivo en aquellas parcelas vacantes. Principalmente se ubica en zonas colindantes al casco urbano, en zonas consolidadas por la edificación y/o urbanización, en parcelas donde se permite un área de movimiento de la edificación, al no ser relevante en la ordenación urbanística.
- *Residencial Colectivo:* constituyen las zonas donde el uso predominante, existente y propuesto, es el residencial colectivo o plurifamiliar. En estas parcelas, o bien se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, desde el planeamiento, o bien, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre.

- *Residencial con régimen de protección:* constituyen las zonas donde el uso predominante, es el residencial colectivo, si bien se permite también el uso unifamiliar, siempre para viviendas sujetas a algún régimen de protección. En estas parcelas, o bien se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, desde el planeamiento, o bien, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre. Principalmente se da en parcelas ubicadas en Unidades de Ejecución insertas en la trama urbana existente, o en parcelas de nuevos desarrollos residenciales de Ayegui.
- *Residencial Unifamiliar con ordenación detallada:* son aquellas zonas donde las viviendas tienen un marcado carácter de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. Se propone ya una ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, ya desde el planeamiento.
- *Residencial Unifamiliar sin ordenación detallada:* son aquellas zonas donde las viviendas tienen un marcado carácter de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera. En estas parcelas, el planeamiento establece unos parámetros edificatorios, ocupación y/o edificabilidad, sin establecer unas alineaciones de la futura edificación en interior de parcela, que será libre.
- *Residencial con planeamiento incorporado:* constituyen las zonas donde el uso predominante existente es el residencial colectivo o unifamiliar, de acuerdo a lo establecido en los planeamientos de desarrollo recientemente aprobados y ejecutados. Se mantiene la ordenación específica de la edificación y espacio libre privado, existente en el planeamiento vigente.
- *Uso complementario:* Constituye la zona donde los usos suponen una dotación para el conjunto de las viviendas de la manzana o zona, tales como aparcamientos de automóviles turismos y el equipamiento no comercial (guardería, deportivo, asistencial, religioso y sanitario), o bien una continuidad o ampliación de los situados en la planta baja de los edificios limítrofes, excepto el uso residencial.
- *Comercial, Hostelero, Deportivo, Lúdico, Recreativo:* constituyen las parcelas de edificaciones singulares para los usos descritos, existentes y propuestas, en la zona turística de Irache, junto al Camping.
- *Recreativo Turístico:* formado por las parcelas existentes en el Camping Irache, con edificaciones aisladas vinculadas al uso turístico.
- *Industrial:* formado por las naves existentes al este del núcleo urbano de Ayegui, colindantes con Estella.
- *Dotacional:* recogen aquellos usos que deben ubicarse para el complemento equipamental de los usos característicos y que, en principio, cuando existe un uso prioritario, se ha considerado la posibilidad de otras alternativas. Pueden tener carácter público o privado. En el caso de preverse como nueva creación, se ofrecen diversas alternativas de uso.
- *Espacio libre de uso y dominio privado:* Son aquellas zonas libres con edificaciones restringidas que, estando vinculadas a terrenos con aprovechamiento lucrativo pero que en ese espacio así determinado en el planeamiento, sólo tienen los usos permitidos en la Normativa Urbanística y Ordenanzas de Edificación.

- *Espacio libre de uso y dominio público:* Son aquellas zonas que constituyen los Sistemas Generales y Sistemas Locales de espacios libres que ya se encuentran realizados o se prevén para dar cabida a los estándares fijados por la L.F.O.T.U. Comprenden las zonas verdes, plazas, paseos, bulevares y parques urbanos.

Se han delimitado trece Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, nueve de ellas de uso residencial, una de uso comercial, recreativo, turístico, y tres de uso dotacional público; algunas de las cuales se han desarrollado, estableciéndose las determinaciones urbanísticas pormenorizadas y se especificarán más adelante. Conviene indicar que en el presente documento se han incluido algunas Unidades de Ejecución existentes en el planeamiento actual, al encontrarse en tramitación y/o urbanización.

En el Cuadro siguiente se puede comprobar el cumplimiento de los parámetros recogidos en la L.F.O.T.U. Asimismo, el cumplimiento de los citados artículos de la Ley se puede verificar en los planos de usos, parámetros y gestión a escala 1:1.000 y en los de clasificación y estructura general, a escala 1:5.000, así como en el tomo específico de SUNC y SUS con ordenación pormenorizada.

#### Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Uso residencial

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PROTEG.	COEF. APR.	Uso global
UE 1	19.690	10.877,00	9890,21	74	40	0,5023	Resid. Baja Densidad
UE 2	2.248	1.094,20	1094,20	6	0	0,4867	Resid. Baja Densidad
UE 3	2.242	1.140,00	1106,60	8	3	0,4936	Resid. Baja Densidad
UE 4	3.005	1.588,50	1588,50	11	0	0,5286	Resid. Baja Densidad
UE 5	6.060	3.169,10	3169,10	16	0	0,5230	Resid. Baja Densidad
UE 6	3.759	1.918,00	1918,00	9	0	0,5102	Resid. Baja Densidad
UE 7	18.041	8.752,80	8752,80	46	0	0,4852	Resid. Baja Densidad
UE 8	21.775	11.866,00	11115,25	82	28	0,5105	Resid. Baja Densidad
<b>TOTAL</b>	<b>76.820</b>	<b>40.406</b>	<b>38.635</b>	<b>252</b>	<b>71</b>		
UE 10	30.518			22		0,4810	Residencial Mº Irache *
UE D.P.1	7.393						
UE D.P.2	8.555						
UE D.P.3	11.132						
<b>TOTAL D.P.</b>	<b>27.080</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>134.418</b>	<b>40.406</b>	<b>38.635</b>	<b>274</b>	<b>71</b>		

#### Cuadros Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Usos no residenciales

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PROTEG.	COEF. APR.	Uso global
UE 9	22.734	16.649	19.199,81			0,8445	Comercial, Lúdico,...

## 2.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE:

El Suelo No Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que han de ser protegidos o preservados de los procesos de desarrollo urbanístico y, en todo caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 94 de la L.F.O.T.U., los siguientes:

- Los terrenos sometidos a un régimen específico de protección incompatible con su transformación, de conformidad con la legislación de ordenación del territorio o con la normativa reguladora del dominio público, las costas, el medio ambiente, el patrimonio cultural, las infraestructuras y de otros sectores que justifiquen la necesidad de protección.
- Los terrenos que, sin estar incluidos entre los anteriores, presenten relevantes valores naturales, ambientales, paisajísticos, productivos, históricos, arqueológicos, culturales, científicos, educativos, recreativos u otros que los hagan merecedores de protección o preservación al modelo de desarrollo, cuyo aprovechamiento deba someterse a limitaciones específicas.
- Los terrenos que, habiendo sufrido una degradación de los valores enunciados en el apartado anterior, deban protegerse a fin de facilitar eventuales actuaciones de recuperación de dichos valores.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales, tecnológicos o de otro tipo, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que simplemente perturben el medio ambiente natural o la seguridad y salud públicas.

En suma, la clase de Suelo No Urbanizable tiene por objeto proteger o preservar ciertos terrenos, sometidos a regímenes especiales de protección o preservación, o en razón de sus valores, incompatibles con su transformación urbanística. Los propietarios de suelo incluido en estas "categorías" tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza y destino de los mismos y la utilización racional de los recursos naturales, de conformidad con lo que establece la legislación urbanística.

El uso principal de esta clase de suelo es el agrícola, extractivo, forestal, paisajístico, cinegético, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

La ordenación propuesta para el Suelo No Urbanizable está orientada hacia una mayor sostenibilidad, donde las peculiares características del medio determinen un planeamiento equilibrado, y no se limita a establecer una ordenación "en negativo" de este tipo de suelo, a base de restricciones al uso, sino que establece una ordenación "en positivo", con objeto de impulsar y mejorar las condiciones de uso de ciertas áreas, el entorno periurbano de Ayegui, terrenos forestales, cauces y el patrimonio que constituyen las infraestructuras existentes.

Se distinguen dos categorías, Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPt) y Suelo No Urbanizable de Preservación (SNUPv).

### **Suelo No Urbanizable de Protección (SNUPt)**

El Suelo No Urbanizable de Protección (Ley 35/2002, Art. 94.1 a, b, c) es aquél constituido por los terrenos incluidos en el municipio de Ayegui que, por sus valores agrícolas, paisajísticos, naturales, ambientales, históricos, científicos, culturales, sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de otra índole deban estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, o estén excluidos del proceso urbanizador en razón al modelo de desarrollo territorial.

La mayor parte del *Suelo No Urbanizable* de Ayegui se califica en la categoría de *Protección*, dado que se ha considerado procedente el establecimiento de condiciones especiales relacionadas con la protección de las características naturales, paisajísticas y culturales, actuales y/o potenciales, de estos espacios o enclaves frente a eventuales alteraciones.

Esta clase de suelo es afectada por una calificación que la divide en subcategorías, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria permitida, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

#### **Suelo No Urbanizable de Protección para su Explotación Natural y de Valor Paisajístico**

Se consideran espacios para su Explotación Natural y de Valor Paisajístico las zonas deshabitadas donde las actividades humanas no cambian apreciablemente la fisonomía, la estructura y la función del espacio, ni limitan su capacidad para la auto reproducción. Las áreas naturales operan sin flujos energéticos o económicos directamente controlados por el hombre.

Estos son espacios con ecosistemas naturales que funcionan como sistemas accionados por la luz solar y de otras fuerzas naturales como la lluvia, flujos de agua y viento. Son espacios que en términos económicos pueden tener escaso valor pero que desde el punto de vista ecológico son insustituibles. Su función es la de purificar el aire, reciclar las aguas, producir alimento para la fauna, etc., es decir, desarrollar aquellos procesos necesarios para el mantenimiento de la vida sin más aportes energéticos que los naturales.

El *SNU de Protección para su Explotación Natural y de Valor Paisajístico* comprende las siguientes subcategorías:

- a. De protección forestal
  - Constituyen esta categoría los terrenos destinados a explotaciones forestales y los que sustenten masas arbóreas que deban ser protegidas por cumplir funciones ecológicas, productivas, paisajísticas, recreativas o de protección del suelo, e igualmente por aquellos terrenos de monte que, aun cuando no sustenten masas arbóreas, deban ser protegidos por cumplir dichas funciones. Comprende fundamentalmente, sectores situados en el norte, y también al sur del término municipal, en la falda de Montejurra.
  - En estos terrenos, se incluye parte del Paisaje Singular de Montejurra, así definido en el POT-4, conforme al grafismo del plano de clasificación 1-b del presente PUM.
- b. De protección a los manantiales

#### **Suelo No Urbanizable de protección destinado a infraestructuras**

Constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación.

El *Suelo No Urbanizable de Protección a Infraestructuras* comprende las siguientes subcategorías:

- a. De protección a las vías de comunicación
  - Autovía A-12 (con sus zonas de dominio público, servidumbre y afección)
  - Carretera Local NA-1110 (con sus zonas de dominio público, servidumbre y afección)

### **Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Cultural**

Esta clase de suelo lo constituyen los terrenos que quedan excluidos del proceso urbanizador por el planeamiento por sus valores culturales, por lo que quedan protegidos los bienes en sí, así como los terrenos colindantes, para un buen uso y disfrute del mismo.

El *Suelo No Urbanizable de Protección al Valor Cultural* comprende las siguientes subcategorías:

- a. De protección a los Bienes de Interés Cultural
  - Entorno del Monasterio de Irache
- b. De protección a los Yacimientos Arqueológicos
  - Se incluyen los Yacimientos facilitados por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Sección de Bienes Muebles y Arqueología del Gobierno de Navarra
- c. De protección al Camino de Santiago
  - Corresponde a los terrenos ocupados por los diferentes trazados del Camino de Santiago, que atraviesan el término municipal
- d. De protección a las Vías Pecuarias
  - Cañada Real Imas – Irache
  - Pasada de Montejurra

### **Suelo No Urbanizable de Preservación (SNUPv)**

El Suelo No Urbanizable de Preservación (Ley 35/2002, Art. 94.1 d, e) es aquél constituido por los terrenos incluidos en el municipio de Ayegui que, por sus valores agrícolas, ganaderos, paisajísticos, ambientales, históricos, científicos, culturales, o de otra índole, en los cuales el planeamiento considera necesario garantizar su mantenimiento o preservar del desarrollo urbanístico o para instalación de actividades especiales.

Corresponde esta calificación a terrenos próximos al núcleo urbano de Ayegui, así como a aquellos terrenos no tan próximos, en los cuales se establecen unas condiciones específicas de usos y actividades constructivas.

Esta clase de suelo es afectada por una calificación que la divide en subcategorías, para cada una de las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria permitida, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos.

### **Suelo No Urbanizable de Preservación a Zonas de Valor Ambiental**

Son aquellos espacios próximos al Suelo Urbano, lugares con fuertes pendientes u otros lugares protegidos que procede proteger por su impacto paisajístico y relación con su entorno natural.

### **Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural.**

Se incluyen en esta categoría, aquellos terrenos cultivados en el área de Zuloandía, próximos al suelo urbano, de alta calidad agrícola, al considerarse necesaria su protección, así como entenderse inadecuados para soportar desarrollos urbanos, pese a su ubicación, formando una isla rústica en un entorno urbano. Actualmente presentan un alto grado de trabajo y consolidación como terrenos agrícolas.

#### **Suelo No Urbanizable de Preservación para Actividades Especiales.**

Esta clase de suelo lo constituyen los terrenos que el planeamiento urbanístico considera necesario preservar del desarrollo urbanístico para la instalación de actividades especiales, por lo que se regulan mediante unas condiciones de uso y actividades constructivas acordes a la instalación implantada o prevista, para el Cementerio.

#### **Suelo No Urbanizable de Preservación para Recuperación Medioambiental.**

Terrenos ocupados antiguamente por canteras o escombreras.

#### **Suelo No Urbanizable de Preservación para Prevención de Riesgos.**

Son los terrenos ubicados en Zuloandía, junto al trazado del Camino de Santiago, colindantes al Suelo Urbano, en los que existe una sima natural activa, en continuo movimiento, y cuyo entorno debe protegerse, en aras de prevención de posibles riesgos que pudieran ocasionarse, en caso de modificación de la situación actual del suelo.

#### **Suelo No Urbanizable de Preservación para Salvaguarda del Modelo de Desarrollo**

Esta clase de suelo lo constituyen los terrenos que el planeamiento urbanístico estima adecuados para su desarrollo urbanístico, pero a largo plazo, por lo que se preservan de una posible urbanización difusa, que imposibilitaría su futuro desarrollo.

Son aquellos terrenos próximos al núcleo urbano y áreas de desarrollo, que deben preservarse en aras de no comprometer el futuro desarrollo residencial y/o de actividades económicas del municipio.

En el caso de Ayegui, constituyen esta categoría los siguientes espacios:

- a. Suelos de Entorno
  - Zona de Monterredondo (Conexión urbana entre el núcleo de Ayegui y Estella)
  - Zona de la Fuente Cerrada (Conexión urbana entre el núcleo de Ayegui e Irache)
  - Zona de Ardantze (futuras ampliaciones dotacionales de la zona deportiva actual)
  - Zona trasera del Cementerio (futura ampliación industrial de la zona prevista en el PGM)
  - Zona de Merkatondoa (terrenos ubicados entre el área residencial de Ayegui y la zona industrial en carretera de entrada a Estella)
- b. Salvaguarda del Modelo Urbanístico Territorial

Por otra parte, dentro de las distintas clasificaciones efectuadas para el Suelo No Urbanizable, se han ubicado zonas de afecciones correspondientes a ámbitos de protección de:

- a. Infraestructuras;
- b. Viario rural;
- c. Zonas con interés patrimonial, artístico o histórico, comprendiendo edificios catalogados, yacimientos, etc.

... por entender que, tanto la aplicación de legislación requiere la protección específica del ámbito de influencia, reforzando la clasificación característica asignada.

Clasificación de Suelo	Localización	Sup. (has)	Sup. (has)
SNU. Protección Infraestructuras Viarias	Autovía A-12	19,03	<b>19,03</b>
SNU. Protección Explotación Natural.	Forestal Paisaje Singular: Montejurra	110,11 117,79	<b>227,90</b>
SNU. Protección Valor Cultural	Entorno Protección Monasterio Irache Yacimiento 'La Corona' Yacimiento 'Alto de la Cruz' Yacimiento 'Cumbre Montejurra'	60,75 1,17 0,15 1,42	<b>63,48</b>
SNU. Preservación Valor Ambiental Agrícola	Forestal Arbustivo Conector Ecológico 'El Robledal'	242,91 6,41	<b>249,32</b>
SNU. Preservación Explotación Natural	Carácter Agrícola Horticultura de Ocio 'Los Nogales'	133,41 19,49	<b>152,90</b>
SNU. Pres. Salvaguarda Modelo Desarrollo	Entorno 'Monterredondo' 'Cerrada' 'Merkatondoa' 'Entorno Ardantze' 'La Borda'	1,15 8,03 25,11 3,67 5,08	<b>62,86</b>
	Modelo Urbanístico o Territorial	19,83	
SNU. Preservación Recuperación Ambiental	'Alto de la Cruz'	5,92	<b>5,92</b>
SNU. Preservación Prevención Riesgos	Sima Zuloandia	0,48	<b>0,48</b>
SNU. Preservación Actividades Especiales	Cementerio	0,20	<b>0,20</b>

## 2.2.3.- SUELO URBANIZABLE:

Constituye el Suelo Urbanizable el resto del suelo del término municipal, de conformidad con lo indicado en el artículo 95 de la L.F.O.T.U., desarrollándose una única categoría, Sectorizado, al tratarse de un municipio de población inferior a tres mil habitantes.

Suelo Urbanizable Sectorizado: Se han delimitado ocho Áreas de Reparto, de uso dominante Residencial, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 apartado 2 de la L.F.O.T.U. Dado que en las fichas correspondientes de la Normativa Urbanística se detallarán los condicionantes de cada delimitación, nos remitimos a dicho documento.

*De las ocho Áreas de Reparto*, cuatro de ellas se han desarrollado desde el propio P.G.M., estableciéndose las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, que se especificarán más adelante.

En el Cuadro siguiente se puede comprobar el cumplimiento de los parámetros recogidos en la L.F.O.T.U. Asimismo, el cumplimiento de los citados artículos de la Ley se puede verificar en los planos de usos, parámetros y gestión a escala 1:1.000 y en los de clasificación y estructura general, a escala 1:5.000, así como en el tomo específico de SUNC y SUS con ordenación pormenorizada.

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PR.	VPO	COEF. APR.
A.R. 2	24.417,00	13.318,75	12.253,98	98	58	22	0,5019
A.R. 3	13.891,00	7.916,90	6.707,58	58	36	36	0,4829
A.R. 4	25.004,00	13.974,30	12.764,70	93	38	38	0,5105
A.R. 7	21.043,00	10.560,00	10.056,00	45	14	14	0,4779
<b>TOTAL</b>	<b>84.355,00</b>	<b>45.769,95</b>	<b>41.782,26</b>	<b>294</b>	<b>146</b>	<b>110</b>	

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL SIN DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

A.R. 1	7.378,00		3.689,00	15			0,5000
A.R. 5	63.058,00		31.529,00	253	150	90	0,5000
A.R. 6	30.279,00		15.139,50	50	20	10	0,5000
A.R. 8	61.508,00		30.754,00	123	60	30	0,5000
<b>TOTAL</b>	<b>162.223,00</b>			<b>441</b>	<b>230</b>	<b>130</b>	

Suelo Urbanizable No Sectorizado: Se ha delimitado un espacio, de uso dominante Industrial, cuyas determinaciones se establecerán en el preceptivo Plan de Sectorización, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la L.F.O.T.U. Dado que en la ficha correspondiente de la Normativa Urbanística se detallarán las determinaciones estructurantes, nos remitimos a dicho documento.

INDUSTRIAL	220.114,00		110.057,00				0,5000
------------	------------	--	------------	--	--	--	--------



## 2.3.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES

---

### 2.3.1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

De conformidad con lo señalado en el artículo 53 de la L.F.O.T.U., el Sistema General de espacios libres públicos, conformado por la red de parques, jardines y zonas verdes de dominio y uso público, deberá ser, como mínimo, de 15 metros cuadrados por vivienda o 5 metros cuadrados por habitante. Y si bien puede señalarse que los estándares actuales son altos en Ayegui, comparado con municipios similares, estos deben completarse con los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público propuestos, por cuanto aunque el Ayuntamiento ha adquirido superficie para dedicarla a tal fin, deberán preverse espacios para este destino en cantidades importantes, no sólo por las previsiones de ampliación que efectúa este P.G.M., sino por la edificabilidad ya existente en el Suelo Urbano de Ayegui.

Para el cálculo de dichos espacios, se procede a calcular la capacidad máxima de acogida residencial del municipio de Ayegui. De los datos expuestos anteriormente, se deduce a fecha actual, una población de unos 2.000 habitantes que residen en 1.247 viviendas. Dado que la nueva capacidad residencial prevista por el PGM, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se establece en 1009 nuevas viviendas, si contamos 2,5 habitantes por vivienda obtenemos 2.523 nuevos habitantes, con un total de 4.523 habitantes para Ayegui (suponiendo el desarrollo de todas las previsiones del PGM y la ocupación de la totalidad de las nuevas viviendas previstas).

Por todo lo expuesto, la capacidad residencial máxima prevista en el P.G.M. en todo su desarrollo es de 4.523 habitantes, lo que nos daría una necesidad de 22.615 m<sup>2</sup>s para el Sistema General de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, inferior a 22.840 m<sup>2</sup>s, superficie así calificada en el P.G.M.

En los planos de Sistemas Generales se recogen aquellos espacios previstos como grandes zonas de recreo y expansión que, por sus características como Suelo Urbano o Urbanizable, según lo señalado en los planos de Clasificación, reúnen las condiciones para albergar parte de los Sistemas Generales de Espacios libres y zonas verdes, siendo alguno de ellos ya propiedad municipal y el resto deberá adquirirse por alguno de los sistemas indicados en la L.F.O.T.U.

Por todo ello y con el fin de poder identificar y cuantificar los espacios públicos que constituyen los Sistemas Generales de espacios libres de uso y dominio público, se presenta el cuadro siguiente:

CUADRO			
Espacios libres de uso y dominio público. Sistemas Generales			
S.G.	Superficie (m²)	Condición	Titularidad
	1.030	Plaza de los Fueros (Existente)	Pública
	950	Plaza San Pelayo (Existente)	Pública
	1.850	Plaza Ayuntamiento (Existente)	Pública
	2.020	Plaza Los Porches (Existente)	Pública
	1.870	Plaza Monte Redondo (Existente)	Pública
	920	Plaza Belin (Existente)	Pública
	6.320	Junto a Antiguo Campo de Fútbol (Existente)	Pública
	1.880	Merendero (Existente)	Pública
<b>TOTAL</b>	16.840	Existentes	Pública
<b>S.G.</b>	6.000	Cesión (A.R.-5)	Privada; pasar a Pública

### 2.3.2.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se han respetado las dotaciones existentes, así como la mayoría de los suelos calificados para este fin, cuya superficie se estima suficiente para satisfacer las necesidades del municipio y poder subsanar las posibles deficiencias que se vayan detectando.

El término municipal de Estella cuenta con una importante oferta de servicios de tipo comercial e institucional, como cabeza de zona, de la que se nutren las poblaciones cercanas, como Ayegui, que sí dispone de equipamientos locales, como son:

- a. Administrativo: Ayuntamiento
- b. Educativo: Colegio Mater Dei.
- c. Deportivo: Complejo Municipal de Ardantze, Frontón municipal y Campo de Fútbol, junto a la Autovía.
- d. Sanitario: Ambulatorio.
- e. Religioso: Iglesia Parroquial de San Martín y Monasterio de Irache.

Se han delimitado dos zonas, una como urbana y otra como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, próximas a las piscinas, como posible expansión de la zona de equipamientos actuales. Se reserva terreno para la creación de un centro de educación Infantil y Primaria de 4.000m<sup>2</sup> y un Centro de 0-3 años de 2.100m<sup>2</sup>, de carácter público, en estos terrenos (parcelas 342, 343 y 344, incluidas en la UE-DP 3).

En relación con las dotaciones de carácter asistencial, puede decirse que, existe una carencia en este aspecto. Es por ello, que se prevé la creación de un centro asistencial que cubra esta carencia, en alguno de los nuevos equipamientos públicos de tipo polivalente que se obtendrán por cesión directa, tras el desarrollo de las nuevas zonas residenciales, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

## **2.4.- DOTACIONES LOCALES. JUSTIFICACIÓN LFOTU**

---

### **2.4.1.- CESIONES. PATRIMONIO PÚBLICO.**

En Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por sus propietarios será del 100%, en virtud de lo señalado en el artículo 97.3 de la L.F.O.T.U., del aprovechamiento real que resulte de la aplicación de las determinaciones por el P.G.M. En Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será del 90% del aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución, en virtud de lo señalado en el citado artículo.

Para el suelo que, por efecto de la presente redacción sea clasificado como Suelo Urbanizable, de forma que se consiga generar Patrimonio Municipal del Suelo que deberá destinarse a lo señalado en el artículo 227 de la L.F.O.T.U., se establece el 10 % del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, en las circunstancias señaladas en el artículo 100 apartado d), por lo que el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por sus propietarios será del 90% del aprovechamiento del ámbito.

### **2.4.2.- DOTACIONES LOCALES**

En las correspondientes fichas que figuran en el Normativa Urbanística puede observarse cada una de las características, cesiones, aprovechamientos, etc., que le corresponden.

Con respecto a las Unidades de Ejecución en SUNC y Áreas de Reparto en SUS con ordenación pormenorizada desde el presente PGM, se estará a lo establecido en el tomo correspondiente y normativa urbanística aplicable.

## **2.5.- EDIFICACIONES CATALOGADAS.**

---

Se han señalado en los planos del presente documento y se detallan en el Catálogo. Se establece la protección de edificaciones y otros elementos inmuebles, por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. En los inmuebles protegidos, se someterán a las condiciones establecidas en las correspondientes fichas y al informe de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda realizar las consultas que estime oportunas a la Institución Príncipe de Viana, como organismo tutelar del Patrimonio Histórico del Gobierno de Navarra, recogándose en la Normativa Urbanística y Ordenanzas del P.G.M. aquellas disposiciones por las que se rigen las actuaciones en los elementos protegidos.

## **2.6.- ACCESIBILIDAD.**

---

Desde el punto de vista de la accesibilidad peatonal, se ha analizado el comportamiento de los diferentes itinerarios existentes entre las tramas de Ayegui (núcleo antiguo de Ayegui, Monasterio de Irache, Zona Deportiva Municipal y Urbanización Irache), claramente separadas físicamente.

Pese a que todas ellas están conectados desde tiempos inmemoriales mediante la red peatonal del Camino de Santiago, en sus dos vertientes, la sur formando el eje Estella-Casco de Ayegui-Monasterio de Irache-Urbanización Irache, y la norte, que conecta el casco de Ayegui con la zona deportiva y la Urbanización Irache, en cuyo punto se juntan ambos caminos (ver plano de Movilidad del PUM), en la propuesta del Plan General Municipal de Ayegui se ha incidido en este aspecto.

La clasificación del Sector de Suelo Urbanizable de Ardantze, ubicado entre la NA-1110 y la zona deportiva, al oeste del casco antiguo de Ayegui, cuando se desarrolle su urbanización va a producir una continuidad de la trama urbana que junto a la rotonda y nuevo desarrollo de la Unidad de Ejecución UE-10, del entorno del Monasterio, facilitaran la accesibilidad y la relación entre estos tres elementos singulares de la topografía de Ayegui, facilitando su interconexión.

Con respecto a la conexión de estos tres ámbitos anteriormente definidos, que en un futuro conformarán un único espacio de conexión peatonal, con la Urbanización Irache, seguirá siendo un punto de dificultad. La accesibilidad peatonal, como ya se ha indicado, queda garantizada a través de los dos tramos del Camino de Santiago. Asimismo se prevé, una vez pase la NA-1110 a ser titularidad municipal, una urbanización de dicho vial más amable con el peatón, mediante la definición de un espacio longitudinal, adosado al vial rodado, donde existan un camino peatonal y un carril para uso de bicicletas, que suponga una clara relación de movilidad entre ambos núcleos residenciales, y permita la libre circulación peatonal sin riesgo para los viandantes.

Esta actuación, pese a entenderse prioritaria para el Ayuntamiento, deberá realizarse a medio o largo plazo ya que actualmente la legislación aplicable en la materia (Ley Foral de Carreteras) impide su ejecución, y no se plantean nuevos desarrollos residenciales en este espacio, tal y como ocurre entre el cruce del Monasterio y el núcleo antiguo de Ayegui. Asimismo, la topografía de las parcelas colindantes a la NA-1110 por su lado norte, impiden una fácil urbanización de este espacio, por lo que esta solución se entiende como inviable a corto plazo, puesto que supondría un importante costo para las arcas municipales, además del problema de titularidad de la carretera, ya mencionado.

## **2.7.- SISTEMA NORMATIVO.**

---

El marco legal, tanto de obligado cumplimiento, como recomendado, existente a escala regional y nacional, hace que, en la redacción de cualquier proyecto, se deban cumplimentar unas extensas normas, por lo que la "Normativa Urbanística" del presente Documento se remiten, en numerosas ocasiones, a otros documentos y legislaciones sectoriales correspondientes.

Por otra parte, se ha procurado no incorporar textualmente aspectos extrapolados de esas normativas, sino hacer referencia a su articulado, ya que, de modificarse cualquiera de ellas, se producirán efectos inmediatos en el P.G.M. de Ayegui que, de esta forma, no vendrán obligadas a una adaptación, al no producirse discordancia entre normas. Este es el criterio y metodología, en cuanto a la Normativa del P.G.M. que se plantea desde este Equipo Redactor.

## **2.8.- SISTEMAS DE GESTIÓN.**

---

### SUELO URBANO

Se ha considerado necesaria, como se ha indicado anteriormente, la delimitación desde este instrumento de planeamiento, de algunos ámbitos de equidistribución, por cuanto es previsible que el desarrollo de las determinaciones de este Planeamiento vaya a conllevar agravios comparativos o situaciones de desigualdad, por lo que será necesario proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios, que es el fin de la delimitación de una Unidad de Ejecución, todo ello en virtud de lo señalado en el artículo 142 y siguientes de la L.F.O.T.U.

En el Suelo Urbano No Consolidado, el Sistema de Actuación prioritario es el de *Compensación*, si bien, transcurrido el plazo sin que se hubiere desarrollado la Unidad de Ejecución, se producirá, automáticamente, el cambio a sistema de *Cooperación*.

En el Suelo Urbano Consolidado, la actuación es directa, debiéndose completar la urbanización y efectuar las correspondientes cesiones cuando proceda. Los Sistemas Locales se obtendrán directamente si están relacionados con un Espacio libre de uso y dominio público o vial; si no fuese así, se procederá a registrar dicha cesión a favor de la Administración, quedando obligado al cuidado y salvaguarda de dicho espacio, pudiendo utilizarlo mientras no se proceda a su acondicionamiento o urbanización. El mecanismo se concreta en el articulado correspondiente de las Normativa Urbanística.

#### SUELO NO URBANIZABLE

Se regula en diferentes categorías con una clara voluntad protectora del entorno y, a la vez, favorecedora de la explotación de los recursos naturales. Se adecua, asimismo, a las Normas sectoriales de aplicación como la de Carreteras, Patrimonio Histórico, Montes, etc.

#### SUELO URBANIZABLE

Los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado se regulan en el capítulo al efecto de las Normativa Urbanística, determinando el modelo de gestión, así como los aprovechamientos y la adscripción de los Sistemas Generales.

El Sistema de Actuación prioritario es el de *Compensación*, si bien, transcurrido el plazo sin que se hubiere desarrollado la Unidad de Ejecución, se producirá, automáticamente, el cambio a sistema de *Cooperación*.

Para el desarrollo y gestión del Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá redactarse el preceptivo Plan de Sectorización, conforme a lo establecido en el artículo 59 de la L.F.O.T.U.

### 3.- DETERMINACIONES DEL P.U.M.

El presente P.U.M. de Ayegui cumplimenta las determinaciones que se fijan en los artículos 48 a 54 de la Sección I y artículo 56 de la Sección II del Capítulo 2º del Título II de la LFOTU.

a. Se procede a clasificar y calificar el suelo en las categorías que señala el artículo 90 de la LFOTU y que veremos más adelante, en las justificaciones correspondientes.

b. Se ha efectuado la previsión de dotaciones urbanísticas, como se ha reseñado en epígrafes y apartados precedentes, tanto en materia de viales, servicios, espacios libres y equipamientos colectivos, relegando el diseño de los mismos a lo señalado en la Ordenanzas e indicaciones que los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Ayegui puedan especificar previamente a la redacción de los proyecto de urbanización correspondientes.

c. Se ha efectuado la catalogación de los edificios que ya estaban recogidos en el vigente P.M., así como aquéllos que, por su valor históricos, arquitectónico, etc. se ha considerado deben incorporarse al Catálogo.

d. Se ha procedido a la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, partiendo del respeto a la edificación ya existente y previsiones que hace el vigente P.U.M. para la mayoría del terreno que configura dicha clasificación, sobre la base de lo dispuesto en los apartados a, b y e del artículo 92.1 de la LFOTU.

e. Se han recogido gráficamente los edificios que se han considerado se hallan fuera de ordenación.

f. Se ha dividido el territorio en Sectores, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 de la LFOTU, y se han delimitado unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado, cumplimentando las determinaciones fijadas en los artículos 101 y 103 de la LFOTU, procediéndose en la totalidad del SUNC y en parte del SUS, a establecer desde el presente P.U.M. las determinaciones pormenorizadas, condiciones propias del planeamiento de desarrollo, recogiendo las determinaciones así como la documentación exigible, sobre la base de lo señalado en el artículo 60 de la LFOTU.

g. No obstante lo reseñado, las determinaciones fijadas en el presente P.U.M. podrán ser completadas o modificadas siguiendo la tramitación oportuna, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la citada ley.

h. Se han previsto espacios dotacionales y de servicios que superan los mínimos exigidos en el artículo 53 de la LFOTU.

i. Se han previsto reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU.

j. Se han señalado plazos para la ejecución de la ordenación detallada prevista en el presente P.U.M., así como previsiones en caso de inactividad. Asimismo, se prevén plazos para la aprobación de Planes Parciales de las áreas de Reparto no desarrolladas desde el presente planeamiento.

k. Se han establecido las correspondientes normas de protección del Suelo No Urbanizable, sobre la base de lo indicado en la LFOTU y legislaciones sectoriales, concretando su categorización, así como los usos permitidos, autorizables y prohibidos y los parámetros edificatorios a aplicar, todo sobre la base de lo recogido en el Estudio de Incidencia Ambiental.

l. Se han previsto las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del planeamiento, así como el modelo de desarrollo adoptado y la clasificación del suelo previsto.

m. Por último, se han recogido los objetivos y propuestas generales.

n. Muchos de estos apartados reseñados, se encuentran recogidos en epígrafes anteriores de este documento, así como en el resto de documentación escrita (Normativa Urbanística, Ordenanzas, Catálogo, Estudio Económico e Informe de Incidencia Ambiental), así como en la documentación gráfica.



## 4.- JUSTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES DEL PUM. CUMPLIMIENTO LFOTU.

### 4.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DECISIONES TOMADAS EN EL P.U.M.

La documentación obrante en el presente Texto Refundido ha sufrido diversas variaciones con respecto a la propuesta inicial establecida en la EMOT por el Equipo Redactor, recogida en el Concierto Previo firmado entre el Ayuntamiento de Ayegui y el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su largo proceso de elaboración, motivadas principalmente por la aceptación de diferentes alegaciones particulares en las dos fases de exposición al público, así como condicionada por los requerimientos establecidos en los diferentes informes sectoriales en materia de Ordenación del Territorio, Carreteras, Cultura y Turismo, Medio Ambiente y Desarrollo Rural,...

Asimismo, se recogen las condiciones establecidas en la **Declaración de Incidencia Ambiental favorable**, formulada mediante Resolución 00565/2012, de 18 de mayo, del Director general de Medio Ambiente y Agua, del Servicio de Calidad Ambiental del Gobierno de Navarra.

Es evidente que para llegar a este documento, del que ya se han apuntado algunos aspectos cuando se ha estudiado la Estructura Orgánica del Territorio y los sistemas generales que se requieren, era preciso efectuar un análisis pormenorizado de los servicios e infraestructuras existentes, así como de la consolidación de lo edificado y urbanizado, todo ello basado en la clasificación del suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LFOTU.

Esta documentación se halla recogida en los planos denominados I-Información en lo que se analizan, además de los usos actuales del suelo según su ocupación por la edificación y urbanización, la forma urbana, los espacios protegidos en el término municipal, el análisis de la topografía y configuración viaria del territorio que constituye el término municipal.

No obstante lo expuesto, en los apartados siguientes se procede de manera pormenorizada a la justificación de cada tipo de suelo y sus calificaciones.

De conformidad con lo dispuesto en la LFOTU para planes generales municipales, el presente documento contiene las siguientes determinaciones de carácter general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la citada ley:

- a. El ámbito de este PUM es el término municipal de Ayegui.
- b. Se ha procedido a clasificar todo el ámbito municipal en las siguientes categorías:
  - a. Suelo Urbano:
    - i. Consolidado
    - ii. No Consolidado
  - b. Suelo Urbanizable:
    - i. Sectorizado
    - ii. No Sectorizado
  - c. Suelo No Urbanizable:
    - i. De Protección
    - ii. De Preservación

El cumplimiento de los requisitos exigidos por la LFOTU, así como los criterios aplicados por el equipo redactor en el presente documento, se expondrán en los apartados siguientes.

El contenido del presente documento procura:

- a. Revisar el planeamiento vigente con el fin de dotar de un documento o planeamiento urbanístico al municipio de Ayegui, que se encuentre en concordancia con la legislación vigente.
- b. Actualizar la clasificación del suelo del término municipal a los condicionantes y requisitos que exige la LFOTU.
- c. Calificar los suelos de conformidad con las tipologías existentes, así como las que demanda el mercado.
- d. Los objetivos y criterios de ordenación se han adaptado a los distintos informes e indicaciones sectoriales, así como a la realidad existente y planeamiento vigente de los municipios limítrofes.
- e. Se han delimitado áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado, los cuales se han efectuado con el fin de completar la trama urbana, incluso desarrollándose la mayoría de los suelos de carácter residencial desde el PUM.
- f. Se ha procedido a la delimitación de Unidades de Ejecución, tanto en suelo urbano como en urbanizable, optándose preferentemente por considerar cada ámbito independiente, para facilitar su desarrollo, gestión y ejecución.
- g. Se han reservado terrenos para uso industrial en un futuro, como Suelo Urbanizable No Sectorizado, de ampliación del polígono industrial de Estella, al sur de la Autovía del Camino.
- h. Se ha procedido al señalamiento de las dotaciones y espacios libres públicos, tanto de carácter local como general, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 53 de la LFOTU.

#### 4.2.- JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

##### Suelo Urbano Consolidado

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la LFOTU, se ha procedido a recoger como suelo urbano consolidado aquellos solares, o bien aquellos espacios que cuenten con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar. Asimismo, aquellas parcelas que han sido urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponen efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.

En cuanto a las determinaciones que debe contener el suelo urbano consolidado, tenemos que:

- a. El límite del S.U.C. se hace en virtud de lo indicado en el artículo 92 de la LFOTU. Es por ello que en esta fase, se procedió a una revisión del levantamiento de las redes de servicios públicos existentes en el término municipal, se confrontaron datos, observándose que en el suelo urbano consolidado propuesto, todas las parcelas reunían los requisitos exigidos por el citado artículo, cumpliendo lo requerido en el citado artículo 92.
- b. Estos aspectos pueden comprobarse en los planos de información y, más concretamente, en los correspondientes a consolidación e información, donde figuran las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
- c. Se ha procedido a la asignación detallada de los usos característicos y compatibles, así como de los prohibidos dentro de cada tipología o uso característico, recogiendo en las Ordenanzas las condiciones de edificación correspondientes.
- d. En cuanto a las zonas de dotaciones, equipamientos y espacios libres de uso y dominio público, se han reflejado los existentes, no siendo factible prever ninguna dotación o zona verde más de las que ya hay en el núcleo existente, dada la gran

colmatación de los espacios urbanos consolidados, salvo las Unidades en SUNC delimitadas por una ordenación sustancialmente diferente.

e. Tanto a nivel normativo, como con carácter gráfico, se ha recogido la regulación de usos, volúmenes y características estéticas, tanto a nivel edificatorio como urbanístico.

f. Además del señalamiento de las alineaciones y rasantes, respetando en gran medida las existentes, se ha procedido al señalamiento de una propuesta de movilidad, con una sugerencia de diseño de urbanización de los viales existentes y propuestos.

g. En los planos de información, como se ha señalado anteriormente, se han recogido las redes existentes, así como su dimensionamiento.

h. Se han fijado plazos para la edificación, reflejándose normativamente dicho aspecto.

### **Suelo Urbano No Consolidado**

Son aquellos terrenos que, según el artículo 92 de la LFOTU., se ven afectados por alguno de los motivos siguientes:

- a. Previsión de ordenación sustancialmente diferente de la existente.
- b. Actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.
- c. Necesidad de definición de Unidades de Ejecución para su completa urbanización.

La mayoría de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado cumplen uno o varios de los motivos enumerados en el párrafo anterior.

El S.U.N.C. procura, en líneas generales, respetar las edificaciones existentes, no entrando a valorar si se ajusta o no a la legislación y planeamiento urbanístico vigente.

Tal y como se ha indicado en apartados anteriores, el presente documento recoge la ordenación detallada desde el propio P.U.M. de todo el S.U.N.C. por lo que se ha procedido a delimitar Unidades de Ejecución que constituyen por sí mismos un ámbito de equidistribución, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la LFOTU, indicando que en el desarrollo de este tipo de suelo, el P.U.M. ha recogido las mismas determinaciones que para el suelo urbano consolidado, observándose que los estándares exigidos se cumplen sobradamente.

#### 4.3.- JUSTIFICACIÓN DE SERVICIOS EN SUELO URBANO

Las infraestructuras existentes en el suelo urbano consolidado pueden considerarse válidas con respecto a la edificación existente y futura, si bien se han detectado algunos aspectos a tener en cuenta:

- a. Materiales obsoletos, dado el tiempo transcurrido desde su instalación, por lo que es preciso renovarlos.
- b. Diámetros insuficientes, no para atender las demandas de la edificación, sino para la creación de mallas, así como para la conexión de servicios como: riego, protección contra incendios, o pluviales, en ámbitos de nueva urbanización.

Para ello, de conformidad con lo indicado en la LFOTU, se han recogido gráficamente los trazados actuales y su dimensionamiento, así como los nuevos trazados en los sectores desarrollados, previendo el futuro enlace con suelos clasificados como suelos urbanizables próximos al suelo urbano.

Del análisis de la situación actual, cuyos datos recogen los planos de información, y de la propuesta efectuada, se pueden extraer las siguientes conclusiones con respecto a las redes de los servicios:

- a. Electrificación: Todo el suelo urbano consolidado está electrificado, así como algunas partes del suelo urbano no consolidado, dada la existencia de edificaciones en este tipo de suelo. Puede decirse que este servicio es uno de los más extendidos por el término municipal de Ayegui.
- b. Saneamiento: Se ha observado que, aun contando con trazados y dimensionamientos que permiten dar servicio al suelo urbano consolidado, según el desarrollo previsto desde el P.U.M. para el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y sus conexiones con el suelo consolidado, se ha procedido a recoger en la documentación gráfica, nuevos dimensionamientos, materiales e, incluso, trazados, que mejorarían el servicio en el conjunto del suelo urbano.
- c. Pluviales: La red de pluviales en Ayegui carece en algunos tramos de tratamiento correcto, pues la conexión se hace a la red de saneamiento; o bien su eliminación también carece de los previos equipos de separación de grasas o desarenadores. Es por ello que en las redes existentes deberán introducir las correcciones indicadas, y en los nuevos sectores propuestos se procurará que su trazado y dimensionamiento permita un uso independiente y separativo de la red de saneamiento. Además deberá procurarse recuperar el agua de lluvia para refuerzo del riego tradicional, creando balsas o estanques de almacenamiento en los espacios libres previstos.
- d. Abastecimiento: Al igual que los otros servicios citados, en el suelo urbano consolidado que se ha delimitado, su dimensionamiento y trazado permiten el desarrollo de dicho tipo de suelo. No obstante, desde el P.U.M. en este servicio, se ha procurado diseñar mallas que admitan un uso ininterrumpido, aun en caso de averías, lo que ha llevado a diseñar el dimensionamiento y trazado en las nuevas zonas.

En cuanto al S.U.N.C., aun existiendo algunas redes o infraestructuras en su ámbito, se ha procedido a su sustitución en la mayoría de casos, por las razones expuestas en los apartados del suelo urbano consolidado.

Tal y como se ha mencionado en los apartados de abastecimiento y saneamiento, la previsión efectuada cubre la demanda de todo el suelo existente y previsto, para los usos y actividades permitidos.

En cuanto al suministro de electricidad, el suelo urbano tiene garantizado su abastecimiento, tras consulta efectuada a los servicios técnicos de la compañía suministradora.

#### 4.4.- JUSTIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De conformidad con lo señalado en el artículo 94 de la LFOTU, tendrán la condición de suelo no urbanizable (S.N.U.), los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- b. Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.
- c. Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a y b, los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.
- d. Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- e. Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Los terrenos serán de protección, si reúnen los requisitos descritos en las letras a, b y c del apartado anterior, y de preservación, si se dan las circunstancias descritas en las letras d y e.

Dadas las evaluaciones medioambientales realizadas, así como sobre la base del documento de Estudio de Incidencia Ambiental, se optó por efectuar una calificación pormenorizada dentro de la clasificación prevista, en concordancia con la legislación.

En suelo no urbanizable de preservación, y dentro de la categoría de salvaguarda del modelo de desarrollo, se han señalado diferentes ámbitos para preservarlos de las construcciones permitidas en suelo rústico, con el fin de poder destinarlos en un futuro a zonas residenciales, a S.G. de equipamiento público u otros fines.

Por último, señalar que, a nivel normativo, se han recogido las condiciones y características para el diseño de las construcciones, así como las normas del suelo no urbanizable, considerando que la clasificación otorgada en este planeamiento, salvo excepciones o cambio en la legislación vigente, hace muy difícil la desclasificación de la protección asignada.

#### 4.5.- JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El desarrollo del Suelo Urbanizable desde el P.U.M. supone, al igual que para el S.U.N.C. una iniciativa que permite llevar a cabo en poco tiempo la gestión de los ámbitos, superando de esa forma la barrera que supone para la propiedad privada la iniciativa del planeamiento de desarrollo.

Puede observarse la integración dentro de la trama urbana existente junto con el S.U.N.C. previsto y desarrollado, completando de este modo la ordenación prevista de los futuros desarrollos.

Todas las áreas propuestas constituyen por sí mismas un ámbito de equidistribución, al igual que ocurre con las Unidades de suelo urbano no consolidado, tienen aseguradas sus conexiones prioritarias (viales, electricidad, saneamiento y abastecimiento) con las redes viarias e infraestructuras existentes, y se constituyen como zonas autónomas.

Tras la descripción efectuada del suelo urbanizable y los motivos de su delimitación o propuesta, debe señalarse que en el suelo urbanizable desarrollado se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la LFOTU, entendiéndose como los más idóneos para su desarrollo (art. 51.3), y se recogen esos aspectos en la descripción pormenorizada del ámbito que figura en la Memoria y Ordenanzas correspondientes (tomo específico).

Como regla general, se han clasificado terrenos con una topografía bastante llana, como continuación de la trama existente, con la excepción de las Áreas de Reparto AR-1 y el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Con respecto al AR-1, de uso residencial, con terrenos en pendiente del 15% aproximadamente, se ha delimitado con el fin de dar continuidad viaria a una calle actualmente en fondo de saco, exigiéndose en las Ordenanzas de Urbanización, que se ejecuten los desmontes necesarios para que los viarios resultantes tengan una pendiente longitudinal igual o inferior al 10%. Se clasifican en reserva de salvaguarda del modelo de desarrollo los terrenos colindantes, en aceptación a una alegación particular, con el objetivo de comunicar dicho área con la cercana de Estella, al sur de Oncinada, para lo cual se deberá firmar el correspondiente convenio urbanístico entre las dos administraciones públicas.

Con respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado, formado por terrenos en ligera pendiente, se establecen en las condiciones de ordenación de las Determinaciones Estructurantes del Área de Reparto que *"el diseño de la ordenación urbanística incorporará las medidas preventivas y correctoras necesarias para la integración paisajística de las obras proyectadas, de tal forma que sea un espacio vinculado al entorno, adaptado a la topografía del terreno, en el que se analice la visibilidad desde el exterior y se garantice la menor incidencia de las infraestructuras y volúmenes edificatorios"*, de acuerdo a lo establecido en el informe del Servicio de Calidad Ambiental del Gobierno de Navarra.

4.6.- DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO EN SUNC Y SUS. ART. 103.2 LFOTU

**Cuadro Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Uso residencial**

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PROTEG.	COEF. APR.	Uso global	
UE 1	19.690	10.877,00	9890,21	74	40	0,5023	Resid. Baja Densidad
UE 2	2.248	1.094,20	1094,20	6	0	0,4867	Resid. Baja Densidad
UE 3	2.242	1.140,00	1106,60	8	3	0,4936	Resid. Baja Densidad
UE 4	3.005	1.588,50	1588,50	11	0	0,5286	Resid. Baja Densidad
UE 5	6.060	3.169,10	3169,10	16	0	0,5230	Resid. Baja Densidad
UE 6	3.759	1.918,00	1918,00	9	0	0,5102	Resid. Baja Densidad
UE 7	18.041	8.752,80	8752,80	46	0	0,4852	Resid. Baja Densidad
UE 8	21.775	11.866,00	11115,25	82	28	0,5105	Resid. Baja Densidad
<b>TOTAL</b>	<b>76.820</b>	<b>40.406</b>	<b>38.635</b>	<b>252</b>	<b>71</b>		
UE 10	30.518			22		0,4810	Residencial Mº Irache *
UE D.P.1	7.393						
UE D.P.2	8.555						
UE D.P.3	11.132						
<b>TOTAL D.P.</b>	<b>27.080</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>134.418</b>	<b>40.406</b>	<b>38.635</b>	<b>274</b>	<b>71</b>		

\* Tal y como se explica en el punto 4.9 de la Memoria, justificación de los coeficientes de homogeneización, se ha aplicado un coeficiente zonal de 2,5 a los usos lucrativos incluidos en el entorno de protección del Monasterio de Irache por su condición de BIC, donde se ubica la Unidad de Ejecución UE-10. Por tanto, el aprovechamiento de dicha unidad, debidamente homogeneizado, será de:

A. medio UE-10:  $0,1924 \times 2,5 = 0,4810 \text{ m}^2$  referidos al uso residencial mixto, con el fin de comparar esta Unidad con el resto de las definidas en el PUM, cumpliendo lo establecido en el artículo 103.2 de la LFOTU.

**Cuadros Resumen Unidades de Ejecución en S.U.N.C. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U. Usos no residenciales**

SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PROTEG.	COEF. APR.	Uso global	
UE 9	22.734	16.649	19.199,81			0,8445	Comercial, Lúdico,...

Tal y como puede observarse, se cumple lo establecido en el artículo 103.2 de la LFOTU, en cuanto a diferencia de aprovechamiento entre Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

Cuadros Resumen Áreas de Reparto en S.U.S. Justificación del cumplimiento L.F.O.T.U.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAM.	Nº MAX VIV.	Nº V. PR.	VPO	COEF. APR.
A.R. 2	24.417,00	13.318,75	12.253,98	98	58	22	0,5019
A.R. 3	13.891,00	7.916,90	6.707,58	58	36	36	0,4829
A.R. 4	25.004,00	13.974,30	12.764,70	93	38	38	0,5105
A.R. 7	21.043,00	10.560,00	10.056,00	45	14	14	0,4779
<b>TOTAL</b>	<b>84.355,00</b>	<b>45.769,95</b>	<b>41.782,26</b>	<b>294</b>	<b>146</b>	<b>110</b>	

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL SIN DETERMINACIONES PORMENORIZADAS**

A.R. 1	7.378,00		3.689,00	15			0,5000
A.R. 5	63.058,00		31.529,00	253	150	90	0,5000
A.R. 6	30.279,00		15.139,50	50	20	10	0,5000
A.R. 8	61.508,00		30.754,00	123	60	30	0,5000
<b>TOTAL</b>	<b>162.223,00</b>			<b>441</b>	<b>230</b>	<b>130</b>	

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, USO INDUSTRIAL**

	220.114,00		110.057,00				0,5000
--	------------	--	------------	--	--	--	--------

Tal y como puede observarse, se cumple lo establecido en el artículo 101.1 de la LFOTU, en cuanto a diferencia de aprovechamiento entre Áreas de Reparto de mismo uso global en Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### 4.7.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES ART. 52 Y 53 DE LA LFOTU

##### Determinaciones sobre Vivienda (art. 52 L.F.O.T.U.)

Dado que las Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-5 y UE-10 en Suelo Urbano No Consolidado y las Áreas de Reparto AR-2 y AR-7 en Suelo Urbanizable, para una capacidad residencial de 198 viviendas, ya se encontraban delimitadas en el planeamiento vigente, la ampliación de la capacidad residencial se establece, en base a lo establecido en el artículo 52 de la LFOTU, en 811 nuevas viviendas.

- a. Porcentaje de vivienda protegida: 55% > 50% según LFOTU
- b. Porcentaje de VPO sobre la vivienda protegida: 70% > 50% según LFOTU

##### Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios (art. 53 L.F.O.T.U.)

- a. Sistema General de Espacios Libres Públicos: 22.840 m<sup>2</sup> > 22.615 m<sup>2</sup> (5m<sup>2</sup>/habitante, para un total de 4523 habitantes como capacidad residencial total máxima de suelos urbanos y urbanizables)
- b. Equipamientos y dotaciones comunitarias:
  - Dotaciones Locales: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 50 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 115 m<sup>2</sup> construidos (ver documento correspondiente).
  - Aparcamientos para vehículos: Cada U.E. de S.U.N.C. y S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso, descontando superficie de garajes.
  - Dotación Supramunicipal: Cada U.E. de S.U.S. cumple de manera individual la reserva mínima de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial destinado a viviendas de protección pública. Con carácter provisional, se habilitarán como espacios libres los citados terrenos, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre los terrenos, conforme a lo dispuesto en la L.F.O.T.U. modificada por la Ley 8/2.004 de Protección Pública a la Vivienda en Navarra (Disposición Final Segunda).

#### 4.8.- DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN SECTORES ART. 49 Y 50 DE LA LFOTU

Tal y como se establece en el artículo 3.1.2 de la Normativa Urbanística, en concordancia con lo establecido en el artículo 50 de la LFOTU, el Sector constituye la unidad de planeamiento. Es un ámbito territorial coherente que recibe una ordenación urbanística conjunta, respecto al cual, se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada.

Se establecen los siguientes sectores:

- En Suelo Urbano Consolidado, casco urbano de Ayegui:
  - o RC CA: Residencial Consolidado en Casco Antigo de Ayegui
  - o RC E1: Residencial Consolidado Ensanche 1. Colindante a Casco Antigo de Ayegui. Primer Ensanche
  - o RC E2: Residencial Consolidado Ensanche 2. Al noreste del Casco Antigo de Ayegui, junto a calle Canteras
  - o RC E3: Residencial Consolidado Ensanche 3. Colindante a Casco Antigo de Ayegui, al sur de la NA-1110
  - o RC E4: Residencial Consolidado Ensanche 4. Al norte del ensanche de Ayegui. Últimos desarrollos residenciales, de nueva creación.
  - o RC E5: Residencial Consolidado Ensanche 5. Al sur de la NA-1110. Últimos desarrollos residenciales, de nueva creación.
  - o RC AF: Residencial Consolidado en calle Alto de la Fuente, camino del Cementerio
  - o IC MD: Industrial Consolidado frente al Colegio Mater Dei
  - o IC BIC: Industrial Consolidado junto al Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
  - o DC BIC: Dotacional Consolidado Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
  - o DC ARDANTZE: Dotacional Consolidado Área Deportiva Municipal de Ardantze
  - o DNO 1: Dotacional Nueva Ordenación 1. Junto a Ardantze. Ampliación área deportiva
  - o DNO 2: Dotacional Nueva Ordenación 2. Junto a Ardantze. Ampliación área deportiva
  - o DNO 3: Dotacional Nueva Ordenación 3. Junto a Ardantze. Previsto para futuros usos educativos.
  
- En Suelo Urbano Consolidado, Urbanización Irache:
  - o TC IRACHE: Turístico Consolidado en Irache. Incluye los campings existentes.
  - o RC IRACHE I: Residencial Consolidado en Urbanización Irache I.
  - o RC IRACHE II: Residencial Consolidado en Urbanización Irache II.
  
- En Suelo Urbano No Consolidado
  - o RNO1: Residencial Nueva Ordenación 1. Incluye la Unidad de Ejecución UE-1
  - o RNO2: Residencial Nueva Ordenación 2. Incluye la Unidad de Ejecución UE-2
  - o RNO3: Residencial Nueva Ordenación 3. Incluye la Unidad de Ejecución UE-3
  - o RNO4-5-6: Residencial Nueva Ordenación 4-5-6. Incluye las Unidades de Ejecución UE-4, 5 y 6
  - o RT7: Residencial en Transformación 7. Incluye la Unidad de Ejecución UE-7, correspondiente a la empresa Muebles Bordonabe
  - o RNO8: Residencial Nueva Ordenación 8. Incluye la Unidad de Ejecución UE-8

- CNO9: Comercial Nueva Ordenación 9. Incluye la Unidad de Ejecución UE-9, en el entorno del Hotel Irache
  - RBIC10: Residencial Nueva Ordenación 10. Incluye la Unidad de Ejecución UE-10 en el Entorno del Bien de Interés Cultural del Monasterio de Irache
  - RNO11: Residencial Nueva Ordenación 11. Incluye la Unidad de Ejecución UE-11 (en fase de urbanización y edificación)
- En Suelo Urbanizable Sectorizado
- RNO-I: Residencial Nueva Ordenación I. Incluye el Área de Reparto AR-1, al norte del casco urbano, junto al límite con Estella.
  - RNO-II-III: Residencial Nueva Ordenación II-III. Incluye las Áreas de Reparto AR-2 y 3, en la zona comúnmente conocida como El Chorro
  - RNO-IV: Residencial Nueva Ordenación IV. Incluye el Área de Reparto AR-4, al sur del núcleo urbano, próximo a Bordonabe
  - RNO-V: Residencial Nueva Ordenación V. Incluye el Área de Reparto AR-5, junto a Ardantze
  - RNO-VI: Residencial Nueva Ordenación VI. Incluye el Área de Reparto AR-6, en la zona de Bellin
  - RNO-VII: Residencial Nueva Ordenación VII. Incluye el Área de Reparto AR-7, en la zona de Irache
  - RNO-VIII: Residencial Nueva Ordenación VIII. Incluye el Área de Reparto AR-8, en la zona de Irache
- En Suelo Urbanizable No Sectorizado
- INO: Industrial Nueva Ordenación. Incluye la reserva de suelo para ampliación del polígono industrial de Estella.
- En Suelo No Urbanizable, Suelos de Entorno:
- E1-RNO: Entorno 1, reserva suelo Residencial Nueva Ordenación. Solución viaria conjunta con Estella
  - E2-RTNO: Entorno 2, reserva suelo Residencial Terciario Nueva Ordenación. Área de Merkatondoa (Plan de conjunto con Estella)
  - E3-DNO: Entorno 3, reserva suelo Dotacional Nueva Ordenación. Reserva futura ampliación área deportiva
  - E4-RNO: Entorno 4, reserva suelo Residencial Nueva Ordenación. Ampliación futura de Irache
  - E5-INO: Entorno 5, reserva suelo Industrial Nueva Ordenación. Pendiente de ampliación de polígono de Estella
- En resto de Suelo No Urbanizable:
- SNU: Suelo No Urbanizable

#### 4.9.- JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

En los apartados anteriores se ha señalado una serie de coeficientes en virtud del uso característico de cada Unidad de Ejecución, y su relación con los demás usos. Para ello, se realizó, en su día, un análisis del mercado de Ayegui y alrededores, con el fin de valorar los precios de venta de las diferentes tipologías propuestas en las distintas fases. Tras un último estudio, se ha procedido al reajuste de algún coeficiente, si bien se mantienen en su mayoría.

Los precios de las viviendas de protección pública aplicables a Ayegui en el año 2011, son los siguientes:

■ V.P.O. Régimen Especial:	➔ Vivienda y Garaje .....	1.438,93 €/m <sup>2</sup>
	➔ Anejo .....	575,57 €/m <sup>2</sup>
■ V.P.O. Régimen General:	➔ Vivienda.....	1.558,84 €/m <sup>2</sup>
	➔ Anejo .....	623,53 €/m <sup>2</sup>
■ V.P.T. Precio Tasado:	➔ Vivienda.....	1.798,66 €/m <sup>2</sup>
	➔ Anejo .....	719,46 €/m <sup>2</sup>

Según los módulos anteriores:

- c. Una vivienda tipo VPO de régimen general de 80m<sup>2</sup> útiles (115m<sup>2</sup> construidos) con 1 plaza de garaje y trastero se vende a 147.154 euros, lo que equivale a 1.278 euros/m<sup>2</sup> construido computable.
- d. Una vivienda tipo VPT de 100m<sup>2</sup> útiles (130m<sup>2</sup> construidos) con 2 plazas de garaje y trastero se vende a 242.459 euros, lo que equivale a 1.865 euros/m<sup>2</sup> construido.

Los precios en vivienda libre, obtenidos del mercado inmobiliario de segunda mano, han sufrido modificación con respecto a fases anteriores, por lo que, tras un nuevo estudio, se han obtenido los siguientes datos:

Descripción	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ayegui	200	1.955
Ayegui	110	3.115
Ayegui	116	2.017
Ayegui	62	2.419
Ayegui	105	2.857
Ayegui	189	1.900
Ayegui	82	2.098

En virtud de los precios reseñados y tras las oportunas ponderaciones, se puede considerar un precio medio de 2.075 €/m<sup>2</sup>.

Por otro lado, procede señalar que existen parcelas donde se ha calificado parte del terreno como espacio libre privado, considerando un valor del metro cuadrado de suelo de 200 €, por lo que el coeficiente adoptado para este uso es el de 0'10.

Con respecto a la industria, dado que el suelo se encuentra colmatado y en funcionamiento, es difícil encontrar mercado en Ayegui. De las muestras tomadas de municipios colindantes, se puede considerar un precio medio de 1.020 €/m<sup>2</sup>.

Con respecto a la superficie de uso comercial, dado que no existe mucha oferta es difícil encontrar mercado en Ayegui. De las muestras tomadas de municipios colindantes, se puede considerar un precio medio de 1.650 €/m<sup>2</sup>.

Ello nos lleva a los siguientes coeficientes de homogeneización de manera general:

Uso	Coficiente homogeneización
Residencial Colectivo	1,00
Residencial Unifamiliar	1,00
Residencial Mixto	1,00
Residencial V. P. T.	0,90
Residencial V. P. O.	0,60
Dotacional privado	0,80
Comercial	0,80
Zona libre privada	0,10
Industrial	0,50

Dada la singularidad de la actuación urbanística enclavada en el entorno del Monasterio de Irache, por su condición de Bien de Interés Cultural, se ha procedido a establecer un coeficiente de posición zonal de todos los usos lucrativos incluidos en el este ámbito, en base a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 102. Para ello, se aplicará el coeficiente de 2,5 en la superficie edificable prevista en la Unidad UE-10.

## 5.- ADECUACIÓN DEL PGM DE AYEGUI AL POT 4

Mediante Decreto Foral 46/2011, de 16 de mayo, se aprueba el POT 4 de las Zonas Medias, publicado en el BON del día 21 de julio de 2011. De acuerdo a lo establecido en los artículos 5.2 y 5.3 del POT, el PGM de Ayegui, aprobado provisionalmente en el momento de la entrada en vigor del POT 4, deberá justificar previamente a su aprobación definitiva la coherencia con las determinaciones del mismo.

Se procede en la presente fase a cumplir con las preceptivas exigencias legales al respecto, si bien, conviene reseñar que el Equipo Redactor ya había tenido en cuenta el contenido de los borradores de dicho documento de carácter supramunicipal en la elaboración del PUM, como no podría ser de otra forma desde la voluntad de colaboración entre las administraciones implicadas a la hora de redactar y tramitar una figura de planeamiento tan importante para el Ayuntamiento de Ayegui, como es el Plan General Municipal.

Para ello, se incluye en la presente Memoria del PGM este apartado de ADECUACIÓN DEL PGM DE AYEGUI AL POT 4, siguiendo el esquema propuesto por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su informe, en concordancia con los títulos establecidos en el POT-4 para la subárea 04.4 Área urbana de Estella, que establece los siguientes puntos de análisis:

- Identificación de la subárea 04.4
- Descripción y objetivos para la subárea
- Modelo de Desarrollo Territorial
- Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural
  - o Patrimonio Natural: Suelo de Protección de Riesgos Naturales
  - o Suelo protegido por la legislación vigente
    - Suelo para su explotación natural
    - Suelo de Valor Cultural
    - Camino de Santiago
  - o Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano. Paisaje Urbano.
    - BICs
    - Itinerarios de Interés propuestos por el POT
    - Paisaje Cultural: Propuesta POT
- Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano
  - o Vertebración del Sistema Urbano
  - o Sistema de asentamientos y equipamientos. Sistema económico y productivo.
- Estructura para la ordenación de las infraestructuras
  - o Sistema de transporte y comunicaciones
  - o Infraestructuras energéticas, abastecimiento y saneamiento. Residuos

### 5.1.- Identificación de la subárea 04.4

---

Ayegui forma parte, junto con Estella y Villatuerta, de la denominada subárea 04.4 Área Urbana de Estella. Conforman un ámbito de 48,60 km<sup>2</sup> para un total de 16.974 habitantes (según censo del año 2009), que en la actualidad se corresponden con 17.205 habitantes (según censo de 2011).

El municipio de Ayegui conforma el 20% de la superficie de la subárea donde residen el 11% de la población, cantidad que va en aumento en los últimos años, al igual que la de Villatuerta, frente a la de Estella que se encuentra estancada en los últimos años.

### 5.2.- Descripción y objetivos para la subárea

---

Se corresponde con el territorio central del área 04, con un notable patrimonio natural y cultural, en un terreno delimitado por la sierra de Loquiz y Montejurra, donde prevalece el área urbana de Estella y Ayegui, que se ha convertido en una continuación del entramado urbano de la ciudad del Ega.

Siguiendo el principio de policentralidad existente en Navarra, esta área se comporta como un centro funcional y de toda índole, actividad económica y empleo, residencia y núcleo de comunicaciones.

Ha parecido conveniente, por su importancia a la hora de definir el estudio de necesidades del PUM, recoger un extracto de lo indicado en el POT-4 que establece que: *los objetivos para esta subárea son la consolidación y reforzamiento del papel de centralidad que Estella juega en el conjunto del área 04 en una comprensión compartida de este concepto con Ayegui y Villatuerta en materia residencial y de actividad económica que pasa por un mayor nivel de dotación de servicios públicos y privados y por un desarrollo económico basado en las capacidades del tejido productivo vinculado a la componente de innovación y de las nuevas tecnologías, con un desarrollo residencial acorde con ese papel de centralidad que se trata de reforzar.*

### 5.3.- Modelo de Desarrollo Territorial

---

Ayegui, dentro de la subárea 04.4, pertenece al "área funcional 04 Estella". Conforman un espacio vertebrador de escala regional Estella-Ayegui-Villatuerta.

En el municipio de Ayegui, frente a una tradición agrícola y ganadera propia de su condición rural, se ha impuesto el elemento singular y determinante de la presencia del núcleo de Estella, con toda su potencia urbana aglutinadora de actividad económica y de servicios. Ayegui se ha terminado por convertir en un elemento más, con su propia singularidad, de los barrios periféricos del núcleo urbano de Estella, compartiendo el carácter de elemento de centralidad dentro del modelo de policentrismo existente en la comunidad foral.

Ayegui comparte asimismo con Estella un papel clave en el mantenimiento del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, tanto por el emplazamiento del Monasterio de Irache como con el recorrido del Camino de Santiago, que atraviesa el municipio con sus diferentes trazados.

Asimismo, estos municipios se ubican en un núcleo de comunicaciones de relevancia, con más importancia desde la construcción de la Autovía del Camino, formando un nudo con la NA-122 hacia Allo y Andosilla, la NA-718 y NA-120 hacia la Sakana y la NA-132A hacia Vitoria.

Por último, merece la pena destacar la incorporación reciente de los municipios de Villatuerta y Ayegui al aumento de la capacidad residencial y de actividad económica de la zona, sobre todo en los últimos años. En este sentido de reforzamiento de la centralidad de esta área, las determinaciones previstas en este planeamiento establecen ámbitos de reserva para el desarrollo residencial y productivo, si cabe con más volumen del preciso para absorber las necesidades propias del municipio, en aras a contribuir a una situación supramunicipal compartida con los municipios colindantes de Estella y Villatuerta.

## 5.4.- Estructura para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural

---

### 5.4.1.- Patrimonio Natural: Suelo de Protección de Riesgos Naturales

Se define, en la documentación gráfica del POT-4, tres trazados de llanuras aluviales, las cuales tras haber sido analizadas en detalle por el equipo redactor, no han sido consideradas como de entidad como para reflejarlas en una categoría especial de protección del suelo no urbanizable.

Una de ellas sin embargo, en el área de Merkatondoa-Bellín, al incluirse en un suelo de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, dentro del área definida para la elaboración de un Plan de Conjunto con el municipio colindante de Estella, precisa que se establezcan diversas determinaciones urbanísticas de carácter estructurante a la hora de desarrollar dicho suelo, entre las que figuran que, en el suelo así definido en la cartografía (coincidente con la llanura aluvial definida en el POT-4), únicamente podrán ubicarse espacios libres y dotaciones al aire libre, que mantengan la orografía actual del terreno, con el objetivo de que dichos terrenos mantengan su actual papel de desagüe natural de las aguas de escorrentía provenientes de las laderas de alrededor.

### 5.4.2.- Suelo protegido por la legislación vigente

#### 1. Suelo para su explotación natural (SNUPrtEN: MUP)

Se trata de los terrenos ubicados en la falda norte de Montejurra, calificados como Montes de Utilidad Pública. Por su valor paisajístico en el territorio además del ambiental, indicado en el POT-4, se ha clasificado este ámbito como SNUPrt para su Explotación Natural y Valor Paisajístico Forestal, tal y como figura en el plano nº 1, de clasificación del suelo.

#### 2. Suelo de Valor Cultural. Vías Pecuarias

Se incluyen en esta categoría los terrenos vinculados a las Vías Pecuarias. En concreto los trazados que atraviesan el municipio de la Cañada Real Imas-Irache y la Pasada de Montejurra.

#### 3. Suelo de Valor Cultural. Camino de Santiago

Se incluyen en esta categoría los terrenos vinculados al Camino de Santiago, en sus diferentes trazados, así como aquellas parcelas titularidad del Gobierno de Navarra, indicadas desde el Servicio de Calidad Ambiental del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local.

### 5.4.3.- Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano. Paisaje Urbano.

#### 1. Suelo de Valor Cultural. Bien de Interés Cultural

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos incluidos en el Entorno de Protección del Monasterio de Irache, que quedan excluidos del proceso de urbanización.

#### 2. Itinerarios de Interés propuestos por el POT

Se incluyen en esta categoría los terrenos vinculados a las Vías Pecuarias. En concreto el trazado que atraviesa el municipio de la Cañada Real Imas-Irache.

#### 3. Paisaje Cultural: Propuesta POT

Se trata de los terrenos ubicados en la falda norte de Montejurra próximos a la cima. Tal y como se ha indicado anteriormente, se clasifican los terrenos como SNUPrt para su Explotación Natural y Valor Paisajístico Forestal, tal y como figura en el plano nº 1, de clasificación del suelo, por considerarse terrenos a proteger por ambos conceptos.

## 5.5.- Estructura para la Ordenación del Sistema Urbano

---

### 5.5.1.- Vertebración del Sistema Urbano

Se trata de un espacio vertebrador de escala regional, junto con Estella y Villatuerta, perteneciente al conjunto de núcleos del Área Polinuclear Central y con características de espacio rótula, que desempeña este papel en el conjunto del área.

Ayegui, junto con Villatuerta, refuerzan al núcleo de Estella en la definición integrada de los elementos y espacios estructurantes del territorio, fundamentalmente en lo relativo a grandes **áreas residenciales** (como ya se ha indicado, Ayegui planifica suelo de uso residencial de mayor cuantía de la necesaria para sus necesidades propias), **de actividad económica** (cabe destacar la definición como Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos colindantes al Polígono Industrial de Estella, junto a la NA-122), infraestructuras, **equipamientos y servicios de carácter territorial** (ámbito de conjunto con Estella en la zona de Merkatondoa-Bellín), dando sentido a esa centralidad compartida cuyo fortalecimiento resulta imprescindible para el conjunto del Área Funcional de Estella.

### 5.5.2.- Sistema de asentamientos y equipamientos. Sistema económico y productivo.

Por su carácter regional, de carácter supramunicipal, se potencian los ámbitos de actividad económica existentes o ya planificados, por lo que se reserva un espacio para ampliación del Polígono Industrial de Estella, como Suelo Urbanizable No Sectorizado, al sur del municipio, entre la Autovía del Camino y la falda de Montejurra.

Con respecto a los equipamientos propuestos para la subárea, pese a que está prevista su ubicación en Estella, se define un ámbito de plan de conjunto en la zona de Merkatondoa, entre Estella y Ayegui, donde se podrían ubicar algunos de los equipamientos de ámbito local y regional, acompañado al desarrollo mixto (residencial, de actividad económica y servicios) del área calificada como Suelo No Urbanizable de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.

## 5.6.- Estructura para la ordenación de las infraestructuras

---

### 5.6.1.- Sistema de transporte y comunicaciones

El Plan General Municipal de Ayegui hace propios los objetivos descritos en el POT-4 para el sistema de transportes y comunicaciones, que son:

- Movilidad Sostenible. Al respecto, se proponen una serie de actuaciones en el presente documento, tal y como se describe en el punto 2.6 de la presente Memoria y en Ordenanzas.
- Itinerarios Peatonales y Ciclables: Se incluyen las Vías Pecuarias que atraviesan el municipio (Cañada Real Imas-Irache y pasada de Montejurra) como vías ciclables y peatonales.
- Infraestructuras Viarias: Dado que en la actualidad la mayoría del tráfico rodado de Ayegui discurre a través de la NA-1110 por Estella, (el acceso a la Autovía del Camino desde el desvío de Iguzquiza, Irache es muy poco frecuentado), se prevé un nuevo viario local que conecta el centro del núcleo urbano de Ayegui con la vía NA-122, dentro del desarrollo del ámbito de plan de conjunto Estella-Ayegui, en la zona de Merkatondoa y Bellín.

### 5.6.2.- Infraestructuras energéticas, abastecimiento y saneamiento. Residuos

- Abastecimiento y Saneamiento: No se han detectado problemas en el suministro. De hecho, la Mancomunidad de Montejurra, concesionaria del servicio, ha informado favorablemente el planeamiento, desde su aprobación inicial.
- Energéticas: Ayegui se encuentra incluida en un Área de Mejora de Infraestructuras de Electricidad por lo que, con carácter previo al desarrollo de suelos urbanizables de entidad (Suelo Urbanizable No Sectorizado Industrial) se deberá justificar la disponibilidad del servicio.

## 6.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLANEAMIENTO

En base a lo señalado en el artículo 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, se procede a la redacción de la presente justificación por la que "se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", la cual está muy relacionada con el Estudio Económico Financiero del presente PGM.

Del Estudio Económico-Financiero y su programación puede indicarse que el Plan Urbanístico Municipal es viable y también puede decirse que es sostenible económicamente, por cuanto si bien en el mismo no se han incluido las partidas correspondientes al mantenimiento previsible del desarrollo del P.G.M., también es cierto que tampoco se han tenido en cuenta las partidas derivadas de los ingresos por licencias, I.B.I., etc., correspondiente a ese mismo desarrollo.

Del planeamiento propuesto, se obtienen los siguientes **gastos que deberá soportar el Ayuntamiento**, una vez ejecutada la urbanización de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto, en SUNC y SUS:

- Mantenimiento de espacios libres de uso y dominio públicos. Se estima el coste en la cantidad de 0,30 €/m <sup>2</sup> año.	
- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	6.490,20 €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	5.805,60 €/año
- En SUS sin ordenación pormenorizada (estimación de superficies):	11.164,70 €/año
- <b>TOTAL:</b>	<b>23.460,50 €/año</b>
- Mantenimiento de viales. Se estima el coste en la cantidad de 0,15 €/m <sup>2</sup> año.	
- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	3.467,70 €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	3.785,35 €/año
- En SUS sin ordenación pormenorizada (estimación de superficies):	7.279,60 €/año
- <b>TOTAL:</b>	<b>14.532,65 €/año</b>
- Gasto eléctrico procedente del alumbrado público de las nuevas luminarias a colocar en nuevos espacios públicos:	
- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	12.000,00 €/año
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	11.760,00 €/año
- En SUS sin ordenación pormenorizada (estimación de superficies):	17.640,00 €/año
- <b>TOTAL:</b>	<b>41.400,00 €/año</b>

En total, el gasto a asumir por parte del Ayuntamiento para el mantenimiento del espacio público de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto, una vez urbanizado, viene a suponer un coste anual de 79.393,15 euros/año. Si tenemos en cuenta un desarrollo estimado de 25 años para la construcción, uso y disfrute de la totalidad de las edificaciones (se ha planteado un plazo de tiempo largo, suficiente para acreditar la solvencia y sostenibilidad económica de la actuación) la cantidad total de gasto municipal, tras el desarrollo de todas las actuaciones, será de **1.984.828,75 Euros**.

En el capítulo de **ingresos a obtener por el Ayuntamiento**, derivados directamente del desarrollo de la Unidad de Ejecución, nos encontramos con los siguientes conceptos:

- 10% de Aprovechamiento de cesión obligatoria. Tal y como se detalla en el Estudio Económico y Financiero del presente PGM, se establece una valoración de 345 euros/UA, por lo que el Ayuntamiento percibirá diversas parcelas urbanizadas de uso residencial cuyo valor se estima en:

- En SUNC y SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	2.617.912 €
- En SUNC y SUS sin ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	2.653.638 €
- <b>TOTAL:</b>	<b>5.271.550 €</b>

- Ingresos por el cobro de las licencias de obras en base al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) que se grava a razón del 4,5% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Se establece un presupuesto medio de 150.000 euros por vivienda, para el cual se define el ICIO en 6.750 euros. Una vez asignado el impuesto a la totalidad de las viviendas de las diferentes Unidades y Áreas de Reparto, se establece la cantidad total de ingresos municipales de esta partida en:

- En SUNC con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	2.025.000 €
- En SUS con ordenación pormenorizada desde el planeamiento:	1.984.500 €
- En SUS sin ordenación pormenorizada (estimación de viviendas):	2.976.750 €
- <b>TOTAL:</b>	<b>6.986.250 €</b>

- Contribución Urbana. Este dato, pese a suponer un incremento económico para el Ayuntamiento, se ha decidido obviar ya que su suma será variable en función de si la construcción se desarrolla en un corto, medio o largo periodo de tiempo.

En total, los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento derivados del desarrollo del planeamiento ascienden a la cantidad de 12.257.800 euros, cifra notablemente superior a la de gastos antes definida, 1.984.828,75 euros en 25 años, dato que justifica adecuadamente la sostenibilidad económica de la actuación para la Hacienda de la Administración Local.

Si dividiéramos los ingresos por el gasto anual de 79.393,15 euros/año, nos encontramos con que el Ayuntamiento dispone de capacidad económica derivada del desarrollo de las actuaciones urbanísticas, para su mantenimiento durante los próximos 154 años. No obstante, estos cálculos se han realizado de una manera estimativa sin ahondar en otras reflexiones más interesantes acerca de la rentabilidad económica del desarrollo del planeamiento, como son, las posibilidades de inversión, aumento de población, mejora de servicios generales de la localidad,..., cuestiones más de fondo que influirán en la sostenibilidad económica del municipio de un manera indirecta.

El presente apartado únicamente trata de justificar la sostenibilidad económica del planeamiento (artículo 15.4 del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), que indica como ya se ha demostrado, que la hacienda municipal es capaz de soportar de una manera adecuada los cambios acaecidos por el desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado.

## 7.- RESUMEN

En los apartados de Diagnóstico y Estudio de Necesidades, así como en los siguientes, se han señalado de una manera concreta las necesidades y objetivos que la presente redacción del P.G.M. pretende conseguir, el cual es adaptar y desarrollar el planeamiento de tal manera que consiga, respetando los valores naturales del territorio, dar cabida a una serie de usos que permitan paliar la carencia de los mismos y que un municipio como Ayegui necesita, a nivel de servicio y equipamientos, así como lograr que el uso Residencial permita ubicar una población que, por motivos diversos, se ha visto obligada a instalarse en municipios limítrofes o próximos, así como la implantación de un nuevo polígono industrial, unido al de Estella en ejecución, en los terrenos ubicados al sur del término municipal.

Para ello se ha procedido a limitar el Suelo Urbano Consolidado, de conformidad con lo dispuesto en la L.F.O.T.U., lo que ha llevado establecer la clasificación de algunos terrenos, al aplicar las condiciones exigidas en cuanto a servicios, o encontrarse en áreas consolidadas por la edificación, lo que han permitido su clasificación como Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado, según las circunstancias concretas de cada parcela.

Por otra parte, tal y como se ha indicado, en función del análisis efectuado en las anteriores fases, se considera que la tipología predominante en el término municipal debería ser la colectiva, pero con unos parámetros que permitan la liberalización del suelo, en cuanto a ocupación del suelo, fijándose como altura máxima que se podría alcanzar la de 10,50 metros al alero, equivalente a planta baja y dos alturas elevadas con bajocubierta. En algunas parcelas no edificadas o edificadas en parte, se han fijado, según la situación, varios parámetros (altura, ocupación y edificabilidad), que, en ningún caso, pueden agotarse simultáneamente, lo que ofrece una gran libertad a la hora del diseño edificatorio, si bien la trama urbana queda perfectamente definida por las alineaciones exteriores de la parcela. Ahora bien, con el fin de evitar una proliferación de edificios de fuera de ordenación, se optó por simultanear en muchas zonas la tipología colectiva con la unifamiliar. Solamente en el casco original de Ayegui, se ha previsto la posibilidad de colmatación de las manzanas existentes, lo que ha dado lugar a otras tipologías, las cuales ya se han reseñado anteriormente.

Por otro lado, se ha procurado paliar el problema de aparcamiento a nivel viario, estableciendo una normativa que obligue a la creación de plazas de aparcamiento en interior de la edificación, para el estacionamiento de vehículos, todo ello en virtud del análisis efectuado, independientemente de la propuesta efectuada en cuanto a aparcamientos en los viales o zonas dedicadas a equipamientos o espacios libres de uso y dominio público (subsuelo).

Una vez efectuado el proceso detallado y teniendo en cuenta el Análisis del Modelo de Asentamiento Poblacional, Estudio de Incidencia Ambiental y las determinaciones estructurantes establecidas en la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio, se procedió a analizar las propuestas que se fueron presentando a la Comisión de Seguimiento del P.G.M. por parte del Ayuntamiento, teniendo en cuenta lo indicado en la L.F.O.T.U. para el resto de suelos (No Consolidado, Urbanizable y No Urbanizable).

En esta fase, el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable de Uso Residencial se ha desarrollado teniendo en cuenta lo dispuesto en la L.F.O.T.U. para la clasificación de suelos, así como previendo los Sistemas Locales que se fijan y las determinaciones sobre vivienda, según lo indicado en los artículos 52 y 53 de la citada Ley. Se ha procedido en este tipo de suelo a señalar todas las determinaciones, con el fin de que, desde el planeamiento general, pudieran desarrollarse, fijando para ello no sólo los usos y parámetros, sino indicando los Sistemas de Actuación prioritarios y sustitutorios, así como el plazo para llevar a cabo su gestión, al tiempo que se efectúa un avance de infraestructuras a implantar y del presupuesto económico.

Hecho importante es el reseñar, de conformidad con lo indicado en el artículo 52 de la L.F.O.T.U. en cuanto a las reservas de Suelo necesarias para poder emplazar el 50% de la nueva capacidad residencial, con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Ello ha llevado, como veremos, al analizar el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable a que se efectuase desde el P.G.M. el desarrollo de las diferentes Unidades de Ejecución.

Tal y como se ha indicado, el Suelo No Urbanizable se encontraba muy acotado en virtud de dos aspectos:

- a) Análisis del territorio a la hora de realizar los Estudios señalados anteriormente y que se encuentran incorporados en esta fase (Estudio Socioeconómico y de Incidencia Ambiental).
- b) Regulación a través de la L.F.O.T.U.

A estos aspectos reseñados hay que añadir las indicaciones dadas desde los distintos Organismos Oficiales intervinientes en el pronunciamiento sobre el P.G.M., que han llevado a concretar algunos aspectos que, en un principio, no se habían tenido en cuenta en la E.M.O.T. por la naturaleza y escala de los documentos que en esos momentos se estaban elaborando.

El resto del suelo se ha clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, con un marcado carácter Residencial, por cuanto, sobre la base de las razones expuestas de carencia de vivienda y reactivación comercial del municipio, han llevado al Ayuntamiento, a través de directrices concretas, a fijar Unidades de Ejecución que deberían desarrollarse desde el P.G.M., destinando el 50% de la nueva capacidad residencial a usos residenciales para construir viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esto conlleva que, desde el P.G.M. se ha procedido a señalar no sólo los ámbitos de equidistribución, sino a proceder a asignar los Sistemas Generales y proceder al cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto y/o ámbito de equidistribución, así como a indicar el desarrollo y cálculo de las infraestructuras necesarias, y a ubicar los Sistemas Locales, de tal manera que, una vez obtenidos, el Ayuntamiento pueda conseguir espacios mayores que permitan ubicar equipamientos acordes o destinar parte de estos espacios a "aparcamientos disuasorios", cumplimentándose así una de las premisas previstas en los estudios y análisis efectuados por el Equipo Redactor.

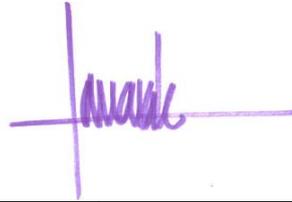
Una de las previsiones que se apuntaron desde el principio de los trabajos del presente documento del P.G.M. fue el prever un suelo de reserva de marcado carácter industrial, que permitiese la ampliación futura del polígono de Estella, actualmente en ejecución, con un carácter empresarial e industrial, y previsiones a medio plazo, según fuese requerido dicho espacio, y que se han convertido en esta fase, en un ámbito concreto donde se prevé un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado que complementa la escasa oferta actual de suelo en este ámbito, con posibilidad de establecer parcelas para pequeña y mediana empresa, así como de mayor dimensión, en función de la futura demanda.

Dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial se han previsto las determinaciones sobre vivienda protegida establecida en la L.F.O.T.U., buscando su agrupación en parcelas concretas, con el fin de permitir una diversidad tipológica en el conjunto de las zonas a actuar, lo que lleva a que algunas unidades no dispongan de vivienda protegida en las mismas, y otros, sin embargo, exceden con creces del mínimo legal al respecto, siempre buscando un aprovechamiento tipo similar entre las diferentes Áreas de Reparto.

Con respecto a las infraestructuras, el Excmo. Ayuntamiento de Ayegui deberá tener en cuenta lo señalado en el Estudio Económico, ya que habrá de procederse a efectuar reparaciones debido al estado de algunas calles y viales públicos, alguno de los cuales han sido considerados como "principales", dada su importancia dentro de la malla que crean.

Esta es la Memoria del Texto Refundido, que se redacta en Noviembre de 2013, para la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de AYEGUI.

Por: José Ignacio DE CABO PASCUAL, Arquitecto; Silvia SANCHEZ SOTO, Abogada; y por

A handwritten signature in purple ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a series of loops and curves on the right.

---

Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO  
Arquitecto Director y Coordinador