

m e m o r i a informativa, descriptiva y justificativa  
plan urbanístico municipal  
plan general municipal de **MIRANDA DE ARGÁ**  
ayuntamiento de miranda de arga

**redacción:**

teresa nebreda artieda  
arquitectura & urbanismo

rosa sola escribano



leyre vicente romero  
arquitecta

**fecha:**

febrero 2022



## **ÍNDICE**

<b>I.-INICIATIVA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MIRANDA DE ARGA.....</b>	<b>3</b>
<b>I.1.-EMOT (ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO).....</b>	<b>3</b>
<b>II.-NATURALEZA DEL PLAN MUNICIPAL, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>III.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MUNICIPAL.....</b>	<b>8</b>
<b>III.1.-PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL – POT .....</b>	<b>8</b>
III.1.1.-MODELO TERRITORIAL EN EL ÁMBITO DEL POT 4 ZONAS MEDIAS .....	8
III.1.2.-SUBÁREA 05.1 – ARGAS MEDIO.....	9
<b>III.2.-NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES .....</b>	<b>13</b>
III.2.1.-MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	15
III.2.2.-EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	16
<b>IV.-ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>19</b>
<b>IV.1.-ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO .....</b>	<b>19</b>
IV.1.1.-ENCUADRE GEOGRÁFICO DEL MUNICIPIO .....	19
IV.1.2.-CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA.....	20
<b>IV.2.-DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO .....</b>	<b>26</b>
IV.2.1.-TEJIDO Y ESTRUCTURA URBANA DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL .....	26
IV.2.2.-USOS DEL SUELO URBANO .....	28
IV.2.3.-PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	28
IV.2.4.-INFRAESTRUCTURAS.....	29
<b>IV.3.-MEDIO NATURAL .....</b>	<b>31</b>
IV.3.1.-MEDIO FÍSICO .....	31
IV.3.2.-MEDIO BIÓTICO.....	37
IV.3.3.-DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	44
IV.3.4.-ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES MÁS IMPORTANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	49
<b>V.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MIRANDA DE ARGAS.....</b>	<b>51</b>
<b>V.1.-OBJETIVOS .....</b>	<b>51</b>
V.1.1.-GENERALES.....	51
V.1.2.-SOCIO-ECONÓMICOS.....	51
V.1.3.-MEDIO URBANO .....	52
V.1.4.-MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO.....	54
V.1.5.-OBJETIVOS FORALES Y MUNICIPALES .....	57
<b>V.2.-CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL ALTERNATIVOS.....</b>	<b>59</b>
<b>VI.-MODELO PROPUESTO Y DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE.....</b>	<b>62</b>

<b>VI.1.-MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO PROPUESTO</b> .....	62
VI.1.1.-MODELO TERRITORIAL.....	62
VI.1.2.-CLASIFICACION Y CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES GLOBALES.....	62
VI.1.3.-VIVIENDA .....	65
VI.1.4.-EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	67
VI.1.5.-SUELO NO URBANIZABLE.....	69
<b>VI.2.-DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE</b> .....	70
VI.2.1.-CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO .....	70
VI.2.2.-DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES.....	77
VI.2.3.-CONDICIONES PARA LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN .....	78
VI.2.4.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....	78
VI.2.5.-ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE PARA, SEGÚN CADA CATEGORÍA, MANTENER SU NATURALEZA RÚSTICA, PROTEGER EL MEDIO NATURAL Y ASEGURAR EL CARÁCTER AISLADO DE LAS CONSTRUCCIONES.....	89
<b>VII.-ESTUDIO DE LAS NECESIDADES Y LA JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS</b> .....	97
<b>VII.1.-VIVIENDA</b> .....	97
<b>VII.2.-ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b> .....	98
<b>VII.3.-EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b> .....	99
<b>VII.4.-TRANSPORTE Y VÍAS URBANAS</b> .....	103
<b>VII.5.-COHERENCIA CON EL PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL. POT 4         ZONAS MEDIAS</b> .....	104
<b>VII.6.-ADECUACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL AL CONCIERTO         PREVIO</b> .....	105
<b>VII.7.-SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS</b> .....	110
IV.7.1.- NUEVAS DEMANDAS DEBIDAS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS .....	110
IV.7.2.- CAPACIDAD DE LA RED DE ABASTECIMIENTO .....	111
IV.7.3.- CAPACIDAD DE LA RED DE SANEAMIENTO .....	116
IV.7.4.- MEDIDAS PROPUESTAS .....	116
<b>VIII.-CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD</b> .....	117
<b>IX.-VALORACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL</b> .....	118
<b>X.-PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. ORDEN DE PRIORIDADES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS</b> .....	119

## **I.-INICIATIVA Y OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MIRANDA DE ARGÁ**

El Plan General Municipal de Miranda de Arga es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal conforme establece la legislación vigente. El presente instrumento sustituirá al vigente Plan Municipal de Miranda de Arga, vigente desde el 5 de julio de 1999, fecha en que se publica el acuerdo de aprobación definitiva en el BON, y las posteriores modificaciones que ha habido en él.

El objeto del Plan Municipal es dar cabida a las exigencias actuales del municipio, considerando la nueva legislación vigente y dotando al documento de la flexibilidad suficiente como para poderse adecuar a posibles cambios de normas o de intereses en Miranda de Arga.

### **I.1.-EMOT (ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO)**

En 2009 se aprueba la EMOT del municipio de Miranda de Arga, base para la redacción del presente PUM.

La EMOT como PRINCIPIOS GENERALES plantea fortalecer las potencialidades del núcleo, mejorar su calidad de vida y propugnar un modelo de crecimiento sostenible.

El documento de EMOT expone unos objetivos estratégicos SOCIO-ECONÓMICOS, referidos a la población, la actividad económica y vivienda, entre los que destaca impulsar viviendas de distinta dimensión, la vivienda protegida y la rehabilitación.

Como objetivos referidos al MEDIO URBANO, destacan:

- Consolidación y mantenimiento del actual tejido urbano
- Mejora de la conectividad del Casco Antiguo, mediante nuevas conexiones peatonales y viarias.
- Atención al perfil característico del pueblo.
- Jerarquización del sistema viario local.
- Crear una red de espacios libres.
- Puesta en valor del río Arga.
- Aplicación de criterios bioclimáticos en los nuevos desarrollos.

Se establecen asimismo objetivos en relación con los usos del suelo, la edificación y urbanización, los equipamientos, dotaciones, servicios y espacios libres públicos y el patrimonio cultural.

En cuanto al MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO, se establecen objetivos en relación con los espacios de interés, la agricultura y la ganadería, la calidad ambiental, y los riesgos; se señala como objetivo realizar un estudio de detalle del riesgo de inundación existente en el núcleo para ajustar la línea de inundación y definir los posibles usos.

Analizada la documentación de la Estructura y Modelo de Ocupación del Territorio (EMOT), considerada en relación a los Objetivos Forales, planteados en el Convenio de Colaboración entre el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los Informes Sectoriales

---

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

Departamentales recibidos, así como las principales cuestiones estructurantes de la ordenación territorial que se plantean, se acuerdan los siguientes puntos entre el Departamento y el Ayuntamiento para su aprobación por la Comisión de Ordenación del Territorio y desarrollar en consecuencia, la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM).

*1. Modelo territorial.*

*El modelo territorial de Miranda de Arga consiste en un núcleo compacto constituido por el núcleo histórico con su ensanche y la previsión de ampliar el pueblo al sur y sureste de la población.*

*2. Aspectos medioambientales.*

*Previamente a la Declaración de Incidencia Ambiental (DIA) definitiva, se conciertan los siguientes aspectos medioambientales como elementos determinantes de la ordenación municipal:*

- a) Espacios naturales declarados:*
- b) Lugar de Importancia Comunitaria de Yesos de la Ribera Estellesa (LIC ES2200031)*
- c) Hábitats somontanos de la Sierra de Janáriz*
- d) Ecosistema fluvial del río Arga en todo su tránsito por Miranda de Arga y barrancos Salado-Santa Eufemia de la Garganta y de la Nava de Vergalijo*

*3. Zonificación global y cuantificación.*

*La zonificación global se plantea como un centro histórico de carácter mixto y dos áreas residenciales, al sur (El Tirujón) y sureste del actual núcleo urbano.*

*La ordenación urbana del desarrollo residencial previsto en el Tirujón se determinará atendiendo a sus características topográficas y paisajísticas.*

*La dimensión y condiciones del desarrollo residencial previsto en el entorno de La Noria-Camino de Falces, se establecerá en base a las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.*

*El desarrollo total en el municipio se fija en unas 12 Ha, con una cantidad global de referencia de unas 360 viviendas.*

*Se posibilita la implantación de una nueva área de actividad económica de carácter local, en el entorno de la carretera a Berbinzana (NA-6140).*

*Se considera el paraje La Nava de Vergalijo, al este de la carretera NA-6100, como un espacio apto para acoger actividades que impliquen un valor añadido al territorio –área de oportunidad-.*

#### *4. Sistema viario estructurante.*

*El sistema viario queda establecido por la red de carreteras existente:*

- *Carreteras Tafalla-Miranda de Arga-Lerín, NA-614 y Carrascal-Marcilla NA-6100*

*Y por los siguientes elementos viarios urbano;*

- *Puente sobre el río Arga y su enlace con la avenida de San Benito y carretera a Lerín.*
- *Callejero principal urbano, constituido por la avenida de San Juan-Camino de Falces y la calle Dehesa.*
- *Previsión de un nuevo puente al Este, en la Noria-La Recueja.*
- *Reserva de terreno para una posible variante futura por el sur del casco urbano.*

#### *5. Inundabilidad del paraje La Noria.*

*Las previsiones de desarrollos urbanos en el paraje de La Noria quedan supeditadas a las del Estudio de Inundabilidad.*

#### *6. Río Arga.*

*El río Arga se considera elemento de carácter territorial y medioambiental estructurante y vertebrador a respetar, en cuanto a su visibilidad, conservación de riberas, protección de cuencas de inundación, etc., que el Plan Urbanístico Municipal concretará explícitamente.*

#### *7. Suelo rústico.*

*Los terrenos montanos y el relieve significativo del territorio municipal, deberán ser protegidos/preservados como corresponda atendiendo a sus valores paisajísticos, así como los barrancos y regatas relevantes.*

*La vega del Arga y las áreas regables del Canal de Navarra deberán tener especial protección, por sus valores edafológicos y agrícolas.*

*8. Alteraciones sustanciales del presente Concierto Previo darán lugar a nueva fase de concertación, cuya información pública valorará el Ayuntamiento.*

La ordenación del PGM realiza una serie de alteraciones no sustanciales a este Concierto, son los siguientes:

### 3. Zonificación global y cuantificación

El desarrollo residencial se ha ajustado a la vista de la evolución última del mercado inmobiliario. La superficie de los nuevos suelos residenciales se fija en 7 Ha, con una cantidad global de referencia de

unas 210 viviendas. Añadir que estos suelos podrán ampliarse, si fuera necesario, tras la incorporación como suelo urbanizable de los terrenos del Tirujón.

El área de actividad económica de carácter local prevista en el entorno de la carretera a Berbinzana (NA-6140) ha sido descartada de las previsiones de desarrollo del Plan General por los siguientes motivos: se sitúa alejada de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, está afectada por el PSIS del Canal de Navarra como área regable, y no existe en Miranda de Arga una demanda concreta de suelo industrial.

#### 4. Sistema viario estructurante.

No se incluye como parte del sistema viario la previsión de una nueva variante por el sur del casco urbano, puesto que se trata de una infraestructura completamente innecesaria, ya que la carretera no atraviesa la población, ni existe una posible conexión viaria en el extremo este del casco urbano de Miranda de Arga. Por otro lado, la topografía del terreno dificulta (por no decir imposibilita) la construcción de esta infraestructura y se vería afectado el Lugar de Importancia Comunitaria: LIC ES2200031-Yesos Ribera Estellesa.



## **II.-NATURALEZA DEL PLAN MUNICIPAL, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN**

La legislación vigente a la hora de redactar este Plan General Municipal, es la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante LFOTU, y sus posteriores modificaciones. Esta ley en su artículo 48 distingue dos tipos de instrumentos de ordenación urbanística de los municipios: el Plan General Municipal y los planeamientos de desarrollo del Plan Municipal. Asimismo, tendrá consideración de instrumento de ordenación urbanística el Catálogo.

El Plan General Municipal es el instrumento básico a través del cual se establece la ordenación urbanística de un término municipal completo mediante una regulación integrada y global. Independientemente del tipo de población a que se refiera, es vinculante para todo el territorio que ordena. El Plan Municipal tiene por objeto definir la estrategia y modelo municipal, establecer la ordenación estructurante de todo el término municipal y la pormenorizada para todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que se considere oportuno habilitar su ejecución.

El municipio de Miranda de Arga, ha optado por revisar sus vigentes Normas Subsidiarias y dotarse de la figura de planeamiento urbanístico que con mayor amplitud puede dar respuesta a sus necesidades, en el marco de la legislación vigente, lo que permitirá tener un instrumento integral, completo e incardinado plenamente en la realidad jurídico-urbanística actual.

### **III.-PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MUNICIPAL**

#### **III.1.-PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL – POT**

##### **III.1.1.-MODELO TERRITORIAL EN EL ÁMBITO DEL POT 4 ZONAS MEDIAS**

El Modelo de Desarrollo Territorio (MDT) del POT 4 parte de una apuesta decidida por el reforzamiento del papel histórico de las tres áreas urbanas vertebradoras de relevancia regional Estella, Tafalla-Olite y Sangüesa, como un elemento sustancial de su papel vertebrador en el ámbito comarcal. Estas ciudades estarán contribuyendo a la conformación del Área Polinuclear Central facilitando de este modo su articulación interna en el sistema regional navarro y en su articulación externa con los sistemas adyacentes.

Las diferentes acciones y propuestas que puedan adoptarse en las Zonas Medias vendrán obligadas a propiciar en el conjunto del ámbito y en cada una de las áreas funcionales una solidaridad territorial basada en los principios de complementariedad y cooperación.

En relación con el Patrimonio Natural, el MDT adoptado descansa en una de las claves enunciadas para el conjunto de la región, según la cual, el territorio y por tanto, el paisaje que no es sino el territorio en cuanto es objeto de percepción, constituyen en sí mismos el primer factor de excelencia. Su respeto y restauración en tanto recurso, en último término económico, se apoya en un principio de protección activa.

Los elementos sustanciales del modelo en relación con el Patrimonio Cultural en consonancia con la reflexión general sobre el paisaje incluyen como punto de partida el paisaje urbano, vinculado con éste, el riquísimo patrimonio arquitectónico, conjuntos y monumentos ya declarados BIC y las propuestas del POT en este sentido, el patrimonio arqueológico y el patrimonio etnográfico y cultural, con una referencia ineludible al Camino de Santiago.

En cuanto al Sistema Urbano, las propuestas ya aludidas de reforzamiento del papel de los núcleos cabecera tienen como consecuencia inmediata su consolidación como sedes de equipamientos y servicios de ámbito comarcal, al tiempo que un impulso para el desarrollo residencial y de actividad económica.

En relación con las Infraestructuras el POT hace una apuesta decidida por la accesibilidad y la movilidad sostenible al conjunto del ámbito con una referencia a las pequeñas localidades fundamentalmente de la Montaña Estellesa. La superación del actual esquema radial de comunicaciones en Navarra se concreta en el reforzamiento de esa red mallada que en el ámbito del POT 4 pasa por la mejora de la comunicación Estella-Tafalla-Sangüesa y la de Acedo-Peralta-Sangüesa.

### III.1.2.-SUBÁREA 05.1 – ARGAS MEDIO

#### 1.-Descripción del Modelo de Desarrollo Territorial

Espacio rural de importante tradición agrícola. Enorme dependencia funcional de Tafalla. Estructura urbana y territorial desagregada con una cierta autonomía funcional de cada una de las localidades. Núcleos con poblaciones, exceptuado Berbinzana, con entre los mil y dos mil habitantes. Área de solape con el POT 3 con un papel importante de Puente la Reina en el entronque de la subárea con la A-12

Sistema básico de comunicaciones constituido por la NA-132 de Estella a Tafalla de este a oeste, la NA-601 de Puente la Reina a Lerín por Mendigorriá y Larraga y la NA-6020 y NA-6120 desde la AP-15 en Muruarte de Reta a Lerín por Artajona y Berbinzana.

Actividad económica basada en los sistemas tradicionales de producción agrícola y vitivinícola con transformados agroalimentarios y escasa presencia de suelos de actividad económica industrial en las distintas localidades de la subárea.

#### 2.-Objetivos para la Subárea

El **objetivo fundamental** es el mantenimiento de la población en las localidades actuales mediante el reforzamiento del sistema del bienestar, la actividad productiva tradicional y la accesibilidad a los núcleos vertebradores y las grandes vías de comunicación así como a nuevas tecnologías de la información y las nuevas oportunidades derivadas de la construcción del Canal de Navarra y la puesta en servicio de los nuevos suelos de regadío.

Otros **objetivos**:

- Reforzamiento del papel vertebrador que pueden hacer los núcleos de escala intermedia, caso de Larraga en esta subárea.
- Rehabilitación del parque de viviendas edificado.
- Promoción de sectores productivos emergentes vinculados a los sistemas de producción tradicionales y al sector de servicios del entorno del ocio, la cultura y el disfrute del medio físico.

#### 3.-Propuestas del POT para la Subárea 5.1 Argas Medio

- **Medio físico.** Suelo de protección:
  - 1.- SUELOS PROTEGIDOS POR LEGISLACION SECTORIAL
    - ✓ SNU de Protección de valor Ambiental: Espacios Naturales Protegidos. SNUPrtA:ENP
    - ✓ SNU de Protección para su Explotación Natural: Regadíos: SNU PrtEN:R
    - ✓ SNU de Protección para su Explotación Natural: Montes de Utilidad Pública. SNUPrtEN:MUP
    - ✓ SNU de Protección de valor Cultural: Vías Pecuarias. SNUPrtCu:VP

## 2.- SUELOS PROTEGIDOS POR EL MODELO TERRITORIAL

- ✓ SNU de Protección de valor Ambiental: Zona Fluvial: Sistema de cauces y riberas. SNUPrtA:ZF
- ✓ SNU de Protección de Valor Ambiental: Áreas de especial interés para la fauna. Zonas esteparias SNUPrtA: AEIF
- ✓ SNU de Protección de Valor Ambiental: Vegetación de Especial Interés SNUPrtA:VEI
- ✓ SNU de Protección para su Explotación Natural: Suelo de elevada capacidad agrológica. SNUPrtEN:SECA
- ✓ SNU de Protección de valor Cultural: Caminos Históricos. SNUPrtCu:CH

## 3.- SUELOS PROTEGIDOS POR RIESGOS NATURALES

- ✓ SNU de Protección de Prevención de Riesgos: Zonas inundables. SNUPrtR:ZI

### - Paisaje urbano.

- ✓ Inclusión de Artajona y Mendigorria como Área de Protección Paisajística de los Asentamientos Urbanos.
- ✓ Protección paisajística genérica del conjunto de los asentamientos tradicionales de los núcleos actuales situados sobre promontorios.

### - Patrimonio cultural, arquitectónico y urbano.

#### 1. PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO

- ✓ Protección genérica del conjunto de los núcleos urbanos y adecuada protección de los distintos bienes de interés cultural, elementos de patrimonio inventariado y de relevancia local.

#### 2. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

- ✓ Inserción del patrimonio arqueológico de la época romana en rutas y recorridos de naturaleza cultural y paisajística.

#### 3. OTROS BIENES DE INTERES CULTURAL

- ✓ Inclusión de Artajona y Mendigorria como Área de Protección Paisajística de los Asentamientos Urbanos.
- ✓ Impulso de la ruta arqueológica romana de Liédena a Los Arcos.
- ✓ Mantenimiento y puesta en valor de la GR1 de Ampurias a Finisterre. Inclusión de las cañadas Reales de Milagro a Aezkoa y la de Tauste a Urbasa-Andía así como la correspondiente a la pasada 6 como vías pecuarias históricas a recuperar y mantener.

### - Sistema urbano.

#### 1.- ESQUEMA DE VERTEBRACIÓN URBANA

- ✓ Núcleo vertebrador de escala regional: Tafalla. Núcleo rótula, exterior a la subárea.
- ✓ Núcleo vertebrador de escala subregional: Larraga. Núcleo rótula.
- ✓ Núcleo vertebrador de escala intermedia: Ninguno.
- ✓ Núcleo vertebrador de escala local: El resto.

## 2.- OPORTUNIDADES

- ✓ Aprovechar la proximidad al núcleo de Tafalla, la buena conectividad con las grandes vías de comunicación y las características de rótula de Larraga para el reforzamiento del conjunto de la subárea y de cada una de las localidades individualmente.
- ✓ Oportunidad vinculada a la puesta en marcha de la infraestructura del Canal de Navarra y los nuevos suelos de regadío.

### - **Sistema de asentamientos y desarrollo residencial**

#### 1. REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL

- ✓ Año 2.025: 6.800 habitantes

#### 2.- POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO

- ✓ Desarrollo de la oferta de vivienda de promoción pública en Larraga.

#### 3. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS

- ✓ Desarrollos moderados compatibles con una adecuada oferta de suelo clasificado.

### - **Sistema económico y productivo**

- ✓ Área de actividad vinculada al sector de Ocio, Cultura y Turismo (Cluster 7)
- ✓ Área de actividad vinculada al sector agroalimentario vitivinícola.
- ✓ Polígono industrial de Artajona.

### - **Sistema de equipamientos y servicios**

- ✓ Centro de Formación Musical no Reglada, consolidar instalación existente en Artajona. Ampliación del Centro de Educación Infantil y Primaria en Larraga.
- ✓ Desarrollo del Plan Estratégico del Servicio de Bibliotecas Públicas de Navarra y lo establecido en el Mapa de Lectura Única de Navarra
- ✓ Promover para el ámbito de la subárea la construcción o habilitación, en su caso en una de las infraestructuras ya existentes de un Centro de Atención Diurna para personas con dependencia.

### - **Sistema de transporte y comunicaciones**

#### MOVILIDAD SOSTENIBLE

- ✓ Mejora de la accesibilidad entre el conjunto de las localidades y Tafalla basado en mecanismos de apoyo oficial al transporte público.
- ✓ Reforzamiento de la infraestructura viaria de interconexión; la NA-132 y las carreteras NA-601, NA-6020 y NA-6120.

#### ITINERARIOS PEATONALES Y CICLABLES

- ✓ Inclusión de las cañadas Reales de Milagro a Aezkoa y la de Tauste a Urbasa-Andía así como la correspondiente a la Pasada 6 como itinerarios peatonales y ciclables.

#### INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

- ✓ Mejora de la NA-132 y reforzamiento de la infraestructura viaria interna de conexión; las carreteras NA-601, NA-6020 y NA-6120.

#### RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

- ✓ Mejora de la conectividad con Tafalla y entre el resto de las localidades con líneas y frecuencias adecuadas. Utilización compartida del transporte escolar.

#### - **Proyectos estratégicos para el conjunto del POT4**

##### NAVARRA 2012

- ✓ Polígono industrial de Artajona

#### PROPUESTAS POT

- ✓ Desarrollo integral y puesta en valor del patrimonio cultural, arquitectónico, urbano y arqueológico del conjunto del ámbito del POT4.
- ✓ Plan de Movilidad Sostenible
- ✓ Impulso de la NA-132.

#### PROPUESTAS POT y SECTORIALES

- ✓ Restauración difusa y generalizada de enclaves paisajísticos, naturales y/o urbanos, deteriorados
- ✓ Adecuación de la Cañada Real de Tauste a Urbasa-Andía.
- ✓ Recuperación extensiva de zonas húmedas.
- ✓ Ruta arqueológica romana Liédena-Los Arcos
- ✓ Mantenimiento y puesta en valor de la GR-1 de Ampurias a Finisterre
- ✓ Plan de Formación de Patrimonio Público de Suelo.
- ✓ Centro de Educación y Primaria. Ampliación actuales: Barásoain, Olite, Larraga. Creación nuevos: Abárzuza
- ✓ Mejora casas-cuartel de la Guardia Civil
- ✓ Parques fluviales en entornos urbanos
- ✓ Creación de Infraestructuras vinculadas al sector de protección, conservación y valorización del medio natural
- ✓ Red de recorridos ciclables.
- ✓ Red de transporte público.
- ✓ Mejora del conjunto del sistema.

#### - **Principios y criterios generales para la ordenación urbanística municipal**

El POT únicamente recoge para esta Subárea criterios generales, sin establecer condiciones particulares para cada uno de los municipios que la engloban ni la obligación de coordinar el planeamiento local.

### **III.2.-NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES**

Miranda de Arga cuenta con Normas Subsidiarias vigentes desde el 8 de septiembre de 1989, fecha en que se publica el acuerdo de aprobación definitiva en el BON. Se componen de documentación escrita, formada por una Memoria, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y Ordenación de las Actuaciones Previstas y Evaluación Económica, y de documentación gráfica, con planos de información y ordenación de la totalidad del término municipal.

La Memoria de las Normas Subsidiarias contiene una parte informativa de la realidad municipal y otra parte justificativa de la propuesta de ordenación. Según el propio documento, tiene como finalidad completar los espacios intersticiales existentes y desarrollar el núcleo en llano, creando unos espacios públicos importantes que constituyan el centro de desarrollo futuro.

En relación al desarrollo residencial, las Normas plantean la construcción de 160 viviendas aproximadamente. El planeamiento considera inviable la clasificación de una zona como área urbanizable industrial, si bien, se plantea un área en suelo no urbanizable genérico en la cual es posible la implantación de industrias.

Las Normas clasifican suelo urbano y no urbanizable, estableciendo para cada clase de suelo un régimen de actuación urbanística específico.

Respecto a la calificación, se distinguen 3 usos globales diferentes: los residenciales, los dotacionales y los industriales o de almacenaje. El residencial constituye la mayor parte del núcleo. El dotacional lo constituye la zona deportiva junto al río y su posible ampliación. La zona de almacenaje o industrial lo constituyen los edificios existentes a la entrada del núcleo junto al río en los cuales se permite su ampliación.

En suelo urbano, dividen el suelo en 6 Áreas Homogéneas, unitarias desde el punto de vista territorial, morfológico y tipológico, se constituyen en áreas de carácter normativo, y se establecen en cada una Parcelas y Unidades de Actuación Urbanística, constituyendo las unidades mínimas e individuales de la división territorial para el suelo, definiendo las unidades de ejecución del planeamiento.

La Calificación pormenorizada del suelo urbano distingue los siguientes usos: residencial, industrial o de almacenaje, dotacional, áreas privadas libres de edificación, sistemas generales y locales de red viaria, sistemas generales y locales de espacios libres, y sistemas generales y locales de infraestructuras.

Las dotaciones existentes y previstas en suelo urbano por las Normas Subsidiarias son las siguientes: Equipamiento escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo y cultural y recreativo. Para los dos últimos se propone la utilización del "Palacio de las Torres".

En relación a los espacios libres públicos, las Normas Subsidiarias contemplan los elementos existentes (Plaza de los Fueros, Plaza de la Cruz, y ensanchamiento de la Calle Daoiz) y propuestos (en el casco antiguo, ampliación de la plaza del Corralaz, espacio libre del Antiguo Hospital).

---

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

En la zona de edificación propuesta, se plantea un bulevar de 160 m. de longitud culminado por una plaza cuadrada porticada y una semicircular, junto a la Noria se crea una zona destinada a parque urbano.

En el Área denominada "El Tirujón" se proponen unas importantes cesiones de suelo destinado a zonas verdes y a un paseo de remate del núcleo urbano.

El total de suelo previsto por las normas para parques públicos y zonas verdes es de 14.000 m<sup>2</sup>.

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

1. Suelo forestal recreativo
2. Suelo forestal
3. Suelo de alta productividad agrícola o ganadera
4. Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera
5. Suelo genérico
6. Suelo de afecciones específicas:
  - Sistemas generales de infraestructuras existentes y previstas
  - Sistemas generales de cursos fluviales
  - Entorno de núcleos de población



### III.2.1.-MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Desde el momento en que se aprueban las Normas Subsidiarias se han ido tramitando y aprobando diferentes modificaciones puntuales de planeamiento. En total se trata de 16 modificaciones de planeamiento, pero ninguna de estos expedientes, salvo la referida a la zona de El Tirujón, suponen modificaciones significativas al documento, se trata en muchos casos de modificaciones que pretenden ajustar la ordenación a la realidad física de los terrenos, corrigiendo alineaciones, delimitaciones de unidades de ejecución, alturas... en otros casos responden a necesidades puntuales y concretas de particulares que pretenden obtener un mejor aprovechamiento de su parcela, ...

Hay que destacar que todas las modificaciones afectan al suelo urbano, no proponiéndose ninguna modificación en suelo no urbanizable.

También hay que poner de manifiesto que, con arreglo a la vigente legislación urbanística, todas las modificaciones se considerarían de tipo pomenorizado, no afectando a elementos estructurantes de la ordenación urbana de Miranda de Arga.

La relación de documentos urbanísticos tramitados tras la aprobación del Plan Municipal es la siguiente:

<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>APROBACION</b>
Modificación Normas Subsidiarias	SIETE MODIFICACIONES	28/10/1991
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELA 798	25/11/1992
Modificación Normas Subsidiarias	U.A.U. 2.15	27/06/1994
Modificación Normas Subsidiarias	ANTIGUO CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	07/09/1994
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELA 833, POLIGONO 3	07/10/1994
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELAS 951, 952, 953 Y 967	05/07/1995
Modificación Normas Subsidiarias	AREA HOMOGENEA II	05/01/1996
Modificación Normas Subsidiarias	UAU 3.1 y 3.2 (PARAJE "EL TIRUJON")	25/03/1996
Modificación Normas Subsidiarias	UAU 2.14	30/05/1997
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELAS 463, 694 y 692	30/05/2003
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELA 692 Y 694 DEL POLÍGONO 6	09/04/2004
Modificación Normas Subsidiarias	AREA HOMOGENEA I, POLIGONO 3 PARCELA 753	13/09/2004
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELAS 626, 627 DEL POLIGONO 6	29/12/2004
Modificación Normas Subsidiarias	UAU 2.5 y 6.M	23/12/2005
Modificación Normas Subsidiarias	ARTÍCULO 3.2.1 A. HOMOGENEA 1 y CAPÍTULOS IV y V (ESCUELAS)	23/12/2005
Modificación Normas Subsidiarias	REDELIMITACION UAU 2.8 y UAU 2.10	03/04/2006
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELAS 529B, 530, 531 y 532 DEL POLÍGONO 6	22/05/2006
Modificación Normas Subsidiarias	AR-II	11/12/2006
Modificación Normas Subsidiarias	PARCELA 705 DEL POLIGONO 6	04/01/2008
Modificación Normas Subsidiarias	ÁREAS HOMOGENEAS I, II, III y VI	23/11/2009
Modificación Normas Subsidiarias	UAU 2.9	04/10/2010

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGA**

15/125

<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>DENOMINACION</b>	<b>APROBACION</b>
Modificación Normas Subsidiarias	UAU 2.15 (PARCELAS 1029, 1060 Y 1059 DEL POLÍGONO 3)	17/08/2012
Modificación Normas Subsidiarias	ARTÍCULO 4.3.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	14/10/2016
Modificación Normas Subsidiarias	ARTÍCULO 4.3.2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	04/08/2017
Modificación Normas Subsidiarias	ARTÍCULO 4.3.2 DE LAS NNSS (PARCELA 342 DEL POLÍGONO 7)	07/10/2019
Estudio de Detalle	AVENIDA SAN JUAN	06/03/1992
Estudio de Detalle	TERRENOS PROXIMOS A AVENIDA SAN JUAN	30/03/1992
Estudio de Detalle	UAU 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7	23/10/1995
Estudio de Detalle	UAU 2.14, AREA HOMOGENEA II	17/03/1997
Estudio de Detalle	PARCELA 503, POLIGONO 6	29/08/1997
Estudio de Detalle	PARCELA 686 DEL POLIGONO 6	17/05/2000
Estudio de Detalle	PARCELAS 968 Y 990 DEL POLÍGONO 3	13/07/2001
Estudio de Detalle	UAU 2.8	03/04/2006
Estudio de Detalle	UAU 2.9	11/06/2007
Estudio de Detalle	UAU 2.10	05/09/2007
Estudio de Detalle	UAU 2.11	07/09/2007
Estudio de Detalle	UAU 2.12	07/09/2007
Estudio de Detalle	PARCELA 1100, POLIGONO 3, AREA HOMOGENEA II	31/07/2009
Estudio de Detalle	PARCELA 906 DEL POLÍGONO 3	05/01/2018
Estudio de Detalle	PARCELA 972 DEL POLÍGONO 3	11/09/2020
Modificación Estudio de Detalle	UAU 2.9	04/10/2010
Proyecto Reparcelación	UAU 2.13	18/04/2001
Proyecto Reparcelación	UAU 2.9	03/09/2007
Modificación Proyecto Reparcelación	UAU 2.9	04/10/2010
Proyecto Urbanización	UAU 2.3 (TIRUJON)	25/03/1996
Proyecto Urbanización	UAU 2.5 y 6M	29/04/1996
Proyecto Urbanización	UAU 3.1	03/04/2002
Proyecto Urbanización	UAU 2.8	05/02/2007
Proyecto Urbanización	UAU 2.9	03/09/2007
Modificación Proyecto Urbanización	UAU 2.9	04/10/2010

### **III.2.2.-EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Las Normas Subsidiarias plantean un modelo de ocupación del territorio y de ordenación del suelo rústico acorde con las necesidades y realidad física del Municipio, si bien, algunas de las propuestas de estas Normas deben ser replanteadas o adaptadas por el nuevo planeamiento a la vista de nueva información existente, como el riesgo de inundabilidad, o de la nueva legislación urbanística, a la que deberá adecuarse, así como a los instrumentos de ordenación territorial aprobados con posterioridad a su aprobación (POT, PSIS Canal de Navarra).

Por tanto, la presente revisión de planeamiento no viene motivada tanto por una adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general orgánica del territorio, sino por la necesidad de esta adecuación, así como por otras cuestiones de menor calado que el planeamiento deberá reconsiderar, como aspectos de la normativa u ordenanzas de edificación que en su aplicación han dado lugar a problemas de interpretación o dificultad en su cumplimiento, así como lo relativo a la gestión de determinadas unidades de ejecución y sistemas generales planteados por estas Normas cuya ejecución no ha sido posible.

A continuación, exponemos aquellas cuestiones que deben ser objeto de revisión por el nuevo planeamiento:

Las NNSS vigentes no consideran las zonas de riesgo por inundación, lo cual, especialmente en zonas próximas e incluso interiores al casco urbano, suponen una grave afección. En este sentido, será necesario modificar la ordenación prevista por ellas especialmente en el entorno de La Noria, donde las NNSS prevén diferentes desarrollos residenciales incompatibles con el riesgo existente.

Otro aspecto a revisar por el nuevo planeamiento es la delimitación del suelo urbano en aquellos ámbitos en los que, de acuerdo a la legislación urbanística vigente a momento actual, no cuentan con los requisitos necesarios para alcanzar dicha clasificación. Nos encontramos con este problema en dos tipos de situaciones: en el área de Vergalijo, clasificada toda ella como suelo urbano, que representa una gran superficie y, por otro lado, en parcelas puntuales localizadas en zonas de borde, que únicamente supondrán un ajuste del perímetro de suelo urbano.

Relativo a la gestión de determinados ámbitos, como unidades de ejecución y sistemas generales, las NNSS se han mostrado poco eficaces dificultando su desarrollo. En concreto, se trata de viales a obtener mediante el sistema de expropiación, sistema que supone una gran dificultad para llevar a cabo desde la gestión y presupuestos municipales. En otros casos, unidades de ejecución de gran complejidad por la cantidad de parcelas delimitadas en su interior. También se ha detectado en alguna situación inadecuadas delimitaciones en las unidades de ejecución, en las que no se incluye la superficie de vial necesario para acceder a las parcelas resultantes de la propia unidad, requiriendo del desarrollo de otras unidades para poder obtener licencia de obra. Algunas de estas situaciones se han ido corrigiendo a través de oportunas modificaciones de planeamiento.

Respecto a la delimitación de Áreas homogéneas, en general se observa que es correcta, si bien, será preciso realizar algún ajuste de borde y diferenciar alguna nueva en área en ámbitos que muestran características diferenciadas al área en el que se encuentran.

Por último, respecto a los suelos urbanos y urbanizables, si bien todavía no se ha agotado por completo la capacidad de las NNSS vigentes, procede incluir nuevos ámbitos de desarrollo urbano, evitando incurrir en restricciones de suelo y ofertando diferentes tipologías edificatorias, especialmente en el caso de vivienda.

En cuanto a los suelos no urbanizables, la categorización del suelo no urbanizable sigue lo dispuesto en la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para Protección y Uso del Territorio,

por lo que no se ajusta a la legislación vigente Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ni tiene en cuenta los Planes de Ordenación del Territorio de Navarra.

El suelo no urbanizable, no presta especial interés a las múltiples zonas de interés natural, paisajístico, de explotación natural, cultural,... del entorno, no establece una delimitación ajustada de los diferentes espacios naturales, ni tiene en cuenta los riesgos naturales que condicionan los usos del territorio.

Las categorías de suelo no urbanizable existentes en Miranda de Arga son:

- Suelo Forestal recreativo: incluye el entorno del Bien de Interés Cultural "El Torreón".
- Suelo Forestal: lo constituyen las zonas con pinares dispersas en el municipio. Esta categoría de suelo excluye otras unidades de vegetación natural de interés, que deberían ser objeto de conservación e incluidas muchas de ellas en la Directiva Europea de Hábitats.
- Suelo de alta productividad agrícola o ganadera: lo constituyen todos los suelos de regadío situados a ambos lados del río Arga. Estos suelos no tienen en cuenta realmente el valor edafológico del suelo, ni su capacidad productiva, ya que para su delimitación únicamente se tiene en cuenta el sistema de cultivo existente (secano o regadío).
- Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera: lo constituye en general la zona este del territorio municipal. El uso principal es cultivo en secano. Dentro de este suelo existen otros aspectos ambientales y faunísticos no valorados.
- Suelo genérico: los constituye la zona oeste del término municipal, caracterizado por su relieve montañoso. No se han tenido en cuenta los valores paisajísticos, ni los espacios naturales de interés existentes.
- Suelo de afecciones específicas
  - Infraestructuras existentes
  - Infraestructuras previstas
  - Cursos fluviales
  - Entorno de núcleos de población.

## **IV.-ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

### **IV.1.-ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO**

#### **IV.1.1.-ENCUADRE GEOGRÁFICO DEL MUNICIPIO**

El municipio de Miranda de Arga se encuentra situado en el Centro-Oeste de la Comunidad Foral de Navarra y pertenece a la Comarca Media-Baja de Tafalla, Merindad de Olite. El municipio se localiza en la zona del Bajo Arga, asentándose sobre la ladera de una colina en la margen derecha del río.

Situado a de 341 metros sobre el nivel del mar, Miranda de Arga cuenta con una extensión municipal de 60,11 km<sup>2</sup>, que limita al norte con Berbinzana y Artajona, al Sur con Falces, al Este con Tafalla y al Oeste con Lerín. Su población, 951 habitantes, se concentra en el casco urbano de Miranda de Arga, si bien cabe destacar la existencia de un barrio apartado del núcleo principal, Vergalijo.

Por lo que respecta a las comunicaciones, Miranda de Arga se encuentra a 50 Km. de la capital, Pamplona y a 15 Km. de Tafalla. Las infraestructuras viarias que atraviesan su término municipal son todas autonómicas de tercer orden: la carretera NA-6100, que le conecta con la NA-132 (Estella-Tafalla), la carretera NA-6140 que le conecta así mismo con la NA-132 y la NA-6120, y ésta última, que le sirve de conexión a la NA-6110 (Lerín-Larraaga). La cercanía a Tafalla supone el acceso a la autopista AP-15 así como a la carretera nacional N-121, vías que constituyen uno de los principales ejes vertebradores de la Comunidad Foral.

## **IV.1.2.-CARACTERIZACIÓN SOCIO-ECONÓMICA**

### **A.-Población**

Miranda de Arga presenta en las últimas décadas una tendencia poblacional decreciente que, aunque comenzó a remitir a mediados de los años noventa, gracias a la llegada y asentamiento en el municipio de población inmigrante extranjera, vuelve a acentuarse a partir de la segunda mitad de la década de los años 2000, presentando nuevamente una fuga y decrecimiento de su población. En los últimos años el municipio acusa un continuo descenso de su población, motivado principalmente por la salida de población asentada en el municipio, tanto población de nacionalidad extranjera como población joven autóctona, que se marchan a la búsqueda de mayores oportunidades laborales y económicas. Esta situación debilita su estructura demográfica favoreciendo el envejecimiento de su población e incidiendo negativamente en su dinámica social y económica.

El municipio cuenta en el año 2014 con 878 personas, presentando una baja densidad de población con 15 habitantes por km<sup>2</sup>, sin que se produzca una elevada presión demográfica sobre el territorio.

En cuanto a la composición de su población destacar que existe un predominio de los varones sobre las mujeres, con 104 hombres por cada 100 mujeres. Favorecer el asentamiento de población tanto de hombres como de mujeres, pero sobre todo de estas últimas, beneficiaría la dinámica poblacional del municipio. Para ello convendría estudiar la situación de las mujeres en diferentes aspectos sociales, económicos y avanzar hacia la igualdad real entre hombres y mujeres.

La estructura por edad de la población de Miranda de Arga comienza a manifestar un envejecimiento de su población. En las últimas décadas se ha producido un descenso de las tasas de natalidad y en consecuencia una disminución del número de jóvenes. Esta situación unida a la mayor esperanza de vida de la que goza la población, favorece un mayor peso de la población de 65 y más años, manifestando un desequilibrio entre población joven y mayor. Hay que destacar que el mayor índice de envejecimiento se registra entre las mujeres, algo muy generalizado debido fundamentalmente, a la mayor esperanza de vida que presentan. El envejecimiento de la población genera nuevas necesidades que deben valorarse y tenerse en cuenta en la planificación de equipamientos y servicios.

La llegada de población inmigrante extranjera acontecida en el municipio ha modificado el panorama poblacional, con un incremento del número de personas jóvenes y en edad laboral, En cuanto a sus principales características, la población inmigrante presenta mayor presencia masculina, predominando la población de nacionalidad marroquí, rumana y ecuatoriana. La llegada de esta población ha supuesto una importante revitalización demográfica, no exenta de importantes retos sociales. No obstante, los últimos datos oficiales muestran un importante descenso en el porcentaje de población extranjera, hecho que está directamente relacionado con el descenso general de la población y que puede tener como una de sus causas más importantes a la crisis económica actual.

En cuanto a los hogares se refiere el municipio ha visto incrementar en los últimos años un incremento de su número de hogares. Cabe destacar que el tamaño medio del hogar desciende, existiendo un importante

porcentaje de hogares unipersonales. En este punto hay que prestar especial atención a los hogares unipersonales compuestos por personas mayores de 65 años, que son más de la mitad de los hogares unipersonales. Dentro de estos hogares predominan las mujeres. Esta población que reside sola y cuenta con una edad avanzada presenta diferentes necesidades, convirtiéndose en un colectivo de riesgo.

## **B.-Actividad, ocupación y empleo**

La tasa de actividad del municipio de Miranda de Arga, según el último censo de población realizado en el año 2001, se situaba en 66,56%, cifra inferior a la de Navarra, que se encontraba en el 70,95%. Hay que señalar que la actividad no es homogénea para hombres y mujeres, siendo la tasa de actividad femenina muy inferior a la masculina (44,77% y 84,37%, respectivamente), y especialmente baja si se compara con la actividad femenina en el ámbito provincial (58,96%).

Esta menor tasa de actividad femenina se debe a dos razones. La primera pone de manifiesto una situación de falta de oferta de empleo femenino por parte de las empresas del municipio, mientras que la segunda es de índole más cultural, ya que la actividad de la mujer ha guardado una fuerte vinculación con las tareas domésticas.

De la misma manera, la tasa de ocupación también se muestra por debajo de la media provincial (86,59% y 90,49%, respectivamente), siendo de nuevo la ocupación femenina inferior a la masculina (83,06% para mujeres y 88,11% para hombres).

El sector terciario es el que aglutina al mayor número de ocupados de Miranda de Arga (42,34%). No obstante, casi la mitad (46,7%) de las personas ocupadas en este sector no están empleadas en el propio municipio, y deben desplazarse a núcleos con mayor desarrollo del sector servicios. El sector industrial integra al 32,31% de la población ocupada, pero tal y como sucedía con el sector terciario, la mayor parte trabaja fuera del municipio (cerca del 80%) dado el bajo grado de industrialización. El sector primario, por su parte, representa el 12,81%, de los cuales la mayoría realiza su actividad en Miranda de Arga (90%). Por último, la construcción supone el 12,53% restante, teniendo su lugar de ocupación principal fuera del municipio (82%).

En el año 2001 el municipio se mostraba deficitario en cuanto a empleo se refiere, ya que el número de puestos de trabajo existentes en Miranda de Arga (168 empleos) no llegaba a cubrir ni la mitad de la demanda de la población ocupada que residía en el municipio (355 ocupados). Aunque en los últimos años el empleo ha mostrado una dinámica creciente en la localidad, con el paso de los años y debido a la actual crisis económica se ha vuelto a reducir hasta a alcanzar en 2009 un nivel de empleo similar al que se obtenía al principio de siglo (169 empleos), por lo que todavía se encuentra muy lejos de dar cobertura a toda la población ocupada residente en el municipio.

## **C.-Actividades productivas**

Según los datos de la Tesorería General de la Seguridad Social, la estructura productiva de Miranda de Arga contaba en diciembre de 2009 con un total de 39 empresas que ofertaban 169 puestos de trabajo. El

índice de empleo se situaba en 177 empleos por mil habitantes, ratio muy inferior al existente en el conjunto provincial (420‰).

El sector agrario tiene todavía un peso relevante en la economía local ya que representa una cuarta parte (24,26%) de los empleos generados en el municipio de Miranda de Arga en el año 2009 (41 empleos agrarios). La actividad agraria ha sido considerada de forma tradicional como uno de los motores económicos de la localidad.

La **superficie agrícola** ascendía en el año 2008 a 4.452 hectáreas, de las cuales el 6,6% correspondía al barbecho (296 has). El 83,27% de la superficie agrícola municipal se dedica al cultivo de herbáceos (3.707 has), destacándose sobre el resto el cultivo de cebada que supone más de 2.500 hectáreas. Con una representatividad mucho menor, también se puede destacar el cultivo de trigo (805 hectáreas), así como algunas verduras y hortalizas (guisante seco en secano con 142 hectáreas). La presencia del cultivo leñoso es más limitada. Concretamente concentra a 449 hectáreas (10,09%) siendo el principal cultivo la vid para elaboración de vino (352 has). El olivar (55 has), así como el almendro y el nogal son otros cultivos leñosos presentes en Miranda de Arga.

Por lo que respecta a la **ganadería**, el municipio cuenta en el año 2008 con 1.840 Unidades Ganaderas, entre las que predomina mayoritariamente el ganado aviar con el 65,5% del total (1.206 UG). Concretamente la única granja existente en la localidad se dedica a la cría y cebo de codornices, faisanes y perdices. El resto de la ganadería se limita a la presencia de ganado ovino no estabulado (630 UG) con la existencia de varios apriscos. De forma testimonial es preciso mencionar también la existencia de ganado equino (4 UG).

El **sector industrial** de Miranda de Arga supone tan sólo 8 empleos, lo que representa el 4,7% del total de puestos de trabajo de la localidad, mostrando un nivel de industrialización muy bajo e inferior a la media de la Comunidad Foral. Dentro de la escasa actividad industrial local está representada la industria agroalimentaria (5 empleos), la industria del metal (2 empleos) y otro empleo más en la captación y depuración de aguas. A esto es preciso añadir que el municipio no cuenta con ningún polígono industrial ni con ninguna área reservada específicamente para el desarrollo de actividad industrial dentro de su término municipal. No existe por tanto en la actualidad, superficie disponible adecuada para el asentamiento de nueva actividad productiva en un futuro, lo cual puede considerarse como una limitación a un posible y futuro desarrollo industrial de Miranda de Arga.

La **construcción**, por su parte, oferta un total de 46 puestos de trabajo (27,22% del total), si bien se observa un descenso con respecto a años anteriores (55 empleos en 2005), derivado de la actual situación de crisis económica.

El **sector servicios** concentra más de la mitad de las empresas del municipio (21 empresas, 53,85%), siendo también el sector que más empleo oferta (74 puestos de trabajo, 43,79%). A pesar de ello, el municipio puede considerarse subterciarizado, hecho que se refleja en el índice de empleo por cada 1.000 habitantes, que en el caso del municipio alcanza la cifra de 77,32‰, muy inferior a la que se obtiene para el conjunto de Navarra (256,38‰). El comercio familiar no especializado, junto con la hostelería y



restauración, así como el desarrollo de actividades profesionales concretas (asistencia en servicios residenciales, actividades deportivas y culturales, empleados de hogar, etc.) constituyen las actividades terciarias predominantes en la localidad, ofertando un mayor número de puestos de trabajo.

#### **D.-Parque de vivienda**

Durante la década de 1991 a 2001, y según los datos de Riqueza Territorial de Gobierno de Navarra, el parque de viviendas de Miranda de Arga ha experimentado una dinámica de crecimiento al pasar de 640 a 717 viviendas, lo que supone un incremento total del parque del orden del 12%, sensiblemente por debajo de la media provincial (23%), aunque muy superior a la evolución de la población local durante dicha década que se reduce ligeramente.

En la actualidad, y según la misma fuente de información, el municipio cuenta con un parque residencial que asciende a 797 viviendas en el año 2010. El crecimiento en estos años (2001-2010) ha sido del 11,16%, de nuevo notablemente inferior al provincial (25,82% durante el mismo período). El incremento residencial local muestra una tendencia contraria a la evolución poblacional, que durante la primera década del siglo XX sufre un descenso del -4,9%.

En el municipio predomina la vivienda de ocupación principal, que representa el 68,46% del total del parque residencial. La vivienda secundaria se ha mantenido bastante estable en los últimos años en datos absolutos, aunque alcanza una representatividad superior al del conjunto provincial (16,9% y 12%, respectivamente). De forma negativa cabe señalar que el aumento del parque residencial ha venido acompañado también de un incremento del parque de vivienda vacío, elevando el peso que supone las viviendas no ocupadas respecto al total hasta situarse en el 14,4%.

Las viviendas de segunda residencia pueden llegar a representar, en períodos de afluencia punta (fines de semana, vacaciones y festivos), una población estacional entre las 150 y 200 personas, lo cual será necesario tener en cuenta a la hora de valorar la capacidad de las actuales infraestructuras y servicios (agua, electricidad, residuos, etc.), con el fin de evitar problemas de saturación.

El parque residencial del municipio se caracteriza por un grado de envejecimiento muy superior que en el conjunto provincial, habiéndose construido más de la mitad de las viviendas (52,07%) de Miranda de Arga con anterioridad a 1950, ratio que en Navarra se sitúa en poco más del 21%. Durante las tres últimas décadas (1981-2010) se observa una cierta regeneración del parque inmobiliario con la construcción de nueva vivienda, que llega a suponer el 28,5% del parque total.

El parque de vivienda se caracteriza por mostrar un estado de conservación de la edificación significativamente peor al del conjunto de la Comunidad Foral, de forma que sólo el 78,81% de las viviendas de la localidad se encuentran en buen estado, frente al 93,7% del conjunto navarro. Cabe destacar que la vivienda en estado ruinoso o malo, supone casi la décima parte del total del parque residencial del municipio.

## **E.-Equipamientos y Dotaciones**

Miranda de Arga cuenta con los siguientes equipamientos y dotaciones:

- Sanitario.
  - Consultorio médico. Localizado en C/ Dehesa, 5.
  
- Escolar.
  - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria. Colegio Público San Benito. Localizado en la parcela contigua al Ayuntamiento.
  
- Asistencial.
  - Residencia de ancianos. Actualmente existe una residencia localizada en la Avda. San Juan.
  - Centro de 3ª edad (club de jubilados). Se sitúa en la planta baja de la residencia de ancianos.
  
- Deportivo:
  - Complejo Polideportivo Municipal. Cuenta con: frontón, piscina polivalente, piscina de chapoteo y espacios complementarios (vestuarios, aseos). Situado en la Calle La Dehesa, 1.
  - Pistas polideportivas. Para la práctica de balonmano y baloncesto. Situado en la Calle La Dehesa, 3.
  - Campo de Fútbol y espacios complementarios (vestuarios, grada). Situado en la Calle La Dehesa, 3.
  - Campo de fútbol de entrenamiento. Para la práctica del fútbol y circuito de gimnasia. Situado en la Calle La Dehesa, s/n.
  - Pistas polivalentes en el interior del Colegio Público San Benito, para la práctica del fútbol y el baloncesto. Existente en la actualidad. Situado en la Calle Pilares, 15.
  
- Cultural
  - Biblioteca pública-Casa de Cultura. Localizado en la Calle Pilares.
  - Centro Cultural Polivalente. Localizado en la Plaza de la Cruz.
  
- Administrativo:
  - Ayuntamiento. Localizado en la Avda. San Benito, 1.
  
- Religioso:
  - Iglesia de La Asunción. Localizado en la Plaza de los Fueros.

Todos los equipamientos y servicios son accesibles a la totalidad de la población, y en general, su posición es de total centralidad, puesto que la mayor parte se encuentran en el entorno del Ayuntamiento o en la franja urbana cercana al río Arga.

Como excepción, las dotaciones situadas en el Casco Antiguo –iglesia y biblioteca-, ubicación aún así cercana al Ayuntamiento y accesible al conjunto de la población.

Cerca del ayuntamiento encontramos el colegio, bares, alimentación, bancos, la residencia de ancianos y el estanco, mientras que el resto de comercios, entre ellos la farmacia, están en el vial paralelo al río y que cruza por la plaza situada frente al consistorio.

Cerca del río están los equipamientos deportivos, el consultorio médico, un embarcadero, merenderos, parque público,...

## **IV.2.-DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO**

### **IV.2.1.-TEJIDO Y ESTRUCTURA URBANA DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL**

Miranda de Arga se asentó en su origen sobre el lado este de una colina cercana al río Arga, cuyas aguas cruzan el municipio de norte a sur y delimita de forma natural el crecimiento del tejido del casco urbano por el lado norte de éste. Al sur del núcleo urbano también se encuentra limitada su expansión debido a la orografía irregular y con barrancos del terreno. El crecimiento se ha extendido hacia el este, única dirección en la que no existen barreras naturales, además de constituir una zona amplia y llana a las faldas del núcleo originario.

En la trama urbana de Miranda de Arga se diferencian claramente dos tejidos urbanos, por un lado, el correspondiente al núcleo originario –Casco Antiguo- situado al oeste, y otro que podríamos denominar como Ensanche, al este del anterior.

El núcleo originario se caracteriza por su disposición en alto, característico de la zona geográfica en que se encuentra. Este primer asentamiento, constreñido en su desarrollo y accesible desde el exterior a través de portones, refleja en el trazado de sus calles esta circunstancia. Es por ello que este primitivo núcleo no presenta una disposición clara, debiéndose la irregularidad de sus viales tanto a la escabrosidad de los terrenos en los que se asienta, como a su localización en torno a la iglesia y limitado por las antiguas murallas que tuvo. Se trata de un tejido conformado por la agrupación de edificaciones que ha dado lugar a manzanas de irregular forma y dimensión. Las calles presentan un trazado caprichoso, sin orden ni jerarquía, pero de gran valor ambiental.

Hay que destacar en el Casco Histórico la escasa presencia de espacios libres públicos que además, en muchos casos y debido a su topografía, no pueden configurarse como tales. Son pequeños espacios urbanos resultado de ensanchamientos de la trama que enlazados entre sí conforman espacios con un importante valor cualitativo más que cuantitativo.

El uso principal del Casco Antiguo es el residencial, en el que predomina la tipología de vivienda unifamiliar adosada de carácter tradicional, con mayor superficie de fondo que de frente y una alta ocupación de parcela, no contando en la mayoría de los casos con parcela libre privada. En la parte superior del Casco Antiguo se localiza el Barrio Alto, alineándose con el área de mirador del Torreón, en él se observan viviendas unifamiliares y colectivas aisladas, de construcción más reciente, y una densidad menor de edificación, así como terrenos sin edificar con bastante pendiente.

En el otro extremo de Miranda, en la zona más llana, se sitúa el área de Ensanche, con una disposición totalmente diferente al casco antiguo, que responde a la estructura característica de esta tipología, en la que las calles se ordenan de forma ortogonal, con un claro y jerarquizado sistema urbano. La ordenación se apoya en un vial principal, Avda. de San Juan, del que parten otros en sentido transversal que dan acceso a las viviendas. En contrapartida hay que poner de manifiesto la ausencia total de plazas, jardines o paseos, siendo el único espacio urbano la calle, lo que resta calidad urbana al conjunto. Esta zona cuenta con una densidad inferior a la del Casco Antiguo, ello es debido a la tipología predominante:

vivienda unifamiliar adosada con garaje en planta baja y parcela libre privada, y no a que cuenten con mayores superficies destinadas a espacios libres públicos. El tamaño medio de las parcelas en la zona del Ensanche se encuentra entre 150 y 300 m<sup>2</sup>, y la altura de la edificación está entre PB y PB+1, puntualmente encontramos parcelas de mayor superficie pertenecientes a instalaciones industriales que todavía se encuentran en el interior de las zonas residenciales.

Las dos zonas mencionadas, Casco Antiguo y Ensanche, crean entre ellas una planta en forma de lazo cuyo nudo de unión se sitúan el ayuntamiento y los principales servicios y equipamientos: el antiguo cine, cajas de ahorro, bares, alimentación, estanco, el colegio, la residencia de ancianos, la zona deportiva, cerca está también el consultorio médico, etc. Estos equipamientos (deportivo, ocio, ...) junto con la zona verde, conforman un eje que articula y conecta los diferentes ámbitos del núcleo urbano, además de relacionar al río con la población.

Finalmente, hay que mencionar una tercera zona recientemente urbanizada y edificada, que también parte como cinta del nudo anterior por medio de la calle Tirujón: se trata de un desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas situadas en ladera, con gran presencia visual sobre el conjunto edificado. En esta zona se distribuyen parcelas con mayor superficie (aprox. 300-400 m<sup>2</sup>) y edificación (aprox. 170 m<sup>2</sup>/viv).

El trazado viario de esta zona se apoya en la orografía del terreno y, al igual que la anterior, no cuenta con espacios libres tipo plaza o parque, si bien, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias vigentes está proyectada la ejecución de una gran zona verde en la ladera que queda entre las viviendas y el Barranco.

Como principales problemas dentro de este apartado de tejido y estructura urbana podemos destacar la falta de espacios públicos, especialmente los destinados a plazas, en las tres zonas descritas. Igualmente habría que señalar la falta de conectabilidad funcional y viaria entre las diferentes zonas mencionadas, problema de muy difícil resolución debido a la topografía, que obligaría a grandes inversiones para conectar los diferentes barrios.

Otro elemento negativo que hay que señalar es la situación de las traseras de las viviendas hacia el Camino del Riego (barranco), que además de constituir un elemento a considerar por tratarse de un borde del casco urbano, cuya imagen queda muy deteriorada, podría suponer un interesante paseo natural en conexión con los itinerarios peatonales exteriores.

Finalmente, hay que destacar la existencia de un buen número de parcelas urbanas sin edificar, en torno al 14% de la superficie de delimitación urbana para uso residencial, especialmente en la zona de ensanche, que no cuentan con las condiciones mínimas para alcanzar la condición de solar (acceso rodado, servicios urbanísticos), localizadas en áreas consolidadas cuya gestión urbanística de cara a su posible edificación ha de ser estudiada especialmente en la redacción de este Plan Urbanístico.

#### **IV.2.2.-USOS DEL SUELO URBANO**

El Casco Antiguo acoge casi exclusivamente usos residenciales del tipo de vivienda unifamiliar. En esta zona de la población se sitúan un buen número de dotaciones.

En la zona de Ensanche igualmente predominan los usos residenciales de vivienda unifamiliar con algún caso aislado de vivienda colectiva y con presencia de naves e instalaciones industriales entremezclados con las viviendas. Cuenta con un menor número de dotaciones.

La parte alta de la calle Tirujón, acoge únicamente usos residenciales con tipología de vivienda unifamiliar.

En las tres zonas residenciales mencionadas destaca especialmente la escasez de usos comerciales. Por otro lado, es interesante destacar la banda de dotaciones destinadas a usos deportivos situadas junto a la ribera del río.

La escasa actividad industrial del término municipal se localiza a la entrada ligeramente aislada al núcleo urbano y en la zona de Ensanche entremezclada con las viviendas.

#### **IV.2.3.-PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

En cuanto al patrimonio de interés artístico y cultural, Miranda de Arga cuenta con patrimonio de interés artístico y cultural, aunque no destaque de manera excepcional ninguna edificación, nos encontramos ante un casco con una variada arquitectura civil.

Entre los edificios más destacados de la arquitectura civil se encuentran la Casa de los Colomos o Casa de las Torres, rehabilitada y utilizada en la actualidad como casa consistorial, el Torreón, que está declarado Bien de Interés Cultural, la casa natal del Arzobispo Carranza, la casa de las Monjas, antiguo convento de monjas hoy en día utilizado para hospedaje y restaurante. Igualmente es destacable la arquitectura religiosa y sus puentes.

Asimismo es reseñable la arquitectura religiosa de Miranda, donde destacan la Iglesia parroquial, dedicada a la Asunción de la Virgen, y sus ermitas, la denominada Basílica del Castillo, en el Alto de los Moros, Ermita del Cristo del Calvario, de San Juan y la de Vergalijo.

También sus puentes son interesantes, tanto el ojival de acceso al municipio y el puentecillo que une la parte antigua con la ermita de Cristo el Calvario. Es importante la gran cantidad de viviendas existentes en el Casco Antiguo con escudos, así como con una arquitectura en ladrillo antiguo con pequeñas arcadas en el último piso. Estas casas responden al típico modelo de la zona.

#### **IV.2.4.-INFRAESTRUCTURAS**

##### **Abastecimiento**

Miranda de Arga pertenece a la Mancomunidad de Valdizarbe quien se encarga de la potabilización y suministro de agua para el abastecimiento de todos los municipios que la integran.

El agua que llega a Miranda de Arga se almacena en un depósito localizado al oeste del casco urbano, en el paraje Altocabezón, y desde él se reparte por todo el casco urbano mediante la red de tuberías de abastecimiento.

Según informa la Mancomunidad, las infraestructuras de abastecimiento en alta actualmente en servicio (ETAP y tuberías en alta) tienen capacidad para suministrar a la localidad de Miranda de Arga un caudal continuo de 8,07 litros/segundo.

Asimismo, informa la propia Mancomunidad, la capacidad del depósito de regulación de Miranda de Arga es de 1.000 m<sup>3</sup>, suficientes para garantizar un caudal de 10,18 litros/segundo durante un periodo de 24 horas, una vez deducidos el volumen de reserva para incendios.

Según informe de 2017 de Mancomunidad, en la localidad de Miranda de Arga se están produciendo unos consumos medios diarios de 5,34 litros/segundo en la quincena más desfavorable del año.

El trazado y diámetro de las tuberías de agua queda reflejado en los planos de infraestructuras correspondientes.

##### **Saneamiento**

Las aguas residuales de Miranda de Arga llegan a través de la red de saneamiento a la estación depuradora de Miranda de Arga, donde son tratadas previamente a su vertido al río Arga. La EDAR de Miranda de Arga se encarga también de la depuración de las aguas residuales de la localidad de Berbinzana.

La mayor parte de la localidad no dispone de un sistema separativo de aguas, únicamente cuentan con red de pluviales las últimas urbanizaciones desarrolladas y, en el caso de algunas, como es el Brasil, una vez separadas las aguas pluviales de las fecales, terminan vertiendo a la misma red de fecales.

El trazado y diámetro de las tuberías de saneamiento queda reflejado en los planos de infraestructuras correspondientes.

## **Residuos**

La gestión de los residuos domiciliarios es un servicio ofrecido por la Mancomunidad de Valdizarbe.

La Mancomunidad tiene implantada la recogida selectiva que afecta a las diferentes fracciones de residuos: materia orgánica y resto, envases, papel-cartón, vidrio, pilas, residuos especiales domiciliarios, ropa y calzado, aceite usado del hogar, bombillas y fluorescentes, tóners, podas y restos vegetales domiciliarios y municipales y voluminosos. La Mancomunidad recoge separadamente materia orgánica por un lado y resto por otro (en dos contenedores distintos).

El 13 de agosto de 2010 se publicó en el Boletín Oficial de Navarra nº 98 la Ordenanza Reguladora de Residuos Sólidos Urbanos de la Mancomunidad de Valdizarbe, de cumplimiento en los municipios de su área de competencia.



### **IV.3.-MEDIO NATURAL**

#### **IV.3.1.-MEDIO FÍSICO**

El término municipal de Miranda de Arga pertenece a la Comunidad Autónoma de Navarra y se encuentra enmarcado dentro de la Zona Media. Tiene una altitud de entre 307 y 554 m y una extensión de 60,11Km<sup>2</sup>, situándose en la vega del río Arga.

El **clima** general en la zona es de tipo mediterráneo continentalizado, con precipitaciones escasas e irregulares y acusada sequía estival. La temperatura media anual es de 14°C. En cuanto a las precipitaciones, la media anual se sitúa en 418mm, siendo los meses más lluviosos abril y septiembre.

**Geológicamente**, el municipio de Miranda de Arga, se enmarca dentro de unidad geológica natural de la depresión del Ebro. Tan solo se dan fenómenos de tectónica halocinética, responsables del plegamiento de las margas yesíferas y que son consecuencia de la gran plasticidad de estos materiales frente a la misma presión. Estos plegamientos quedan reflejados en el sinclinal que atraviesa el municipio de Miranda de Arga en dirección ONO-ESE.

El municipio está dominado por rocas terciarias sedimentarias de origen continental y por sedimentos fluviales y aluviales del cuaternario. Los materiales cuaternarios procedentes de arrastre de materiales en la llanura aluvial del Arga, las terrazas fluviales así como conos de deyección y glaciares procedentes de los barrancos y afluentes menores del Arga. Estos suelos se caracterizan por la presencia de gravas, arenas, limos, arcillas.....

Los materiales terciarios se localizan en las zonas de pendientes más alejadas del río Arga, donde no se han producido procesos de sedimentación este río. Su composición es variable, pero predominan las arcillas rojas, calizas y yesos con arcillas rojas.

**Capacidad portante del territorio:** el análisis geológico tiene como una de sus consecuencias prácticas el determinar las condiciones constructivas de las diferentes litologías existentes. En función del tipo de problemas que puedan aparecer, los terrenos se engloban en: condiciones constructivas favorables, aceptables, desfavorables y muy desfavorables.

Según el mapa geotécnico del IGME escala 1:200.000, los problemas son de tipo litológico (presencia de yesos y arcillas), hidrológicos (falta de drenaje, presencia de freáticos superficiales con niveles variables), geotécnicos (plasticidad por parte de algún componente, posibilidad de deslizamiento o de asentamientos diferenciales) y geomorfológicos.

Dentro del municipio encontramos una formación cuaternaria con condiciones constructivas desfavorables y problemas de tipo hidrológico y geotécnico. Esta área se corresponde con la llanura de inundación del río Arga y las terrazas bajas. Al suroeste del municipio en el límite con el municipio de Falces se localiza una formación terciaria de carácter yesífero y arcilloso con unas condiciones constructivas desfavorables y problemas litológicos, hidrológicos y geológicos. El resto del municipio está formado por una formación

terciaria fundamentalmente arcillosa con condiciones constructivas aceptables y problemas de tipo litológico y geotécnico.

**Geomorfológicamente**, Miranda de Arga está dominado por tierras llanas con altitudes comprendidas entre los 300 m en el Arga y los 554 de la Peña Jenáriz.

Las tierras más bajas discurren a lo largo del río Arga y en la zona oriental, mientras las máximas elevaciones corresponden al área occidental del término en las estribaciones de los Altos de Peralta.

	<b>Superficie</b>	<b>%</b>
Zonas escarpadas	84.096	0,14
Pendiente muy fuerte	2.240.659	3,73
Pendiente fuerte	3.864.194	6,43
Pendiente moderada	15.638.652	26,01
Pendiente suave	19.743.125	32,84
Zonas llanas	18.546.018	30,85

*Fuente: Mapa de pendientes.*

En el ámbito de estudio, los terrenos llanos, son abundantes. Ocupan la llanura aluvial, terrazas no deformadas y glacis. Las pendientes más suaves suponen también una gran extensión. Las pendientes más fuertes se localizan al oeste del río Arga.

La unidad geomorfológica fundamental son las sierras occidentales, ocupa la zona occidental del municipio. Tienen una altitud que oscila entre 350 y 450m, con un relieve general suave que contrasta con los bruscos desniveles causados por la erosión del Arga, que las limitan. Los materiales que componen estas sierras, fundamentalmente yesos, arcillas y margas con intercalación de calizas oligocenas y miocenas, son blandos y muestran en su relieve actual la influencia de la erosión diferencial.

Zonas casi llanas, relativamente amplias, alternan con otras en las que el abarrancamiento es fuerte. Destacan en el paisaje, por un lado las áreas más altas correspondientes a calizas y yesos masivos, casi desprovistas de vegetación y con suelos esqueléticos, y por otro las zonas deprimidas, con suelos profundos y oscuros, dedicados a cultivo de cereal.

Valle del Arga. Atraviesa el municipio de norte a sur, formando meandros en la llanura aluvial. Este es prácticamente llano, formado por una potente capa de limos y arcillas que descansan sobre el conglomerado de cantos que forma la base. Ocupada por cultivos de regadío, ofrece suelos profundos, bien drenados, con un aprovechamiento agrícola intensivo.

Las terrazas limitadas en extensión, están situadas en la margen izquierdal del río. Su altitud con respecto a éste es pequeña, no llegando a los 20 m. Están formadas por conglomerado de cantos, a veces muy potente, recubierto por una capa de limos de espesor variable, que en algunas áreas ha sido prácticamente barrida por la erosión.

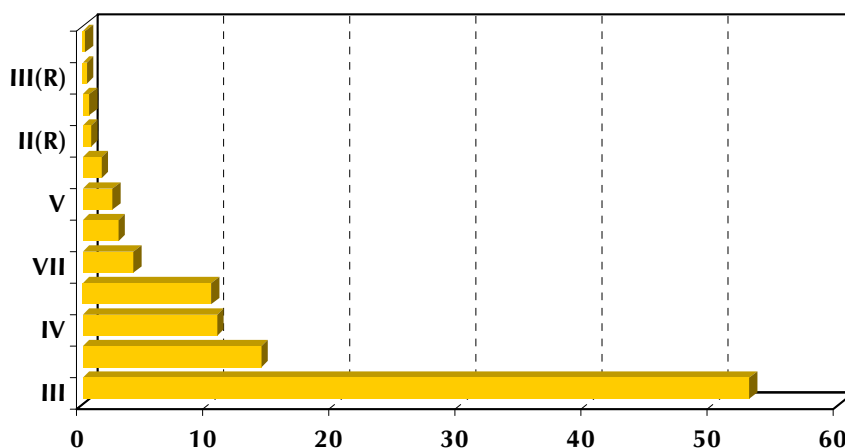
**Clases agrológicas:** el análisis del suelo, se ha abordado desde un punto de vista agrícola, utilizando el mapa de Clases Agrológicas 1:100.000 y el mapa de Clases Agrológicas 1:25.000 realizados por la Sección de Evaluación de Recursos Agrarios del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.

Según el mapa de clases agrológicas en Navarra se diferencian 8 clases de las cuales 5 son aptas para uso agrícola en mayor o menor medida y 3 no son aptas para este uso, sino que tienen una vocación forestal. Las áreas de alta productividad agrícola, se definen como aquellas zonas de suelos con calidad agrológica I-II y II, susceptible de una agricultura intensiva con escasas o nulas limitaciones.

En el municipio de Miranda de Arga aparecen las siguientes clases agrológicas:

Mapa de Clases Agrológicas de Navarra 1:100.000		
Clase	Descripción	Superficie (has)
I+II(R)	Tierras cultivadas en regadío permanente, sin o con limitaciones ligeras de uso.	613
II	Tierras cultivadas en secano, con limitaciones ligeras de uso.	169
II(R)	Tierras cultivadas en regadío permanente, con limitaciones ligeras de uso.	38
III	Tierras cultivadas en secano, con limitaciones moderadas de uso.	3.174
III(R)	Tierras cultivadas en regadío permanente, con limitaciones moderadas de uso.	18
IU	Improductivo urbano.	33
IV	Tierras marginalmente cultivadas en secano, con limitaciones fuertes de uso.	640
IV(R)	Tierras marginalmente cultivadas en regadío permanente, con limitaciones fuertes de uso.	12
V	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendientes <10%.	141
VI	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendientes de 10 a 30%.	846
VII	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendientes de 30 a 50%.	242
VIII	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendientes >50%. Tierras marginales, afloramientos, masas de agua.	85

% CLASES AGROLÓGICAS - MIRANDA DE ARGA



Actualmente se cuenta con el Mapa de Clases Agrológicas de Miranda de Arga a escala 1:25.000, realizado por el Gobierno de Navarra. Este mapa realizado a una escala más detallada, permite una mejor definición de las categorías existentes en el municipio.

<b>Mapa de Clases Agrológicas de Miranda de Arga 1:25.000</b>		
<b>Clase</b>	<b>Descripción</b>	<b>Superficie (has)</b>
I(R)	Tierras cultivas en regadío sin limitaciones de uso	551,84
II	Tierras cultivadas en secano, con limitaciones ligeras de uso	133,37
II(R)	Tierras cultivadas en regadío con limitaciones ligeras de uso	80,72
IIc	Tierras cultivadas en secano, con limitaciones por temperatura o falta de humedad	57,66
IIs	Tierras cultivadas en secano, con limitaciones por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	923,17
IIs(R)	Tierras cultivadas en regadío, con limitaciones por horizonte superficial de suelo que afecta al desarrollo radicular	8,33
III	Tierras cultivadas en secano con limitaciones moderadas de uso	69,49
IIIe	Tierras cultivadas en secano con limitaciones por susceptibilidad a la erosión	1,87
IIIes	Tierras cultivadas en secano con limitaciones por susceptibilidad a la erosión y por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	659,73
IIIs	Tierras cultivadas en secano con limitaciones por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	1.020,68
IIIs(R)	Tierras cultivadas en regadío con limitaciones por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	48,39
IU	Improductivo	40,38
IVes	Tierras marginalmente cultivadas con limitaciones fuertes de uso por susceptibilidad a la erosión y por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	42,10
IVs		729,48
IVs(R)	Tierras marginalmente cultivadas en regadío con limitaciones fuertes de uso por horizonte superficial que afecta al desarrollo radicular	20,78
V	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendiente <10%	240,97
VI	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendientes de 10 a 30 %	903,07
VII	Tierras forestales (arboladas y no arboladas) con pendiente de 30 a 50%	212,02

El recurso suelo desde el punto de vista edafológico y entendido como un elemento a proteger por la alta productividad para usos agropecuarios es un bien escaso a nivel de toda Navarra donde ocupa únicamente el 3,5% de la superficie total.

El recuso suelo desde el punto de vista edafológico y entendido como un elemento relevante por la alta productividad para el uso agrícola, ocupa el 12% de la superficie municipal de Miranda de Arga. Esta superficie se localiza en la vega del río Arga.

En el plano de **Erosión Potencial de Navarra** editado en 1990 escala 1:200.000, el ámbito de estudio junto a la vega del río Arga, se caracteriza por presentar dominio de depósitos cuaternarios en zonas prácticamente llanas, por lo que el nivel de erosionabilidad es muy bajo. Las zonas con erosión muy alta

se corresponden a zonas de materiales litológicos relativamente blandos (yesos, arcillas, limos...) unidas a pendientes fuertes y medias.

El Plano de Erosión Actual de la misma serie (1990), y por tanto con un grado de error relativo dados los cambios de uso que se han ido desarrollando en las últimas décadas, las unidades más representativas en la zona son:

- 1: Áreas cultivadas con erosión ligera o nula.
- 2: Áreas cultivadas con cierta pendiente y erosión hídrica moderada.
- 3: Áreas cultivadas con bastante pendiente que sufren una erosión hídrica fuerte.
- 4: Áreas sin suelo, o casi, gravemente erosionadas.
- 6: Áreas no cultivadas de fuerte pendiente e intensa erosión hídrica.
- 9: Áreas repobladas por confieras.
- Erosión lateral en ríos, cambios de curso.

El río Arga presenta a su paso por Miranda de Arga, un trazado sinuoso, divagante con numerosos meandros. El río es una unidad activa que somete a sus orillas a la acción continua de las aguas, erosión en unas y sedimentación en otras. El trazado del cauce puede sufrir variaciones debido a la escasa consistencia de los depósitos fluviales. Los cambios de trazado, verificables sobre todo en los momentos de grandes crecidas, quedan de manifiesto por los brazos abandonados, madres, islas, taludes de erosión y otras estructuras geomorfológicas características de la actividad fluvial.

**Hidrologicamente** el municipio de Miranda de Arga, se encuentra atravesado de norte a sur por el río Arga. Además de la presencia del Arga existe una densa red de barrancos que desaguan en el río a su paso por el municipio, los más destacados son: Salado, del Saso, de la Garganta, de San Juan, de Valdebelloco y Vallelengua entre otros.

El régimen hídrico del río Arga se encuentra afectado aguas abajo del embalse de Eugui, esta regulación induce un cambio del régimen del río que se caracteriza por la menor variabilidad de los caudales en el río, desapareciendo los mínimos estivales propios de la época anterior al embalse.

Las principales presiones puntuales existentes en el río Arga a su paso por Miranda de Arga son las fuentes de contaminación puntual, es decir vertidos al cauce de origen urbano e industrial. Existe una estación depuradora de aguas residuales con tratamiento de lecho bacteriano, (Tratamiento biológico secundario adoptado con profusión por su buen rendimiento, flexibilidad, bajo coste energético y fácil explotación Ocupa un espacio medido del orden de 2 m<sup>2</sup> por habitante)

En cuanto a las fuentes difusas de contaminación, por un lado, existe una cabaña ovina-caprina de tipo mixto, en la que se alterna la estabulación en corrales con el uso extensivo y una granja de aves cinegéticas de uso intensivo. A pesar de ser un municipio principalmente agrícola, la superficie de regadío se limita a un 12% de la superficie total, por lo que la contaminación difusa de tipo agrícola es limitada.

Solo existen dos presiones por extracción de agua, una es para abastecimiento humano e industrial y otra para riego. Además, existe una antigua subestación eléctrica.

En el año 2000 entro en vigor La Directiva Marco del Agua (DMA). Esta directiva establece Indicadores de calidad para la clasificación del estado ecológico de los ríos de los siguientes tipos: biológicos, hidromorfológicos que afectan a los indicadores biológicos y químicos y fisicoquímicos que afectan a los indicadores biológicos.

Para el análisis de la calidad ecológica del río Arga actualmente contamos con la Memoria de la red de calidad de aguas superficiales del Gobierno de Navarra 2009, donde se tiene en cuenta la calidad físico-química del agua y por tanto establece la calidad del río Arga basándose únicamente en estos parámetros.

La calidad físico-química del estado ecológico del agua en el río Arga es buena tal y como se aprecia en la siguiente tabla extraída del documento "Memoria de la red de calidad de aguas superficiales del Gobierno de Navarra 2013".

Código	Punto de muestreo	NH4	NO2	PO4	NO3	DBO5	O2	pH	Diagnóstico
92107000	Vergalijo	0,07	0,10	0,11	8,23	3,56	7,31	8,00	Bueno
92107001	Miranda de Arga	0,14	0,03	0,08	6,70	3,55	6,41	7,85	Muy Bueno

**Hidrogeológicamente**, Miranda de Arga se encuentra en el Dominio de la Depresión del Ebro. La principal masa de agua subterránea del ámbito clasificada según la información recogida en el Informe 2005 de la C.H.E según la Directiva Marco del Agua es el Aluvial Arga Medio.

Esta masa de agua queda definida por la extensión lateral de los depósitos aluviales del Arga desde Puente la Reina hasta Miranda de Arga. Está formada por depósitos aluviales del río Arga que constituyen la terraza inferior y media, así como los rellenos de valle y algunos glacis. La superficie ocupada por esta masa es de 30 km<sup>2</sup>. Es un acuífero libre y heterogéneo y el agua se sitúa muy cerca de la superficie, a una media de 4m, de profundidad, pudiendo oscilar entre los 0,5 y los 10-15m. El espesor del acuífero es muy variable.

Las zonas clasificadas con vulnerabilidad alta a la contaminación se sitúan en torno al río Arga y a los principales barrancos del ámbito y suponen el 5,2 % de la superficie municipal.

### IV.3.2.-MEDIO BIÓTICO

#### A.-Vegetación

Se entiende por **vegetación potencial** al máximo de vegetación esperable en un área geográfica bajo las condiciones climáticas y edáficas actuales, en el supuesto de que el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas vegetales. En la práctica se considera a la vegetación potencial como sinónimo de clímax e igual a la vegetación primitiva.

Las series de vegetación existentes en Miranda de Arga, son:

- **Series Bajoaragonesa de los encinares rotundifolios mesomediterráneos (*Quercus Rotundifoliae* S.):**

El territorio ocupado por esta serie es de dimensiones muy notables, siendo la de mayor extensión dentro del municipio. Esta vegetación presenta diferentes faciaciones, entre las que destaca la faciación sobre yesos, representada dentro del municipio al sur sobre los Altos de Peralta.

La comunidad cabeza de serie, es un bosque más o menos cerrado, dominado por la carrasca. Se trata de una formación pobre en especies, con escaso número de arbustos y bejucos en el sotobosque; entre ellos podemos mencionar: *Rubia peregrina*, *Osyris alba*, *Phillyrea angustifolia*, *Jasminum fruticans* o *Bupleurum rigidum*.

Tras la desaparición del bosque, hay un tipo de vegetación arbustiva que los sustituye y se instala en el espacio que deja. Este arbustal está dominado por la coscoja (*Quercus coccifera*), participando en él el espinillo negro (*Rhamnus lycioides*), el jazmín (*Jasminum fruticans*) y la sabina mora (*Juniperus phoenicea*). Además de ser una etapa de sustitución se trata de la etapa preforestal del carrascal mesomediterráneo. La siguiente etapa de degradación de la vegetación natural, es el romeral con salvia y espliego (*Savio lavandulifoliae-Ononidetum fruticosae*), se trata de una formación abierta dominada por el romero.

Otro tipo de matorral menos frecuente en el área ocupada por esta serie (se corresponde con la faciación sobre yesos), localizado al sur del municipio, es el que se instala sobre suelos ricos en yesos, en él abundan además de las especies antes mencionadas como romero, otras que se adaptan de manera exclusiva a esta circunstancia edáfica, *Helianthemum squamatum*, *Ononis tridentata*, *Herniaria fruticosa* y *Launaea fragilis*.

- **Geoserie mediterránea ibérica central mesomediterránea de las alamedas blancas fluviales:**

Esta geoserie ocupa los márgenes de los ríos y sus vegas, donde el nivel freático se halla cerca de la superficie todo el año. En Miranda de Arga, esta geoserie se encuentra altamente representada por la presencia del río Arga que atraviesa el municipio de norte a sur.

En las vegas de los grandes ríos podemos distinguir cuatro zonas que se escalonan de más cerca a más lejos de la orilla del río. Saucedá, ocupa la banda más cercana a las aguas instalándose en la zona del cauce que se inunda por las crecidas, las especies más representativas pertenecen al género *Salix*, como son *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, etc. Chopera, inmediatamente detrás de la saucedá, ocupando una franja que sólo se inunda ocasionalmente en las grandes crecidas, generalmente de escaso espesor con una vegetación dominada por los chopos y álamos (*Populus nigra*, *Populus alba*). Olmeda, se sitúa en las vegas de fondos de valle, más o menos amplias, en las que muy rara vez alcanza la inundación. Tamarizal, ocupa la posición más alejada de las aguas, entre la olmeda y la serie de vegetación de las laderas.

▪ **Geoserie bajoaragonesa halohigrófila de saladares:**

La representación de esta geoserie dentro del municipio, se limita a los barrancos, constituye una particularísima unidad determinada por la salinidad de los suelos en los que asienta, desarrollada principalmente en los territorios en los que domina la serie de la carrasca. Son bosquetes de tamariz o matorrales y hierbas carnosas.

**Vegetación actual:** Algunas de las comunidades vegetales existentes en Miranda de Arga, presentan valores indudables como son las formaciones de ribera-sotos, romerales gipsófilos, coscojares, restos de carrascal..., estos últimos viven sobre las calizas del monte Jeneriz, siendo una de las muestras más meridionales de los carrascales mesomediterráneos en Navarra. El valor de estas comunidades radica en su escasa presencia a nivel regional, nacional o europeo, estando muchas de ellas en peligro de desaparición o deterioro por las innovaciones y modificaciones de usos del suelo. Desde 1.985 Navarra ha iniciado labores de preservación de espacios por su interés natural, labor que sigue hoy en día con aplicaciones de directivas europeas.

La superficie ocupada por vegetación en Miranda de Arga supone el 22% del total de la superficie municipal. Las unidades de vegetación actual que se han diferenciado son las siguientes:

**Carrascales:** quedan vestigios de esta etapa clímax que constituyen una de las muestras más meridionales, si bien fragmentaria, de los carrascales mesomediterráneos en Navarra. Se encuentran distribuidos en dos zonas del ámbito, localizados en los parajes de Montealto, El Angel y Cruzante, en las zonas de mayor altitud.

Algunas zonas pertenecientes al dominio de la carrasca, quedan incluidas en el hábitat de interés comunitario 9340, Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*, es el bosque potencial de la serie de vegetación. El hábitat 5210-Enebrales y Sabinares, aparece en zonas donde los bosques han sido clareados, resta una vegetación que abunda en sabinas.

La mayoría de la extensión ocupada por esta serie de vegetación se halla utilizada por el hombre con fines agrícolas, exceptuando aquellas zonas en las que, por su pendiente o tipo de sustrato, las hacen poco aptas para la labranza. Los cultivos son de secano la mayor parte, la capacidad ganadera es moderada y su aprovechabilidad se limita a las estaciones lluviosas, sobre todo en otoño y primavera. El carrascal presenta un biotopo de gran acogida para especies cinegéticas.



**Coscojares:** la representación del coscojar se corresponde con una etapa de degradación de las serie de la carrasca, se trata de un coscojar, sabinar de *Juniperus phoenicea* o pinar de *Pinus halepensis*, Se distribuye al oeste del término municipal en los parajes de El Sardalico, La Sarda, Pieza de Linos y Montealto.

Dentro del coscojar se localizan zonas pertenecientes al hábitat de interés comunitario 5210- Enebrales y Sabinares. Estos sabinares abiertos, de color oscuro, conforman un elemento de singular valor en esta serie de vegetación en la lucha contra la erosión al ser comunidades de fuerte capacidad de fijación del terreno.

**Matorrales:** son la unidad más representativa de la vegetación actual. Se reparten por todo el municipio principalmente en los terrenos situados en la margen derecha del río Arga. Los matorrales presentes en la zona se corresponden con las etapas seriales de la serie de vegetación de la carrasca.

Algunos de los matorrales presentes en el territorio se pueden asociar a diferentes hábitats tanto de interés comunitario como prioritarios: 1520\*- Matorral de asnalto, romerales y tomillares y 4090- Matorrales mediterráneos y oromediterráneos.

Las principales unidades que se pueden diferenciar son:

- ✓ Matorral mediterráneo, romerales y tomillares: son el tipo de vegetación natural que ocupa mayor superficie, formados por arbustos de pequeña talla y escasa densidad, entre los que suelen aparecer zonas de pastizales secos. En el romeral, la especie dominante es el romero (*Rosmarinus officinalis*), mientras que los tomillares, son en realidad la siguiente etapa de degradación del romeral, el cual al ser intensamente pastoreado se abre, disminuyendo la abundancia del romero y aumentando en cambio el tomillo (*Thymus vulgaris*). Proceden de la degradación de carrascales.
- ✓ Matorral sobre yesos: estos matorrales suelen ocupar posiciones topográficas destacadas, y se instalan sobre suelos con frecuencia esqueléticos. Son matorrales de escaso porte y muy abiertos.

**Pastizal:** se distribuyen por todo el área de estudio atendiendo a condiciones edáficas específicas. Algunas zonas se encuentran incluidos dentro de hábitats de interés comunitario 6220\*- Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces y 1310- Vegetación anual de saladares.

- ✓ Espartal: Se desarrollan sobre suelos profundos de origen coluvial sometidos a continuos rejuvenecimientos por aportes de finos en épocas de lluvia. Se distribuyen en las depresiones interiores arcillosas.
- ✓ Juncal: Se sitúan en suelos con humedad freática, con frecuencia ligados a la vegetación de ribera como etapa de sustitución de bosques riparios, aunque también constituyen comunidades

permanentes en manantiales y fondos de valle. Se encuentran distribuidos por el territorio, asociados a los barrancos entre los que destaca el barranco del Saso.

**Formaciones de ribera:** la vegetación del río Arga, supone un fuerte contraste con la vegetación climatofila de la zona, toda la vegetación de las márgenes y la que ocupa la vega fluvial, adopta una estructura en bandas o cinturones, paralelos a la corriente siguiendo ambas orillas. Esta vegetación de ribera en general está bastante antropizada, pero aun así quedan algunas buenas representaciones.

Las formaciones de ribera cartografiadas en el mapa de usos y aprovechamientos se consideran hábitats de interés comunitario 92AO.

### **Hábitats de interés incluidos en la directiva de hábitats 92/43/CEE**

Los hábitats presentes en el municipio de Miranda de Arga, son una muestra de la vegetación existente dentro del municipio, con interés a nivel provincial, estatal y europeo. Dentro de los hábitats se distinguen dos tipos, prioritarios y de interés. Los hábitats prioritarios (marcados con un \*), son aquellos que están amenazados de desaparición y cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Unión Europea por la proporción del área natural de distribución natural incluida en este territorio.

- Vegetación de saladares, halonitrófila y gipsícola:
  - 1310 – Vegetación de saladares. Vegetación anual pionera de *Salicornia* y otras especies de zonas fangosas o arenosas, asociados a barrancos.
  - 1520\* – Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletia*) Matorrales de asnallo, romerales y tomillares.
- Brezales y matorrales de la zona templada y matorrales esclerófilos:
  - 4090 – Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (matorrales mediterráneos y oromediterráneos).
  - 5210 – Matorrales arborescentes de *Juniperus spp.*
- Pastizales naturales y seminaturales:
  - 6220\* - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de *Thero-Brachypodietea* (Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces)
  - 6420 – Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, asociadas a las márgenes del río Arga.
- Bosque:
  - 92A0 – Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* (Saucedas y choperas mediterráneas, asociadas a las márgenes del río Arga)
  - 9340 – Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.

Por otro lado y pese a no estar incluidas en el Catálogo de Flora Amenazada de Navarra, las especies de flora *Limonium ruicij*, *Moricandio moricandioides* y *Finelia fasciculata*, propias de barrancos salinos, están consideradas “de interés” y posiblemente se localicen en los barrancos de Miranda de Arga.

## **B.-Fauna**

La fauna que puebla un entorno, es decir las especies que la componen y sus poblaciones, está determinada por las condiciones bioclimáticas (la expresión de los límites climáticos y que se traduce en determinada producción), por la estructura física del medio como el relieve, vegetación y por su historia y evolución.

El municipio de Miranda de Arga, tal y como se refleja en el apartado de climatología se sitúa en el piso bioclimático Mesomediterráneo de la Región Mediterránea, bajo un ombroclima seco superior.

El medio natural ha sido transformado por los usos humanos a lo largo de su historia, principalmente por la tala, usos selvícolas, pastoreo y uso agrario, estando este último en claro declive debido a factores económicos y sociales.

Así pues, las condiciones bioclimáticas, la orografía, y las transformaciones debidas a la actividad humana proporcionan una variedad de medios y situaciones que analizaremos y valoraremos por unidades ambientales más o menos homogéneas que denominaremos biotopos.

Para la redacción de este capítulo se ha consultado el Catálogo de Especies Protegidas de Navarra, cuadrículas UTM 10x10, WN90 y XN00, editado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra.

Hay que tener en cuenta que las especies faunísticas no son estáticas, sino que están en continua evolución. Al contar con datos obtenidos del inventario del año 1997 algunas especies que actualmente se pueden localizar en el ámbito de estudio, no aparecían, como es el caso del Cernícalo primilla, el Visón y la Nutria.

Cursos fluviales: El río Arga que atraviesa el término municipal de Miranda de Arga, se encuentra dentro de la región ciprínicola inferior cuenta como especies dominantes con barbos, madrillas, gobios. Entre los ciprínidos de aguas calmadas, que ocupan las zonas más profundas encontramos carpas y carpines dorados.

La avifauna constituye el grupo más numeroso dadas las condiciones que ofrece este ecosistema. Las especies propias de arbolado encuentran allí comida y refugio, por lo que la mayoría de pájaros forestales se concentran en estos bosques de ribera, dado que dentro del municipio apenas existen otros. Las especies que se mueven y alimentan en espacios abiertos acuden a los sotos como lugar de refugio y nidificación.

Para los mamíferos las ventajas que ofrece este biotopo son similares a las de la avifauna: hábitat permanente de pequeñas especies, refugio temporal para las que necesitan espacios amplios. Especies características de micromamíferos son musaraña común, topo común, musarañita, lirón careto... Los mamíferos de mayor tamaño instalados en la ribera, como la nutria o el visón europeo, son especialistas en el medio acuático y se ocultan en los sotos.

Bosques naturales: Su situación dentro del municipio entre cultivos y masas de matorral hace que sea una isla donde se localiza una comunidad faunística muy rica, destacando las aves.

Secanos: Es un biotopo muy extendido, compuesto por terrenos llanos cultivados en régimen de secano, entre las que se intercalan pequeñas manchas de matorrales bajos como tomillares, espartales, romerales. Las condiciones de sequedad del ambiente y del suelo más la escasa cobertura vegetal, hace que las comunidades faunísticas de este biotopo sean pobres en número de especies y de escasa densidad, pero con singularidades muy notables tanto a nivel local como a nivel regional. Se trata de las comunidades de aves esteparias.

La zona más rica desde este punto de vista está clasificada como Zona de Conservación Prioritaria Landivar entre Miranda de Arga y Tafalla. Se trata de una zona cerealista de gran valor debido a la presencia de Avutardas y colonia de Cernícalo primilla. También se presentan, aunque en menor medida, Ortega, Sisón, Alcaraván y Aguilucho cenizo.

Mosaico monte – cultivo: Se localiza en zonas de relativa pendiente, aunque evidentemente laborables a máquina. En unas son secanos en lomas con ribazos de encina y su matorral asociado, en otras las pendientes son algo mayores, se localizan límites entre parcelas que han quedado relativamente abancaladas en terrenos dominados por pinares de alepo y sus matorrales (coscojares, enebrales, matorral mediterráneo...). Estos biotopos ofrecen refugio a la fauna que aprovecha el recurso trófico de los cultivos. Son muy buenas zonas de caza menor.

Cultivos regadío: La riqueza faunística de esta zona está en relación inversa al grado de intensificación de las labores realizadas y a extensión de las parcelas, siendo imprescindibles para su desarrollo la existencia de estructuras lineales de vegetación natural: linderos, acequias no revestidas de hormigón, ribazos, líneas de arbolado, etc.

En este biotopo y asociado a las infraestructuras de riego próximas al río con vegetación natural se localizan especies relevantes como el visón europeo y la nutria.

Las zonas cultivadas, suponen además de un hábitat en si mismo para algunas especies, una zona de paso de fauna entre los diferentes biotopos, actuando como corredor ecológico.

Especies protegidas: En función de los datos disponibles del Catálogo de Especies Amenazadas de Navarra, se ha elaborado una lista de especies faunísticas con algún nivel de protección, clasificadas según el Decreto Foral 563/1995 de 27 de Noviembre en las siguientes categorías:

- En peligro de extinción: reservada para aquellas cuya supervivencia es poco probable si los factores causantes de su actual situación siguen actuando.
- Sensibles a la alteración de su hábitat: referida a aquellas cuyo hábitat característico está particularmente amenazado, en grave regresión, fraccionado o muy limitado.
- Vulnerables: destinado a aquellas que corren riesgo de pasar a las categorías anteriores en un futuro inmediato si los factores adversos que actúan sobre ellas no son corregidos.

- De interés especial: en la que se podrán incluir las que, sin estar contemplados en ninguna de las precedentes, sean merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad.

Actualmente especies que en el catálogo de especies amenazadas de Navarra quedaban recogidas con algún tipo de protección, han seguido una evolución positiva y de ser poblaciones con escasos individuos han pasado a estar fuertemente representadas.

Especie	Nombre Científico	Estatus Navarra
Cernícalo primilla <sup>1</sup>	<i>Falco naumanni</i>	Peligro de Extinción
Nutria paleártica <sup>1</sup>	<i>Lutra lutra</i>	Peligro de Extinción
Visón europeo	<i>Mustela lutreola</i>	Peligro de Extinción
Ganga común	<i>Pterocles alchata</i>	Peligro de Extinción
Alcaraván	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Interés especial
Alcotán	<i>Falco subbuteo</i>	Interés especial
Chorlitejo chico	<i>Charadrius dubius</i>	Interés especial
Chotacabras gris	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Interés especial
Chova piquirroja	<i>Pyrhacorax pyrrhacorax</i>	Interés especial
Cigüeña blanca	<i>Ciconia ciconia</i>	Interés especial
Corneja negra	<i>Corvus corone</i>	Interés especial
Críalo	<i>Clamator glandarius</i>	Interés especial
Escribano palustre	<i>Emberiza schoeniclus</i>	Interés especial
Martín pescador	<i>Alcedo atthis</i>	Interés especial
Pájaro moscón	<i>Remiz pendulinus</i>	Interés especial
Rascón	<i>Rallus aquaticus</i>	Interés especial
Torcecuellos	<i>Jynx torquilla</i>	Interés especial
Totavía	<i>Lullula arborea</i>	Interés especial
Avetorillo	<i>Ixobrychus minutus</i>	Sensible alteración hábitat
Ortega	<i>Pterocles orientalis</i>	Sensible alteración hábitat
Visón europeo <sup>1</sup>	<i>Mustela lutreola</i>	Vulnerable
Aguilucho cenizo	<i>Circus pygargus</i>	Vulnerable
Aguilucho lagunero	<i>Circus aeruginosus</i>	Vulnerable
Aguilucho pálido	<i>Circus cyaneus</i>	Vulnerable
Andarríos chico	<i>Tringa hypoleucos</i>	Vulnerable
Avión zapador	<i>Riparia riparia</i>	Vulnerable
Halcón común	<i>Falco peregrinus</i>	Vulnerable
Milano real	<i>Milvus milvus</i>	Vulnerable
Sisón	<i>Otis tetrax</i>	Vulnerable
Zampullín chico o común	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Vulnerable

**Fuente:** Catálogo de especies amenazadas de Navarra 1997. <sup>1</sup> Especies con presencia en la actualidad en el ámbito.

Actualmente uno de los principales problemas para la fauna es la pérdida de biotopos y su fragmentación. Los riesgos que conlleva la fragmentación de los biotopos son: aislamiento poblacional, que puede verse agravado por problemas etológicos y genéticos; disminución de las poblaciones al disminuir la capacidad de acogida por reducción de la superficie del biotopo y mayor interferencia con biotopos periféricos, aumentando fenómenos de competencia o predación. Actualmente dentro del municipio no existe ninguna infraestructura que actúe como barrera para el libre desplazamiento de la fauna.

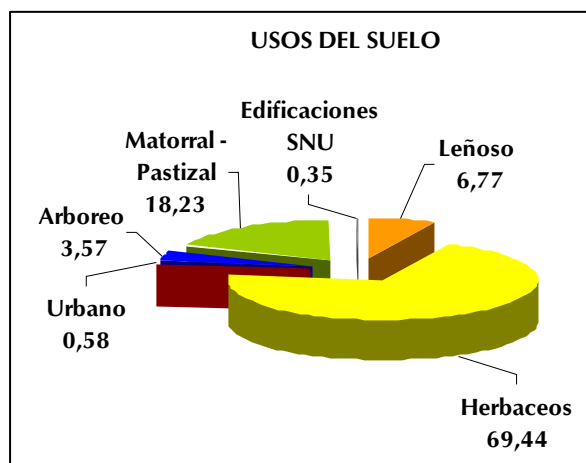
### IV.3.3.-DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### A.-Cultivos y aprovechamientos

**Forestal:** el Estudio del Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de Navarra realizado por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación 2010, revela que la superficie forestal del valle es de 1310 Ha., un 22% de la superficie total, mientras que la superficie dedicada a agricultura es, 4581 Ha., un 76% del total.

Los recursos presentes en el municipio no son útiles para usos forestales. Las repoblaciones de chopos, se consideran como cultivo de regadío más que como una superficie forestal. Se desarrollan fundamentalmente a expensas de antiguos bosques de galería roturados en su día con interés agrícola.

Las repoblaciones realizadas en Miranda de Arga en ningún caso se pueden considerar como plantaciones productivas sino como elementos de restauración y protección del suelo. De los datos expuestos en la gráfica se concluye que la mayoría de la superficie forestal es de forestal no arbolado, con un claro predominio del matorral mediterráneo.



**Ganadería:** la ganadería sigue teniendo cierta repercusión territorial. La única cabaña en la zona es la ovina en régimen extensivo llegando a las 4.356 cabezas (Censo año 2012 Instituto Navarro de Estadística).

El ganado aprovecha los pastos de las corralizas sin ningún plan de gestión ya que se autorregulan y utilizan los dispersos corrales presentes en el municipio para estabular al ganado. (El LIC Yesos del Ribera Estellesa, está elaborando su plan de uso y gestión en el que se aborda el uso pascícola). De forma puntual se localiza una granja de aves cinegéticas junto al río Arga.

**Agricultura:** Miranda de Arga es un municipio de carácter agrícola, caracterizado por cultivos extensivos de secano y en menor medida cultivos de regadío. Dominan los cultivos de cerealistas con presencia de cultivos hortícolas.

La extensión de las tierras roturadas ronda el 76% del total de la superficie, siendo el 58% cultivos de secano y el 42% cultivos en regadío. La distribución de los diferentes usos de las tierras cultivadas sería:

Tipo de cultivo	Superficie Ha.	%
Almendo	30,2	0,50
Chopo	12,7	0,21
Olivo	43,4	0,72
Vivero viña	15,9	0,26
Viña	304,6	5,07
Cultivos forzados	0,8	0,01
Cultivos herbáceos	4.079,3	67,86
Huerta	3,5	0,06
Praderas	90,9	1,51

*Fuente: Elaboración propio. Mapa de cultivos y aprovechamientos. Gobierno de Navarra.*

**Uso cinegético:** dentro del municipio de Miranda de Arga, se localizan 2 cotos de caza, estando todo el territorio acotado. Uno de estos cotos pertenece al vecino municipio de Berbinzana. Fisiográficamente los cotos cuentan con un paisaje donde el relieve es entre llano y pendientes moderadas, los cotos cuentan principalmente con caza menor.

## **B.-Unidades ambientales**

En este apartado se definen las unidades ambientales del término municipal, entendidas como grandes superficies que a pesar de aunar sistemas productivos o ambientales diversos pueden agruparse por poder considerarse como unidades de gestión homogéneas. Cada una de estas unidades ejerce una o varias funciones determinadas en el medio, presenta capacidades de usos similares y riesgos relativamente homogéneos ante posibles perturbaciones de índole más o menos similar.

Estas unidades ambientales, amplias y con carácter aglutinador, pueden enmascarar en cierta forma la diversidad existente, si bien la agrupación se ha hecho atendiendo a la mayor superficie ocupada.

Dentro del término municipal de Miranda de Arga, se han distinguido 6 unidades ambientales:

- U.A. Formaciones protectoras. se incluyen tanto las formaciones herbáceas y arbustivas, como las arbóreas. Se trata de masas de vegetación sin un valor productivo pero con un valor ambiental muy importante tanto en la producción y cobijo de biodiversidad como para la protección ante procesos erosivos, se trata de suelos con valor ambiental para su conservación. Muchas de estas formaciones coinciden con los hábitats de interés prioritario, se trata de hábitats que están amenazados de desaparición y cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Unión Europea por la proporción del área de distribución natural incluida en este territorio.
- U.A. Mosaico monte y cultivo: se trata de suelos con vocación tanto agrícola como ganadera donde los campos de cultivo se interdigitan con las masas de vegetación dando a este entorno un valor paisajístico relevante. Son un testimonio de la ocupación del espacio, de los modos de vida o de modos de producción ligados a este y que pueden estar sujetos a desaparición por cambios en la dinámica económica o poblacional del municipio.
- U.A. Cultivos. En esta unidad el valor está en la productividad del suelo aunque cuenta con algunas limitaciones. Estas zonas además tienen importantes valores ambientales y paisajísticos como es la zona esteparia de Landivar.
- U.A. Regadío. La mayor parte de la unidad cuenta con una alta capacidad agrológica de algunos. Se trata del tipo de suelo con mayor capacidad productiva tanto del municipio de Miranda de Arga como de la Comunidad Foral. Son suelos con ligeras o nulas limitaciones para el cultivo, por lo que se trata de un recurso productivo muy valioso para su conservación como suelos de valor para su explotación natural.
- U.A. Zonas húmedas. Se trata de pequeñas balsas de agua para uso agrícola y ganadero. La presencia de estas zonas de agua puede suponer una mejora en los valores ambientales y paisajísticos del territorio.
- U.A. Entorno de cursos de agua. Incluye los cursos de agua, tanto si llevan agua como si no, la vegetación de ribera asociada y una banda de 5 metros. Se consideran elementos ambientales de valor, conectores ecológicos, y área estratégica para la salvaguarda del recurso agua. Algunas de las masas de vegetación coinciden con los hábitats de interés prioritario, se trata de hábitats que están amenazados de desaparición y cuya conservación supone una especial responsabilidad para la Unión Europea por la proporción del área de distribución natural incluida en este territorio.

### **C.-Zonas de interés natural**

Dentro del municipio de Miranda de Arga, no aparece ningún espacio protegido por la Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra cuya finalidad es garantizar su protección, conservación, restauración y mejora.

Sin embargo al sur del ámbito, encontramos el Lugar de Interés Comunitario "Yesos del Ribera Estellesa" incluido dentro de la Red Natura 2000.



Además al este del término municipal, se localiza el Área de Interés para las Aves Esteparias: Landivar, incluida como Suelo de Protección por el Plan de Ordenación del Territorio POT4 – Zonas Medias, y que cuenta con un importante valor ambiental, con una categoría Muy Alta dentro del inventario de áreas esteparias de Navarra.

**Espacios afectados por normativas de índole supramunicipal:** Dentro del municipio de Miranda de Arga se localizan diversos espacios regulados por diferentes normativas de carácter sectorial, como son: Lugares de Interés Comunitario, Nuevos regadíos del Canal de Navarra, Plan Foral de Regadíos y Dominio Público Hidráulico. Estos espacios suponen casi el 50% del término municipal.

- El Lugar de Interés Comunitario Yesos del Ribera Estellesa, actualmente carece de un plan de uso y gestión, por lo que los usos y actividades, están regulados por el Gobierno de Navarra.
- Plan Foral de Regadíos.
- Los nuevos regadíos previstos del Canal de Navarra, quedan regulados por el Decreto Foral 212/2002, de 7 de octubre.
- Nuevos regadíos del Canal de Navarra aprobados mediante Acuerdo de 25/09/2013 del Gobierno de Navarra aprobando el proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la ampliación de la 1ª fase del Canal de Navarra y su zona regable
- Dominio público hidráulico, el Organismo de Cuenca debe ejercer la función de policía en una franja de 100 m a partir del cauce, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes (art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).
- Bien de interés cultural: Torreón. Decreto Foral 572/1991, de 30 de diciembre.
- Yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario Arqueológico de Navarra.
- Servidumbres aeronáuticas

#### **D.-Paisaje**

Con el término paisaje nos referimos a las configuraciones concretas que adquieren los espacios y los elementos geográficos, a las formas materiales que han resultado de un proceso territorial. Es decir la manifestación morfológica y fisonómica de una especialidad concreta, producida por suma de una evolución natural y un suceder histórico. Este apartado está basado en el trabajo "Atlas de los Paisajes de España 2004". Dentro del municipio de Miranda de Arga, se han diferenciado 2 unidades paisajísticas, Vegas y riegos del Ebro y Llanos y glaciares de la Depresión del Ebro. Las grandes unidades paisajísticas del ámbito se han diferenciado en base a criterios de homogeneidad.

Concretando a una escala local, se diferencia tres tipos de paisaje, cuyo límite natural es el río Arga:

- La vega del río Arga está ocupada por cultivos de regadío de tipo tradicional, formado por un entramado de pequeñas parcelas, con cultivos de huerta, herbáceas y algunas choperas. En algunas zonas, enmarcando el curso del río Arga, se conserva la vegetación natural de ribera propia de este ambiente.

- El paisaje de secano, se localiza al este del término municipal, se caracteriza por grandes parcelas en las que domina el cultivo de herbáceas con alguna zona de vid. Se trata de una zona de gran planitud con algún cabezo aislado, en los se mantiene la vegetación natural, con matorral de tipo mediterráneo y alguna plantación de pino carrasco. En este entorno, destaca la presencia del barranco del Saso al sureste del término municipal, donde el relieve adquiere más protagonismo.
- Por último al oeste del río Arga, se localiza la zona de mayor relieve del municipio. Se trata de un paisaje de mosaico matorral- cultivo en el que las parcelas se adaptan a la topografía del terreno dando lugar a superficies irregulares entre las que se conserva vegetación natural, matorral mediterráneo, coscojar, alguna carrasca, y donde se han realizado repoblaciones de pino carrasco. La zona esta atravesada por una densa red de barrancos que vierten al río Arga.

Hitos paisajísticos: la selección de hitos paisajísticos, ha tenido en cuenta la topografía del terreno, los accesos y el interés turístico de la zona. Se trata de puntos que permiten conocer gran parte del ámbito, reconociendo sus estructuras fundamentales, aportando información sobre el medio, teniendo además unos valores estéticos claros. Los hitos más relevantes son los siguientes: Peña Jenáriz, Ermita del Ángel y Ermita de la Virgen del Castillo.

#### **E.-Infraestructuras**

Las infraestructuras más relevantes presentes en el municipio de Miranda de Arga son:

- La carretera NA-6140 que comunica con Tafalla y Lerín, entra en el término municipal por el Este para continuar hacia el Norte una vez atravesado en casco urbano.
- La NA-6100, denominada Carrascal-Marcilla, comunica con Falces y Larraga. Esta carretera atraviesa el municipio de norte a sur.
- Gaseoducto.
- Línea eléctrica.
- Estación Depuradora situada en paraje de La Bosnia.
- Deposito de agua situado en el paraje del Altocabezón.
- Red de acequias.
- Red de abastecimiento y saneamiento, etc.

#### **F.-Construcciones en suelo no urbanizable**

Dentro del suelo no urbanizable de Miranda de Arga se distinguen diversas construcciones, principalmente se trata de almacenes, corrales y alguna granja. Además existen un parque solar, diversas ermitas de interés, una antigua abejera y edificaciones destinadas a viviendas.

#### **IV.3.4.-ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES MÁS IMPORTANTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

##### **A.-Inundación**

A lo largo de la historia, el Arga ha demostrado ser un río con frecuentes crecidas y reiteradas inundaciones. La génesis de las crecidas en el Arga está vinculada, principalmente, a precipitaciones procedentes del Cantábrico cuyo campo de influencia es amplio y afecta a la cabecera y la cuenca media. A las aguas de lluvias se unen, en ocasiones, las de deshielo, siendo este un factor intensificador clave en las crecidas del Arga.

Según los informes y expedientes de la C.H.E. y Gobierno de Navarra, en el siglo pasado y lo que llevamos del actual, el Arga ha experimentado un total de 142 crecidas, de las cuales 50 llevan algún daño asociado. Esto hecho se ve incrementado por las infraestructuras y construcciones ubicadas dentro de la zona inundable, con el consiguiente daño económico y humano, en el caso de Miranda de Arga, las piscinas municipales y parte del casco urbano se sitúa dentro de la zona inundable.

Otro factor de riesgo proviene de las lluvias extraordinarias que poseen un marcado carácter torrencial. Las altas intensidades precipitadas superan la capacidad de infiltración de los suelos predominantemente arcillosos, que se compactan e impermeabilizan. Como consecuencia se produce un flujo de tipo hortoniano que crece rápidamente y posee abundante aporte de sedimentos. Estas crecidas relámpago pueden afectar a los barrancos tributarios del Arga, Barranco Salado, Barranco del Saso y Barranco de la Garganta.

Con la aprobación de la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, de 23 de octubre de 2007, los estados miembros han trabajado para conocer y prevenir el riesgo de inundabilidad. España aprobó el Real decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación, de 9 de julio siendo uno de sus objetivos la creación de un Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). El SNCZI es el que actualmente suministra información respecto al riesgo de inundación de los grandes ríos de la Ribera Navarra.

Para la redacción del Planeamiento Municipal se ha tenido en cuenta las zonas inundables para un periodo de retorno de 500 años así como las zonas inundables para un periodo de retorno de 100 años y la zona de flujo preferente, según la cartografía vigente publicada en el SNCZI. Las zonas inundables cuenta con regulación establecida en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

##### **B.-Movimientos de tierra**

En función de las leyendas existentes en los planos geomorfológicos a escala 1:25.000, se han localizado aquellas estructuras geomorfológicas más relevantes desde el punto de vista de los riesgos.

Como elemento más destacado hay que señalar la zona con presencia de deslizamientos en El Alto Hundido.

Además desde el conocimiento propio de los habitantes de Miranda de Arga, se señala la ladera existente entre el Torreón y el río Arga como zona con movimientos de tierras, en la que ya se ha realizado alguna intervención.

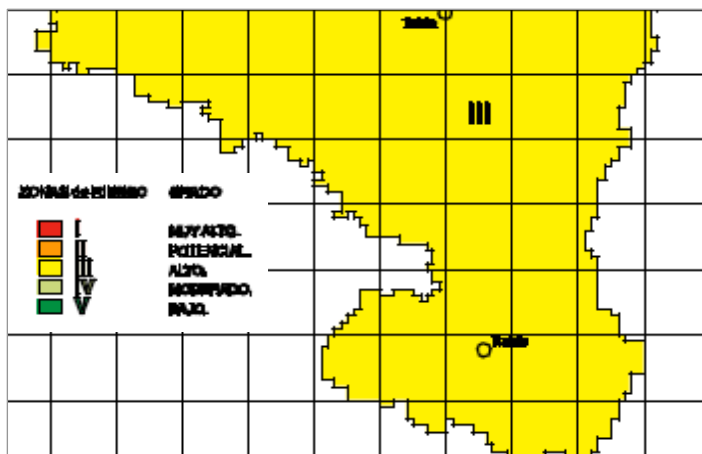
Otros movimientos de tierra son debidos a la acción fluvial, donde se dan procesos de sedimentación creando nuevas zonas y procesos de erosión donde el río arrastra los materiales con la consiguiente pérdida de superficie agrícola. Esa acción fluvial queda reflejada en los numerosos meandros abandonados presentes en el municipio recordatorio de antiguos trazados del río Aragón.

De forma puntual aparecen conos de deyección asociados a barrancos y escarpes de terrazas. Se trata de una forma de modelado fluvial que surge por la pérdida de energía de los cursos de agua, desencadenando la sedimentación de los materiales transportados en la parte bajas de las laderas.

### C.-Incendios

Miranda de Arga se caracteriza por tener una escasa cubierta vegetal, dominada principalmente por un estrato arbustivo y herbáceo con alguna zona arbórea. La posibilidad de incendio en el municipio, por el tipo de combustible, la climatología y el uso que se hace del territorio hace que sea una zona especialmente propensa.

Atendiendo al mapa de riesgo de incendios de Navarra del Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales el sur de Navarra se encuentra en una zona de riesgo alto.



Los incendios forestales dentro del ámbito, están ligados principalmente a la quema de rastrojeras. Los incendios de las masas forestales, hay que entenderlos como un riesgo para la población así como un riesgo para la propia masa.

## **V.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MIRANDA DE ARGÁ**

### **V.1.-OBJETIVOS**

#### **V.1.1.-GENERALES**

Se plantean unos principios básicos que deben ser tenidos en cuenta en la elaboración del presente Plan General Municipal y guiar todo tipo de actuaciones que sobre él se planteen:

- Necesidad de **fortalecer las potencialidades** que ofrece el núcleo. Este objetivo, se apoya en la infraestructura industrial del municipio, la mejorada conectividad del municipio y el mantenimiento y explotación del patrimonio natural.
- **Mejora generalizada de las condiciones y de la calidad de vida** en el municipio, que se materializará en el nuevo Plan desde el diseño de la ciudad equilibrada, ordenada y ambiciosa en cuanto a la calidad urbana de la misma.
- Propugnar un **modelo de crecimiento, desarrollo e integración de actividades, sostenible;** donde se piense no únicamente en el presente, sino también en el futuro reflexionando sobre la irreversibilidad de determinados modelos de crecimiento hoy comúnmente aceptados.

#### **V.1.2.-SOCIO-ECONÓMICOS**

##### **Población**

- Fortalecimiento de la integración y cohesión social de la nueva población residente en el municipio
- Adecuación de los equipamientos y servicios a las nuevas demandas poblacionales, tanto derivadas de la llegada de nueva población como por las características de la población residente (jóvenes, mayores...)
- Establecer medidas que favorezcan la conciliación de vida familiar y laboral, repercutiendo en el bienestar de las familias
- Asentamiento de población en el municipio, sobre todo de población femenina

##### **Actividad económica**

- Mantener y potenciar el desarrollo de la estructura productiva y de empleo de la localidad.
- Ampliación de la superficie poligonada para el desarrollo tanto de actividad industrial como de ciertos servicios, con el objetivo de que se pueda llevar a cabo un incremento de la actividad productiva en la localidad.
- Creación de nuevos negocios que oferten empleo para los residentes habituales del municipio, con el doble objetivo de reducir de esta manera la movilidad laboral, ganando por tanto en sostenibilidad.

- Promover una mayor diversificación del tejido empresarial de la localidad para impedir el excesivo peso dentro de la economía local de un reducido grupo de actividades empresariales, evitando de esta manera posibles problemas de deslocalizaciones, regulaciones de empleo.
- Desarrollo de actividad económica que favorezca el empleo del colectivo femenino, así como la aplicación de políticas de igualdad que ayuden a la creación de nuevos y más puestos de trabajo para las féminas.

### **Vivienda**

- Fomentar la edificación de viviendas de diferente dimensión, con el objetivo de que exista una oferta más variada en lo que a superficie se refiere, que contemple la posibilidad de un parque residencial de tamaño más reducido con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a colectivos de rentas más bajas así como para conseguir la adecuación del parque residencial a la actual tendencia en la composición de los hogares (cada vez vive un número más reducido de personas dentro de una misma vivienda).
- Seguir impulsando la creación de viviendas de protección oficial con el objetivo de facilitar el asentamiento de población que tiene dificultades económicas para adquirir una vivienda, evitando la posible salida (sobre todo de jóvenes) a otras localidades que pudieran tener un parque residencial más accesible, además de potenciar la entrada de personas residentes en otros municipios.
- Favorecer la rehabilitación, protegida o no, del parque residencial con mayor antigüedad para mantener el elevado buen estado de conservación que muestra en la actualidad.
- Favorecer la construcción de vivienda en alquiler, como alternativa a la adquisición en propiedad.
- Mejorar el ya de por sí satisfactorio nivel de instalaciones de la vivienda del municipio, haciendo especial hincapié en aquellos aspectos en los cuales se ha detectado una peor situación, siendo preciso incidir en la mejora de la accesibilidad del parque residencial.
- Potenciar la rehabilitación de viviendas en el casco antiguo de la población con el doble objetivo de revitalizar el casco y contribuir a su conservación.

### **V.1.3.-MEDIO URBANO**

#### **Tejido urbano**

- Consolidación y mantenimiento del actual tejido urbano, interviniendo mediante acciones puntuales encaminadas a mejorar la calidad del mismo, como son la creación de nuevos espacios públicos, ampliación y/o regularización del viario existente, etc.
- Actuación en el tejido urbano con el fin de lograr una mejor vertebración del núcleo urbano: incorporación o/y jerarquización de elementos viarios que articulen, clarifiquen y ordenen el funcionamiento interno de la ciudad y lo relacionen con la red general exterior.
- Cualificar el suelo consolidado, crear espacios libres y zonas verdes dispuestos de manera que constituyan una verdadera red de espacios libres y sirvan de conexión con el espacio natural.
- Las ampliaciones de suelo urbano perseguirán el principio de concentración y proximidad. No desvirtuarán los valores ambientales que, en su caso, caractericen el núcleo originario o su entorno inmediato y, por lo mismo, se apoyarán en soluciones morfológicas y tipológicas análogas a las primigenias.

- Puesta en valor del Río Arga a su paso por la población, mediante la permeabilización del tejido residencial hacia el río, acentuando su participación en la escena urbana de Miranda de Arga, a través de la apertura de nuevos espacios y elementos de conexión, de cara a que el río adquiera un mayor protagonismo y la ciudad se pueda beneficiar de ello.
- Mejora de la conectividad del Casco Antiguo con el resto de la Villa, mediante conexiones nuevas peatonales y/o viarias o el refuerzo de las existentes.

### **Usos del suelo**

- Mantenimiento de la actual zonificación. Se dispondrá suelo capaz de acoger, de forma ordenada y racional, el futuro desarrollo residencial y económico-productivo de la localidad.
- Las nuevas áreas urbanas se localizarán en espacios que no cuenten con valores a proteger ni supongan riesgos a la población ni tampoco de tipo ambiental. Respetarán los elementos y preexistencias naturales próximas, esto es, orografía, cursos fluviales, áreas inundables, sotos y masas arboladas, espacios y hábitats protegidos y terrenos inestables.
- El desarrollo industrial se situará en lugares estratégicos en relación con la red viaria exterior, sin interferir en el funcionamiento urbano de la población, y próximo al núcleo urbano de Miranda de Arga. Se potenciará y orientará la implantación de industria limpia o no contaminante.
- El desarrollo residencial se dispondrá en continuidad con el suelo residencial actual. Se fomentará criterios de crecimiento y expansión racional y se priorizará la rehabilitación de la ciudad consolidada frente a la ciudad nueva.
- Los nuevos usos se situarán en zonas sin declive topográfico que cuenten con infraestructuras suficientes o la posibilidad de su extensión razonable desde redes generales próximas existentes o previstas, sin necesidad de acudir a soluciones técnicas excepcionales.
- Las nuevas áreas urbanas de tipo residencial contarán con densidades medias, potenciando formas más sostenibles, compactas y dotadas de complejidad funcional, insertando en el tejido residencial nuevos usos –comercial, servicios- de manera que favorezcan un correcto intercambio, reduzcan la movilidad y respondan a la demanda existente.

### **Edificación y urbanización**

- El modelo arquitectónico respetará las características de la edificación de la zona, en cuanto a tonalidades, formas, materiales de construcción volumetría, etc., con el fin de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.
- Utilización de bases de urbanización que causen el menor impacto ambiental posible. En las nuevas urbanizaciones tener en cuenta: mínimos movimientos de tierras, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de tierra vegetal para creación de zonas verdes, reducción de superficie dura e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración, etc.
- Aplicación de criterios de bioclimatismo y bioconstrucción en la edificación y urbanización.
- Se procurará una pavimentación conjunta o al menos una propuesta unitaria de los espacios libres públicos del casco antiguo de cara a que adquiera un mayor protagonismo y confiera una mayor conectividad a los mismos.

### **Equipamientos, dotaciones, servicios y espacios libres públicos**

- Las dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos, como elementos estructurantes del conjunto urbano, deberán contribuir, por su localización y diseño a vertebrar el núcleo y resolver discontinuidades formales y funcionales entre las diferentes áreas residenciales.
- Creación de zonas verdes basadas en criterios de sostenibilidad que permeabilicen el núcleo y permita la conexión con el entorno natural, en especial con la red de itinerarios y paseos exterior al núcleo urbano.
- Las zonas verdes y dotaciones de los nuevos suelos urbanizables se localizarán en espacios de máxima accesibilidad evitando la fragmentación de los mismos. Se propiciará la conexión entre ellos, así como su accesibilidad peatonal.
- Tratamiento paisajístico de las laderas en torno al Casco Antiguo como espacio verde, con funciones más de orden natural que urbanas.
- Potenciar la centralidad del Casco Antiguo a través de la localización de dotaciones y espacios libres.
- Adecuar las dotaciones a la demanda poblacional según se analiza y desarrolla en el capítulo de socio-economía de la presente memoria.

### **Patrimonio**

- Propiciar actuaciones que revaloricen el Casco Antiguo y fomenten la rehabilitación del patrimonio edificado. Favorecer a través de la implantación de dotaciones el mantenimiento del patrimonio de interés.
- Apostar por políticas que garanticen la protección y rehabilitación del patrimonio.

## **V.1.4.-MEDIO FÍSICO Y BIÓTICO**

Las dos premisas básicas que se persigue para el suelo no urbanizable son:

- Asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de uso actuales, de forma que preserven los valores productivos (agrícolas, ganaderos, etc.), naturalísticos, paisajísticos o recreativos que ya existen en cada área.
- Potenciar la restauración de los valores medioambientales, evitando la degradación y adecuando cada zona a sus usos vocacionales a medio y largo plazo.

### **Espacios de Interés**

- Proteger zonas de mayor valor ecológico o paisajístico, tanto en el interior del núcleo urbano como en el resto de las zonas objeto de planeamiento. A priori se consideran zonas de interés aquellas ocupadas por hábitats de interés comunitario categorizadas como prioritarias, el Área esteparia Landivar el LIC Yesos de la Ribera Estellesa, el río Arga así como el resto de cursos de agua tanto continuos como discontinuos, los suelos de alta calidad agrológica y los futuros regadíos del Canal de Navarra.
- Miranda cuenta con una superficie considerable, dentro de la cual existen zona con un valor ambiental, paisajístico, de explotación, etc., relevantes merecedoras de ser preservadas. Estas zonas a preservar en principio se corresponden con algunas de las unidades ambientales



definidas anteriormente: mosaico monte – cultivo, masas de pinar, cultivos de secano. Los usos son los que determinan y crean estas unidades, por lo que aun teniendo un alto valor no se prevé su protección, permitiendo así una gestión adecuada de los espacios.

- Recobrar el valor natural de los entornos fluviales, la explotación agrícola, ganadera y maderera a la que han sido sometidos los entornos fluviales a dado lugar a su degradación, por lo que se propone la regeneración natural de los sotos.
- Protección y preservación de paisajes. Se localizarán aquellos paisajes naturales, singulares, hitos y elementos simbólicos así como los paisajes culturales propios del municipio como mosaico monte-cultivo o zonas de huerta tradicional.
- Restauración de espacios degradados y de los principales impactos existentes.

### **Agricultura y Ganadería**

- Ajustar y facilitar la normativa del suelo no urbanizable para su explotación natural, de cara a mantener y promover una agricultura competitiva y respetuosa con el medio ambiente.
- Mantener y mejorar la explotación ganadera vinculada a los usos tradicionales del suelo.

### **Calidad Ambiental**

#### Agua

- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y reutilización del agua.
- En caso de ser necesario buscar sistemas de depuración de aguas alternativos (filtros verdes, etc.)

#### Energía

- Regular el diseño de los edificios previendo el ahorro de energía y materiales, teniendo en cuenta exposición al sol, grueso de paredes, uso de cubiertas vegetales, aislamiento térmico y sónico, uso de materiales duraderos, facilitar o exigir la inserción de instalaciones de energías renovables, etc.
- Fomentar medidas de ahorro y eficiencia energética
- Certificado energético de los edificios

#### Movilidad

- Garantizar la buena accesibilidad peatonal y en bicicleta para cualquier nuevo desarrollo urbano, conectando con los espacios urbanos actuales mediante senderos existentes.
- Mejorar la movilidad interna del núcleo urbano.
- Conservar la conexión del municipio con la cañada Real de Tauste a Urbasa-Andía localizada fuera del término municipal, mediante el Camino de Olite.

### **Riesgos naturales**

- Preservar del riesgo de inundación las personas y los bienes. (según criterios que se especifican en el Real Decreto 9/2008 de 11 de enero)

- Considerar en la a ordenación del Plan Urbanístico Municipal el estudio de detalle del riesgo de inundación existente en el núcleo de Miranda de Arga, de cara a ajustar la línea de inundación y definir los posibles usos dentro de estos suelos.
- Preservar del riesgo de movimientos en masa, a bienes o personas que pudieran situarse en su área de influencia.
- Evitar la ocupación por parte de infraestructuras y actividades constructivas aquellas zonas donde la pendiente sea elevada.
- Localizar las actividades potencialmente contaminantes en las zonas de menor vulnerabilidad a la contaminación de las aguas, especialmente las zonas industriales y las instalaciones de ganadería intensiva.

## **V.1.5.-OBJETIVOS FORALES Y MUNICIPALES**

Finalmente se recogen la relación de objetivos forales y municipales acordados por Ayuntamiento y Gobierno de Navarra para la redacción del presente Plan General Municipal:

Los objetivos de interés Foral son:

1. 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 los ciudadanos.
2. Asegurar el mantenimiento y mejor de los tejidos urbanos existentes y la protección del patrimonio cultural, en particular del casco histórico, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.
3. 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.
4. Estudio y propuesta de las características de la demanda residencial y particularmente de la de régimen de protección pública.
5. 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.
6. Previsión y actualización de las infraestructuras básicas a las nuevas previsiones urbanas.
7. Análisis y propuesta para la planificación de la red viaria exterior de conexión entre las carreteras comarcales y locales.
8. Consideración del paisaje como un elemento cuyos valores se deben identificar, proteger y poner en valor.
9. 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.
  - El río Arga y demás recursos fluviales y sus áreas inundables.
  - La Cañada de Tauste a Urbasa Andía.
10. 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.

Los objetivos de interés Municipal son:

1. Adecuar la normativa vigente a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. Actualizar la normativa urbanística contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Miranda de Arga que ha quedado muy obsoleta.
3. Adecuar el planeamiento a la previsión de creación de un polígono industrial.
4. Potenciar la creación de vivienda residencial y, preferentemente, de vivienda de protección oficial.
5. Contribuir a la protección medioambiental.
6. Facilitar el crecimiento del tejido urbano de acuerdo a la demanda existente.
7. Aumento del área deportiva para mayor dotación de la instalación.
8. Reordenación de los criterios tipológicos existentes.
9. Creación de área destinada a la dotación de servicios generales –centro cívico-.

## V.2.-CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL ALTERNATIVOS

La definición de los criterios de ordenación del Plan General Municipal de Miranda de Arga debe partir de los objetivos estratégicos enumerados en el punto primero de este capítulo, a los que sumar los condicionantes que comporta la realidad física del municipio.

Para este proceso, se ha identificado una serie de elementos condicionantes del territorio. Son los siguientes (todos ellos están identificados en la documentación gráfica correspondiente al documento de EMOT):

- Elementos **condicionantes de orden geográfico y natural**
  - ✓ Pendientes (superiores al 15%)
  - ✓ Corrientes de agua: ríos, barrancos
  - ✓ Zonas de riesgos: inundabilidad, terrenos inestables.
  - ✓ Elementos naturales: zonas arboladas, hábitats protegidos (LICs)
- Elementos condicionantes de **orden humano**
  - ✓ Infraestructuras: carreteras, gasoductos, oleoductos, líneas eléctricas, canales de riego,...
  - ✓ Cultivos
  - ✓ Itinerarios
  - ✓ Enclaves singulares
  - ✓ Bienes inmuebles de interés cultural
- **Usos del suelo** actuales
  - ✓ Áreas de uso residencial: distinguiendo diferentes tramas (Casco Histórico, Ensanche y Tirujón)
  - ✓ Áreas de actividad: zonas industriales y de almacenes.
- **Dotaciones**
  - ✓ Áreas libres y equipamientos
  - ✓ Servicios urbanos

El presente Plan deberá respetar estos condicionantes e integrarlos en su ordenación.

En la definición del modelo territorial, como ya se viene diciendo, el nuevo planeamiento no cuestiona el modelo territorial existente, por lo que incorpora los usos del suelo actuales así como las previsiones de desarrollo proyectadas por las todavía vigentes NNSS, en cuanto a los nuevos desarrollos urbanísticos, se han estudiado diferentes alternativas de ampliación, si bien, hay que poner de manifiesto que los condicionantes territoriales analizados han limitado considerablemente las propuestas.

A continuación, se describen los diferentes desarrollos considerados, sus ventajas e inconvenientes y se indica cual se ha considerado la mejor opción.

En cuanto al **desarrollo residencial**, atendiendo a los principios generales y a los condicionantes físicos, se han considerado únicamente dos zonas de ampliación residencial, cada una de ellas constituye la

ampliación de los diferentes tejidos urbanos descritos: el ensanche y el Tirujón. El único tejido residencial del que no se plantea ninguna ampliación es el Casco Histórico, por razones fundamentalmente físicas, ya que, en la única dirección en la que podría ampliarse –hacia el oeste- la topografía existente hace imposible cualquier desarrollo urbano.

La ampliación del Ensanche se revela como la más adecuada por tratarse de unos terrenos completamente llanos, contiguos al suelo urbano consolidado y con gran facilidad para la conexión con los sistemas generales existentes. De hecho, los últimos desarrollos residenciales se han producido en esta área. Sin embargo, esta zona presenta un gran obstáculo para el desarrollo urbanístico, ya que su proximidad al río Arga y su poco desnivel lo convierten en una zona de riesgo de inundación. Por tanto, si bien se considera ésta como la zona de crecimiento natural de Miranda de Arga, deberá ajustarse su delimitación y el uso del suelo a los mapas de peligrosidad y riesgo del SNCZI y las limitaciones establecidas por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La ampliación de la zona del Tirujón se sitúa al sur del actual casco urbano residencial de Miranda de Arga. Se trata de una zona de ligera pendiente orientada al sur, muy atractiva desde el punto de vista de soleamiento y vistas. Aunque la ejecución de su urbanización y conexión con las infraestructuras generales requerirá de mayores inversiones, se considera su inclusión puesto que presenta otras ventajas, como la incorporación de oferta de otras tipologías residenciales (vivienda unifamiliar en baja densidad) y, de cara a la estructura urbana de Miranda de Arga, la posibilidad de mejorar las conexiones viarias entre las diferentes zonas descritas –Ensanche y Tirujón-. La ordenación urbanística de esta zona deberá considerar la afección paisajística a la imagen y perfil de la localidad.

El planeamiento considera la inclusión de las dos zonas descritas, por ser su desarrollo compatible y complementario, si bien, se priorizará la actuación en la zona de Ensanche, que se clasifica como suelo urbano y urbanizable, dejando el Tirujón como reserva a futuro, clasificándolo como suelo no urbanizable de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo.

Respecto al desarrollo de **tipo económico –industrial y almacenes-**, se identifican dos ámbitos: unos junto a la carretera NA-6140, Tafalla-Miranda de Arga y otro en el cruce de las carreteras NA-6140, Tafalla-Miranda de Arga y NA-6100, Carrascal-Marcilla.

El primero de ellos, se trata de un área situada junto a la carretera NA-6140, en el cruce con el Camino de Montebajo, constituyen unos terrenos llanos y de fácil acceso, localizados en un espacio con presencia de diversas actividades industriales. La conexión con las infraestructuras existentes es posible pero más complicada de lo que a primera vista parece, ya que, aunque todas las redes de servicios discurren junto a esta área, la presión a la que discurren impide su enganche directo, debiendo ejecutarse nuevas redes desde el casco urbano de Miranda de Arga, situado a aproximadamente 1,0 Km de distancia.

La segunda de las zonas consideradas para ampliaciones de suelo industrial se localiza junto al cruce de las carreteras NA-6140, Tafalla-Miranda de Arga y NA-6100, Carrascal-Marcilla. Al igual que el anterior son terrenos llanos, accesibles desde las vías de comunicación y no cuentan con posibilidad de conexión

inmediata con los servicios urbanísticos, debiendo llevarse desde el casco urbano de Miranda de Arga. Se sitúa a unos 2,5 Km del casco urbano de Miranda de Arga.

El primero de ellos presenta la ventaja de situarse más próximo al casco urbano, reduciendo en relación al otro los gastos de conexión con los sistemas generales, así como la distancia para los habitantes de Miranda de Arga, lo que lo hace ligeramente más accesible, si bien, no se evita por completo la necesidad de acceder con algún tipo de vehículo desde el casco urbano de Miranda de Arga. El segundo de ellos presenta dos ventajas: la propiedad del suelo es municipal y la localización es mejor desde el punto de vista estratégico, ya que ofrece una mejor accesibilidad para los vehículos pesados, proximidad a la AP-15 y Tafalla y conexión con otros núcleos de población –Larraza, Artajona-Falces-.

Por tanto, valorados ventajas e inconvenientes y teniendo en cuenta que se trata de un área de actividad económica, en la que pesan más unas cuestiones que otras, se ha optado no incluir ninguna de las nuevas áreas propuestas, limitando el suelo destinado a uso económico a los ya existentes en suelo urbano.

## **VI.-MODELO PROPUESTO Y DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE**

A partir de los objetivos y principios de ordenación definidos en el capítulo anterior, junto con la información aportada en el Análisis y Diagnóstico Territorial, y la EMOT, se configura el modelo de ocupación del territorio.

El modelo propuesto reconoce y consolida la actual estructura urbana del territorio, en la que se distinguen los diferentes elementos estructurantes del territorio:

### **VI.1.-MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO PROPUESTO**

#### **VI.1.1.-MODELO TERRITORIAL**

El modelo urbano propuesto lo conforma una ampliación del núcleo residencial que se extiende al sureste del núcleo consolidado, en continuidad tanto física como tipológica con las diferentes estructuras urbanas de Miranda de Arga; completa su actual desarrollo en pequeñas actuaciones en el suelo urbano existente, promoviendo la colmatación de los solares vacíos en el suelo urbano actual.

En cuanto al suelo industrial, se consolida y completa el actual suelo industrial en el casco urbano.

#### **VI.1.2.-CLASIFICACION Y CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES GLOBALES**

El Plan Urbanístico Municipal clasifica, además del suelo no urbanizable, suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado suelo urbanizable sectorizado, conforme a las determinaciones que para ello establece la legislación vigente.

El **suelo urbano consolidado** cuenta con una superficie de 259.285 m<sup>2</sup> en el núcleo residencial - incluidos grandes espacios libres públicos y dotaciones interiores al núcleo residencial-, al que se suma la superficie de la zona de uso industrial, que es de 15.656 m<sup>2</sup>, lo que hace un total de 274.941 m<sup>2</sup>.

En este tipo de suelo, en el que el grado de consolidación tanto de la construcción como de la urbanización es total, en general, y como no podría ser de otra forma, para las diferentes estructuras urbanas existentes en Miranda de Arga –Casco Histórico, Ensanche, Tirujón, Barrio Alto, Industrial- se propone la consolidación y mantenimiento de los actuales tejidos, interviniendo mediante acciones puntuales encaminadas a la mejora de los mismos.

Como medida para restaurar la actual estructura urbana, se plantea la incorporación de nuevos elementos o el tratamiento de los existentes de cara a una mejor vertebración del núcleo, esto es, potenciar los elementos vertebradores de estas tramas, de manera que permita clarificar y ordenar su funcionamiento.



Junto con el sistema viario, son elementos fundamentales en la articulación de la estructura urbana los espacios libres públicos y las dotaciones, cuya posición servirá como engarce de las diferentes piezas urbanas.

En cuanto a los espacios libres públicos en suelo urbano consolidado se plantea, más que la creación de nuevos espacios libres públicos, la identificación de los espacios públicos existentes (considerados como tales o no), con objeto de que –en un futuro- cuenten con un tratamiento urbanístico que los distinga y contribuya a su utilización como tales. En el Casco Histórico y Barrio Alto se identifican espacios públicos existentes de cara a que puedan conformarse como pequeñas placitas, así como terrenos en zonas de pendiente para acondicionarse como zonas verdes. En el suelo urbano consolidado del Ensanche son pocas las actuaciones posibles, dado el nivel de consolidación y la rígida estructura existente, únicamente se plantea un pequeño espacio público en dos parcelas en las que se prevé un cambio de uso de almacenes a residencial, las actuaciones de cara a mejorar el tejido urbano en esta zona se encuentran en suelos categorizados como urbano no consolidado.

Respecto a las dotaciones hay que poner de manifiesto que las existentes mantienen un lugar destacado en la trama urbana de Miranda de Arga, localizadas en espacios céntricos y accesibles. Asimismo, se ve de forma positiva la política municipal llevada a cabo hasta ahora en relación a la puesta en valor de edificios de interés arquitectónico a través de la implantación de dotaciones públicas en ellos, como es el caso del Ayuntamiento, la biblioteca municipal y el edificio cultural polivalente. El nuevo Plan consolida las dotaciones existentes y como propuesta de nuevos equipamientos en suelo urbano consolidado únicamente plantea la ampliación del colegio.

Respecto al sistema viario, atendiendo a las consideraciones apuntadas y a la intención de llevar a cabo soluciones técnica y económicamente viables, y sin perder de vista el nivel de consolidación junto con la adecuada urbanización y dimensión del viario, se propone para su reestructuración y refuerzo, por un lado, la creación de nuevos ejes en las zonas de crecimiento y, por otro, la definición como elementos estructurantes de los actuales de cara a clarificar esta nueva estructura y puedan ser tratados como tales (ampliación de aceras, incorporación de elementos verdes, mobiliario urbano...).

Como se ha comentado, en suelo urbano consolidado, el Plan procura el mantenimiento de los actuales tejidos, y con esta intención, se define la morfología urbana de Miranda de Arga ordenando alineaciones, usos y volúmenes para las parcelas y la edificación acordes con lo existente y, en coherencia con ello, la normativa urbanística establece unas condiciones para las parcelas y la edificación ajustada a la actual realidad urbana.

Como **suelo urbano no consolidado** se delimitan suelos que cuentan con características urbanas en los que el planeamiento ha previsto una ordenación que, si bien, no difiere sustancialmente de la actual, requiere llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados. La superficie de uso residencial del suelo urbano no consolidado es de 23.710 m<sup>2</sup>, y la superficie del suelo urbano no consolidado de uso industrial es de 3.442 m<sup>2</sup>, haciendo un total de suelo urbano no consolidado de 27.152 m<sup>2</sup>.

Se delimita suelo urbano no consolidado en el Ensanche y en la zona industrial de Miranda de Arga.

Las actuaciones propuestas en estos suelos son claves en la ordenación y estructura del casco urbano, ya que, junto con los suelos urbanizables ordenados, suponen una mejora sustancial para el funcionamiento viario de la localidad, puesto que se plantea completar la estructura urbana en espacios interiores del suelo urbano consolidado en los que no existe continuidad en la trama, algo que quedaba evidenciado especialmente en la zona de ensanche, debido a su característica propia de trazado ortogonal y mallado.

Al igual que se plantea para los suelos consolidados, las previsiones del Plan procuran el mantenimiento de los tejidos en los que se insertan estos suelos, integrándose al ámbito al que pertenecen.

Se clasifica como **suelo urbanizable sectorizado** varias zonas con destino residencial que suponen una superficie total de 50.040 m<sup>2</sup>. Entre los suelos urbanizables se distinguen aquellos que se localizan más próximos al casco urbano y cuyo desarrollo se puede producir en menor plazo de tiempo, de los sectores que se proyectan como reservas para futuras ampliaciones cuya necesidad no es tan inmediata, los primeros cuentan con ordenación pormenorizada y los segundos, deberán desarrollar un plan parcial en el que establecer las condiciones de su ordenación de acuerdo a las determinaciones de carácter estructurante establecidas para ellos por este planeamiento general.

En cuanto a las ampliaciones de suelo para el desarrollo de nuevos **suelos residenciales**, la zona situada al sur-sureste del actual casco urbano se revela como la más adecuada para continuar el crecimiento de Miranda de Arga. Se trata de suelos contiguos al casco, sin declive, con posibilidad de conexión viaria y de infraestructuras generales y no cuentan con valores naturales a proteger. La delimitación de los suelos urbanizables situados junto a La Noria se ha ajustado a la zona de inundación del río Arga, incorporando medidas que compatibilicen la urbanización.

La estructura de las nuevas áreas residenciales se proyecta en continuidad con la actual, el nuevo tejido prolongará el existente hacia las nuevas áreas, eso sí, con una clara jerarquía viaria y peatonal que clarifique su funcionamiento.

Al sur del Ensanche se proyecta un sector de suelo urbanizable formado por dos áreas que completan el desarrollo iniciado en este ámbito que además se plantean como tratamiento de borde en este extremo de la localidad.

Al igual que sucede en los suelos urbanos no consolidados, estas áreas pretenden una adecuada inserción en la estructura urbana a la vez que contribuir a mejorar el funcionamiento viario, colaborando en la conexión de las diferentes zonas descritas en Miranda de Arga. Con este doble objetivo, se proyecta un vial longitudinal que recorre todas las unidades proyectadas al sur del Ensanche, este viario se considera un elemento de ordenación estructurante y deberá ser contemplado en la ordenación pormenorizada de todas las unidades de ejecución previstas.

### VI.1.3.-VIVIENDA

El Plan General dispone, según lo propuesto, suelo capaz de acoger, de forma ordenada y racional, el futuro desarrollo residencial y económico-productivo de la localidad. Según se ha visto en el diagnóstico de este documento, la evolución de la vivienda en estos últimos años ha experimentado una dinámica de crecimiento en el municipio de Miranda de Arga. El crecimiento entre los años 2001-2010 ha sido del 11,16%, notablemente inferior al provincial (25,82% durante el mismo período), si bien hay que destacar que el incremento residencial local muestra una tendencia contraria a la evolución poblacional, que durante la primera década del siglo XX sufre un descenso del -4,9%.

Para la previsión de suelo residencial debemos considerar los diferentes escenarios señalados por el POT 4 Zonas Medias para la Subárea a la que pertenece Miranda de Arga (Subárea 05.1: Arga Medio). Son las siguientes:

	<b>Población 2025</b>	<b>% de crecimiento*</b>
Escenario 1 (Concentración y despoblación)	6.500	-1,011
Escenario 2 (Máxima cohesión)	7.500	1,141
<b>Escenario 3 (Planificación POT)</b>	<b>6.800</b>	<b>1,034</b>

\* Respecto de la población de la Subárea 05.1. Arga Medio en el año 2009, correspondiente a 6.573 habitantes.

Aplicados estos porcentajes al municipio de Miranda de Arga, cuya población en 2009 es de 957 habitantes, tenemos que la población para el horizonte 2025 es de:

	<b>Población 2025</b>
Escenario 1 (Concentración y despoblación)	946
Escenario 2 (Máxima cohesión)	1.091
<b>Escenario 3 (Planificación POT)</b>	<b>986</b>

Estimando un crecimiento similar, los valores obtenidos para el año 2030 serán:

	<b>Población 2030</b>
Escenario 1 (Concentración y despoblación)	942
Escenario 2 (Máxima cohesión)	1.132
<b>Escenario 3 (Planificación POT)</b>	<b>995</b>

Para la previsión de suelo residencial se considera la proyección de población estimada para el Escenario 3 Intermedio de Planificación POT, que parte de una hipótesis de crecimiento económico (se supone la adecuada gestión del territorio según los contenidos de los POT: disponibilidad de suelo para actividades, determinaciones, modelo...) acompañada del consiguiente crecimiento del empleo y la población. Por lo tanto, la proyección de población realizada para los años 2025 y 2030 será la siguiente:

## MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

	<b>Población 2009</b>	<b>Población 2025</b>	<b>Población 2030</b>
<b>Escenario 3 (Planificación POT)</b>	<b>957</b>	<b>986</b>	<b>995</b>

En base a estas consideraciones, sería necesario plantear ampliaciones de suelo residencial que den cabida a 38 nuevos habitantes, a lo que habrá que añadir otros suelos debidos a la demanda de vivienda secundaria o a otro tipo de circunstancias que han dado como resultado que en estos últimos años el parque residencial se haya incrementado cuando la evolución poblacional ha sido negativa.

Por otro lado, la previsión de suelo para la construcción de nueva vivienda no deberá incurrir en restricciones de la oferta de vivienda, aspecto que encarecería el precio final de la vivienda. En consecuencia, procede delimitar aquellos suelos que considere adecuados para el desarrollo residencial, esto es, no se plantea una clasificación de suelo de una superficie determinada que dé capacidad a la población previsible, sino la definición de suelos más aptos para el desarrollo urbanístico, todo ello dentro de unos límites razonables y desde el entendimiento de que no se pretende transformar el carácter rural del municipio.

Por último, hay que apuntar que el crecimiento propuesto no debe originar problemas a los servicios municipales de abastecimiento y saneamiento de agua, que deberán contar con capacidad suficiente para prestar servicio a las nuevas áreas proyectadas o, en su caso, establecer las medidas oportunas para su necesario refuerzo.

Respecto a la vivienda protegida, se definen según los baremos establecidos por la legislación vigente.

La ampliación de suelo destinado a vivienda se plantea al sur y sureste del núcleo consolidado, en continuidad tanto física como tipológica de las diferentes estructuras urbanas de Miranda de Arga, de lo que resulta una tipología de vivienda unifamiliar adosada o vivienda colectiva con densidades para ambos casos de aproximadamente de 30 viv/Ha.

Las superficie, densidad y número de viviendas resultante en los sectores de planeamiento con uso global residencial proyectados es la siguiente:

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>DENSIDAD (viv/Ha)</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>VIVIENDA PROTEGIDA</b>
<b>S-001</b>	14.573	36	52	0%
<b>S-002</b>	9.460	48	45	0%
<b>S-003</b>	14.911	30	45	0%
<b>S-004</b>	1.634	49	8	0%
<b>S-005</b>	14.908	30	44	50%
<b>S-006</b>	5.648	28	16	50%
<b>TOTAL</b>	<b>61.134</b>	<b>34</b>	<b>210</b>	<b>(*)</b>

(\*) Se establece obligación de prever vivienda protegida en los nuevos sectores de planeamiento –*nueva capacidad residencial prevista*–, esto es, únicamente en aquellos suelos en los que el anterior planeamiento no incluía como urbanos o urbanizables destinados a usos residenciales.

#### **VI.1.4.-EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Respecto al suelo destinado a **dotaciones**, se valora de forma favorable la actual dotación de equipamiento comunitario tanto de forma cuantitativa –teniendo en cuenta el tamaño de la población de Miranda de Arga- como en lo relativo a su localización, que la hace accesibles al conjunto de la población.

La propuesta no plantea más dotaciones que las existentes junto con la ampliación de las escuelas y las que van a resultar como cesiones obligatorias de los nuevos desarrollos urbanos, por considerar que los equipamientos de rango general, esto es, al servicio del conjunto de la población, que van a resultar son más que suficientes para la población actual y futura de Miranda de Arga y las posibilidades de mantenimiento con las que cuenta una localidad del tamaño de Miranda de Arga son limitadas.

Siguiendo con el actual modelo urbanístico de Miranda de Arga, las grandes zonas verdes, dotaciones y equipamientos públicos se localizarán en el eje formado por el río Arga y la Carretera a Berbinzana, potenciando este elemento articulador y de conexión de las diferentes áreas del núcleo urbano. Si bien, los nuevos desarrollos, plantearán como elementos locales las reservas de suelo necesarias para espacios libres y dotaciones, compensando la ausencia de estos elementos en el resto del núcleo urbano.

La previsión de dotaciones públicas es la siguiente.

- Sanitario. Actualmente existe un consultorio médico. No se plantea su ampliación.
- Escolar.
  - Colegio Público de Educación Infantil y Primaria. Colegio Público San Benito. Localizado en la parcela contigua al Ayuntamiento. Existente en la actualidad. Se plantea su ampliación en la parcela colindante número 309. Se obtendrá mediante expropiación.
  - Escuela de Primer Ciclo de Educación Infantil. En las unidades de ejecución UE-007A y UE-007b se localizarán sendas parcelas de equipamiento polivalente, de forma contigua, cuya superficie conjunta alcance al menos los 650m<sup>2</sup>, donde se podrá implantar una Escuela de Primer Ciclo de Educación Infantil de 3 unidades. Se obtendrá como cesión obligatoria correspondiente al suelo urbanizable.
- Asistencial.
  - Residencia de ancianos. Actualmente existe una residencia localizada en la Avda. San Juan. No se prevé su ampliación.
  - Centro de 3ª edad (club de jubilados). Se sitúa en la planta baja de la residencia de ancianos. No se prevé su ampliación.
- Deportivo:
  - Actual:
    - Complejo Polideportivo Municipal. Cuenta con: frontón, piscina polivalente, piscina de chapoteo y espacios complementarios (vestuarios, aseos). Existente en la actualidad. Situado en la Calle La Dehesa, 1.

- Pistas polideportivas. Para la práctica de balonmano y baloncesto. Existente en la actualidad. Situado en la Calle La Dehesa, 3.
  - Campo de Fútbol y espacios complementarios (vestuarios, grada). Existente en la actualidad. Situado en la Calle La Dehesa, 3.
  - Campo de fútbol de entrenamiento. Para la práctica del fútbol y circuito de gimnasia. Existente en la actualidad. Situado en la Calle La Dehesa, s/n.
  - Pistas polivalentes en el interior del Colegio Público San Benito, para la práctica del fútbol y el baloncesto. Existente en la actualidad. Situado en la Calle Pilares, 15.
- Cultural
    - Biblioteca pública. Edificio recientemente rehabilitado. Localizado en la Calle Pilares. No se prevé su ampliación.
    - Centro Cultural Polivalente. Edificio recientemente rehabilitado. Localizado en la Plaza de la Cruz. No se prevé su ampliación.
  - Administrativo: Ayuntamiento. Edificio recientemente rehabilitado localizado en la Avda. San Benito, 1. No está prevista su ampliación.

#### Respecto a los **espacios libres públicos**:

Se incorporan como espacios libres públicos todos los espacios públicos existentes en el Casco Histórico y los identificados en las Normas Subsidiarias actuales. Dado el nivel de consolidación de este ámbito junto con la inexistencia de espacios necesarios de reforma urbana, no se plantea la apertura de nuevos espacios libres públicos. La propuesta en relación a los espacios libres públicos en el Casco Histórico, plantea la identificación de los espacios públicos existentes (considerados como plazas o como zona verde), con objeto de que –en un futuro- cuenten con un tratamiento urbanístico que los distinga como tales y contribuya a su utilización. En este sentido, se plantea la obtención de una parcela utilizada actualmente como zona verde y viario público cuya propiedad es todavía particular.

En cuanto a la zona de Ensanche, al igual que sucede con el Casco Histórico, resulta complejo la obtención de nuevos espacios dado su nivel de consolidación, si bien, en este ámbito sí se puede mejorar la oferta de espacios libres a través de operaciones de reforma urbana, delimitadas como unidades de ejecución.

Las nuevas áreas, residenciales e industriales, contarán con las oportunas reservas de espacios libres públicos en función de sus necesidades y de las exigencias legales.

A nivel estructurante, se definen los espacios libres públicos más adecuados en las zonas de desarrollo urbano:

En la zona de ampliación del Ensanche-La Noria, se localizarán al norte de la UE-001 con un doble objetivo, dar continuidad al eje dotacional junto al río Arga, potenciando este elemento articulador y de conexión de las diferentes áreas del núcleo urbano y compatibilizar las restricciones de la zona inundable

del río Arga con el desarrollo residencial en este ámbito, disponiendo espacios libres en las zonas de riesgo elevado por inundación (zona de flujo preferente de los mapas de peligrosidad y riesgos del SNCZI).

Finalmente, apuntar que con objeto de crear una red de espacios libres y posibilitar el acceso peatonal a todos ellos, se propone una serie de conexiones peatonales entre todas las zonas verdes y la red exterior de caminos e itinerarios peatonales.

#### **VI.1.5.-SUELO NO URBANIZABLE**

En el municipio de Miranda de Arga aparecen una serie de elementos que estructuran el territorio, y cuyos valores paisajísticos, ecológicos o productivos deben ser protegidos adecuadamente, mediante su clasificación como suelo no urbanizable.

Atendiendo al Diagnóstico, se detallan a continuación los principales elementos estructurantes presentes en el municipio:

- **Espacios naturales protegidos**

LIC "Yesos del Ribera Estellesa" que se extiende por buena parte del término municipal de Miranda de Arga, es una zona de importante interés ambiental integrada dentro de la Red Natura 2000. Además, encontramos el Área de Importancia para la Conservación de Aves Esteparias Landivar.

- **Cursos Fluviales**

El río Arga atraviesa el municipio de Miranda de Arga por de norte a sur dividiendo en dos el término municipal. Asimismo, existen numerosos barrancos, los más destacados son: Salado, del Saso, de la Garganta, de San Juan, de Valdebellico y Vallelengua.

- **Zona inundable**

Las zonas inundables delimitadas según estudios de inundabilidad recogidos en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, determina que el riesgo de inundación por desbordamientos del río Arga en el municipio de Miranda de Arga es alto, con una amplia zona de flujo preferente (zona donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes) que afecta a parte del casco urbano en proximidad al río.

- **Zona agrícola**

Representa una elevada superficie, siendo la zona de mayor presión agrícola la situada en la vega del río Arga donde se ejerce el regadío de herbáceas. En el caso de los cultivos de secano, destacan principalmente el trigo y en menor medida cebada, que en ciertas zonas del municipio se alternan con formaciones de matorral mediterráneo y repoblaciones de pino carrasco

## VI.2.-DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE

### VI.2.1.-CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

El Plan define las siguientes clases, categorías, subcategorías y sub-subcategorías de suelo, según la legislación vigente:

CLASE	CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA / SUB-SUBCATEGORÍA	
Suelo no urbanizable	De Protección	Por legislación sectorial (Art. 94.1.a)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Espacios Naturales Protegidos</li> <li>2. Cursos de agua</li> <li>3. Regadío</li> <li>4. Red de Carreteras</li> <li>5. Red eléctrica</li> <li>6. Bien de Interés Cultural. El Torreón</li> <li>7. Yacimientos Arqueológicos</li> </ol>
		Por modelo de desarrollo territorial. Áreas de especial protección (Art.94.1.b)	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Vegetación de Especial Interés</li> <li>9. Zona Fluvial. Sistema de cauces y riberas</li> <li>10. Áreas de Especial Interés para la Fauna: Zonas esteparias</li> <li>11. Suelos de Elevada Capacidad Agrológica</li> </ol>
		Por riesgos naturales (Art. 94.1.c)	<ol style="list-style-type: none"> <li>12. Prevención de Riesgos (Zonas inundables)</li> </ol>
	De Preservación	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mosaico monte y cultivo</li> <li>2. Pinar</li> <li>3. Formaciones vegetales protectoras</li> <li>4. Zona recreativa</li> <li>5. Zonas húmedas</li> <li>6. Cultivos</li> <li>7. Regadío</li> <li>8. Riesgos geomorfológicos</li> <li>9. Caminos tradicionales</li> <li>10. Recursos histórico-artísticos</li> <li>11. Elementos de valor cultural</li> <li>12. Cementerio</li> <li>13. Actividades especiales</li> <li>14. Salvaguarda del modelo de desarrollo</li> </ol>	
Suelo urbano	Consolidado		
	No Consolidado		
Suelo urbanizable	Sectorizado		



Las superficies clasificadas según las diferentes clases definidas son las siguientes:

▪ Suelo urbano .....	302.093 m <sup>2</sup>
- <i>Suelo urbano consolidado</i> .....	274.941 m <sup>2</sup>
<i>Núcleo urbano residencial</i> .....	259.285 m <sup>2</sup>
<i>Industrias – almacenes</i> .....	15.656 m <sup>2</sup>
- <i>Suelo urbano no consolidado</i> .....	27.152 m <sup>2</sup>
<i>Residencial</i> .....	23.710 m <sup>2</sup>
<i>Industrias - almacenes</i> .....	3.442 m <sup>2</sup>
▪ Suelo urbanizable .....	50.040 m <sup>2</sup>
- <i>Suelo urbanizable sectorizado</i> .....	50.040 m <sup>2</sup>
<i>Residencial</i> .....	50.040 m <sup>2</sup>
▪ Suelo no urbanizable .....	59.764.611 m <sup>2</sup>
▪ <b>Total Término Municipal</b> .....	<b>60.116.744 m<sup>2</sup></b>

#### VI.2.1.1.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Cada una de las sub-subcategorías del Suelo No Urbanizable de Protección se ha definido en función de los siguientes criterios:

##### A) Suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial

- De valor ambiental

###### Espacios Naturales Protegidos

Dentro de este suelo se incluye parte de los Lugares de Interés Comunitario Yesos de la Ribera Estellesa. Además se incluye el Área de Importancia para la Conservación de Aves Esteparias Landivar de Miranda de Arga, y los hábitats de interés comunitario, entre los que destaca el hábitat de interés prioritario 6220\* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*

###### Cursos de agua

Esta sub-subcategoría se asigna a todos los cauces de agua de corrientes naturales, continuas o discontinuas, según la legislación vigente, así como a la zona de protección del dominio público hidráulico constituida por una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, y una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

- Para su explotación natural

#### Regadíos

Se incluyen los suelos de regadío afectados en Miranda de Arga, por normativas de carácter sectorial como son los regadíos del Canal de Navarra tanto los ejecutados como los previstos.

- Infraestructuras

#### Red de Carreteras

Dentro de esta sub-subcategoría queda incluida la red de carreteras que atraviesa el término municipal, sus zonas de protección de dominio público adyacente (3m) y de servidumbre (5m), y el trazado de la línea de edificación, 25 m en el caso de las carreteras de interés de la Comunidad Foral y 18 m en el caso de las carreteras locales.

Las carreteras incluidas son las carreteras locales NA-6140 y NA-6100.

#### Sistemas de suministro

Se incluyen los diferentes sistemas de suministro y abastecimiento general que da servicio al municipio de Miranda de Arga o cuyo trazado discurre por el término municipal.

- De valor cultural

#### Patrimonio histórico- artístico

Se incluyen dentro de este suelo el Bien de Interés Cultura "El Torreón" y su perímetro de protección (50m entorno al centro de la torre)

#### Yacimientos arqueológicos

Se incluyen dentro de este suelo todos los yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Navarra.

### **B) Suelo no urbanizable de protección por modelo de desarrollo territorial. Áreas de especiales protección**

- De valor ambiental

#### Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas

Esta sub-subcategoría afecta a toda la red hidrográfica de Miranda de Arga según la cartografía a escala 1/25000 del Gobierno de Navarra incluyendo: ríos principales, afluentes principales, afluentes secundarios, afluentes terciarios y otras corrientes. Dentro de "otras corrientes" quedan recogidos barrancos y regatas de menor entidad, así como madres y meandros abandonados.

La *Zona Fluvial* incluye el cauce, el corredor ribereño y, de manera parcial, y en algún caso total, la llanura de inundación, y se delimita atendiendo a estudios geomorfológicos, históricos y

ambientales, teniendo en cuenta también la mancha de inundación de 10 años de periodo de retorno.

Dentro de esta Zona Fluvial se distingue el *Sistema de Cauces y Riberas*, que es la zona comprendida entre las dos riberas, entendidas éstas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, según definición del Reglamento de Dominio Público. Esta zona con una banda de 5m situados por encima del nivel de aguas bajas, que se amplía a partir de los criterios definidos en la Normativa Particular correspondiente a esta categoría de suelo. No obstante, estos criterios no eximen en ningún caso del cumplimiento de lo expuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### Vegetación de Especial Interés

Se incluye la vegetación de los barrancos mediterráneos de presentan un importante grado de naturalidad del componente vegetal (pastos higrófilos, espartales, juncales, saladares y/o tamarizales).

#### Áreas de Especial Interés para la Fauna: Zonas esteparias

Estepas cerealistas de la Merindad de Olite. Landivar, catalogada en el inventario de Navarra de interés Muy Alto. Se trata de una zona prácticamente llana con dominio de los cultivos cerealistas de secano con vegetación de porte bajo en linderos, ribazos y laderas. Algunas de estas masas pertenecen al hábitat de interés comunitario 6220\* Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces.

- Para su explotación natural

#### Suelos de elevada capacidad agrológica

Se incluyen en esta sub-subcategoría aquellos suelos que se corresponden con las tierras de Clase Agrológica Alta según el Mapa de Clases Agrológicas de escala 1:25.000 de Miranda de Argar del Gobierno de Navarra.

### **C) Suelo no urbanizable de protección por riesgos naturales**

- Prevención de riesgos

#### Zonas inundables

En el municipio de Miranda de Arga se incluye para la delimitación de las zonas inundables, los periodos de retorno de 100 y 500 años así como la zona de flujo preferente, definidas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables vigente en el momento de redacción.

Para aquellas zonas donde no existe estudio, en su defecto las llanuras aluviales y de inundación de los cursos de agua determinadas en el mapa geomorfológico escala 1:25.000.

### VI.2.1.2.-SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

Cada una de las sub-subcategorías del Suelo No Urbanizable de Preservación se ha definido en función de los siguientes criterios:

- De valor paisajístico

#### Paisajes culturales agropecuarios. Mosaico monte y cultivo

Se corresponde con las zonas en las que se interdigitan las masas de matorral mediterráneo, alguna masa de carrasca en las zonas de cultivo de secano. La topografía de esta zona se corresponde áreas de cierta pendiente en la que se intercalan barrancos que crean una diversidad morfológica muy interesante.

Así mismo, dentro de esta sub-subcategoría se incluyen zonas catalogadas como hábitats de interés comunitario: 5210: Enebrales y sabinares, 6220\*: Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces. (hábitat prioritario), 6420: Praderas húmedas y juncales mediterráneas.

#### Paisaje de interés municipal. Pinar

Ladera comprendida entre el límite del casco urbano y la carretera NA-6140

- De valor ambiental

#### Formaciones vegetales protectoras

Estas formaciones se localizan en zonas con elevadas pendientes que no permiten el cultivo, y a su vez no tienen un importante valor productivo maderable. Incluye formaciones arbóreas de pino carrasco y formaciones arbustivas y herbáceas como: carrasca, coscoja, matorral mediterráneo, espartal y pastizal. Así mismo, dentro de esta subcategoría se incluyen zonas catalogadas como hábitats de interés comunitario: 5210: Enebrales y sabinares., 6220: Pastizales mediterráneos xerofíticos anuales y vivaces., 6420: Praderas húmedas y juncales mediterráneas.

#### Zona recreativa

Incluye la parcela 1 del polígono 3, localizada en la margen izquierda del río Arga junto a la carretera NA-6140. La proximidad con el casco urbano y el uso existente, hace que este suelo tenga una vocación de zona recreativa. Este ámbito forma parte del territorio fluvial, con un importante valor ambiental y zona riesgo por inundación y que deben prevalecer sobre el uso recreativo

#### Zonas húmedas

Estos suelos incluyen las balsas de agua existentes en el municipio de Miranda de Arga, así como la vegetación freatófita asociada. En caso de no existir vegetación se establecerá un perímetro de protección de 10 metros. Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la compatibilidad con los usos agroganaderos para los que algunas fueron creadas y su potencialidad ambiental al ser puntos de agua para las especies faunísticas, de gran relevancia en las zonas de secano y especialmente en la zona esteparia.

- Explotación Natural

#### Cultivos

Incluye los campos de cultivo en régimen de secano que cuentan con interés productivo moderado. Se trata de cultivos extensos de secano en zonas con escasa pendiente.

#### Regadío

Se incluyen aquellos regadíos no afectados normativa de carácter sectorial, sobre los que no se ha realizado ninguna actuación y no está previsto que se realice.

- Riesgos

#### Riesgos geomorfológicos

Se incluyen aquellas zonas definidas en el plano geomorfológico de Navarra a escala 1:25.000 que pueden suponer un riesgo para personas y bienes, como son deslizamientos. Así como la ladera comprendida entre el Torreón y el río Arga.

- Infraestructuras

#### Caminos tradicionales

Estos suelos incluyen todos los caminos del término municipal de Miranda de Arga. La red de caminos da servicio al municipio para diversas actividades, especialmente a la actividad agropecuaria. Estas redes requieren un cuidado activo de su mantenimiento y una protección urbanística que consolide sus límites y que evite usos en su entorno que puedan conllevar riesgos de deterioro de estas infraestructuras locales.

- De valor cultural

#### Recursos histórico-artísticos

Ermita Virgen del Castillo, Ermita del Ángel, Capilla del Cristo, Ermita de San Juan.

#### Elementos de valor cultural

La Mina, Fuente Hermosa y Abejera

- Actividades especiales

#### Cementerio

Se incluyen el cementerio y su perímetro de protección 50 m.

- Salvaguarda del Modelo de Desarrollo

#### Residencial

Se incluye un área en el paraje del Tirujón como zona de reserva para un futuro desarrollo del casco urbano de Miranda de Arga.

#### Área de oportunidad Vergalijo

Antiguo asentamiento denominado Vergalijo, así como las construcciones existentes. Este suelo se destina para aquellas actividades que justificadamente deban emplazarse en SNU, cuando sean compatibles con los valores existentes en el entorno y con el riego e inundación.

### **VI.2.1.3.-SUELO URBANO CONSOLIDADO**

La ordenación propuesta define como suelo urbano consolidado el actual núcleo constituyente del casco urbano de Miranda de Arga, dotado con los servicios urbanísticos requeridos por la legislación vigente, según se puede comprobar en la documentación gráfica adjunta.

También se incluyen los suelos industriales existentes que cuentan con las condiciones exigidas al suelo urbano consolidado.

### **VI.2.1.4.-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

El presente Plan General Municipal de Miranda de Arga clasifica como suelo urbano no consolidado aquellas parcelas que, a pesar de contar en la actualidad con servicios urbanísticos, el planeamiento prevé una reordenación urbanística.

Se trata de suelos que se encuentran en el interior de áreas consolidadas donde se han previsto desarrollos urbanos que modifican su situación actual y requieren llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.

El Plan General Municipal de Miranda de Arga establece directamente la ordenación pormenorizada de todas las unidades de suelo urbano no consolidado de uso residencial e industrial.

### **VI.2.1.5.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

El suelo urbanizable residencial se ubica al sur y sureste del núcleo principal, siguiendo el crecimiento natural y previsible del suelo urbano.

## VI.2.2.-DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

El planeamiento urbanístico define sistemas generales de infraestructuras-viario, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

Dentro de los **sistemas generales de infraestructuras-viario**, se define el sistema general viario, integrado por las vías urbanas de primer orden, definidas en la documentación gráfica del Plan (plano O.7). Se trata en todos los casos de sistemas generales existentes.

Como **sistema general espacios libres públicos** se definen aquellos espacios libres existentes en suelo urbano, ya definidos por el actual Plan Municipal. Ver plano O.7 sistemas generales y locales.

Entre los **sistemas generales destinados a equipamiento** público o privado al servicio de toda la población se han definido el Ayuntamiento, el consultorio médico, el colegio público San Benito, la residencia de ancianos, el complejo polideportivo municipal, el campo de fútbol, la biblioteca pública y la casa de cultura.

Las superficies destinadas a Sistemas Generales son las siguientes:

- Sistema general de infraestructuras-viario ..... 26.725 m<sup>2</sup>
  - SG-001 ..... 7.194 m<sup>2</sup>
  - SG-002 ..... 16.682 m<sup>2</sup>
  - SG-003 ..... 1.859 m<sup>2</sup>
  - SG-007 (Aparcamiento)..... 899 m<sup>2</sup>
  - SG-016b ..... 91 m<sup>2</sup>
- Sistema general de espacios libres públicos ..... 16.886 m<sup>2</sup>
  - SG-011 ..... 15.358 m<sup>2</sup>
  - SG-012 ..... 682 m<sup>2</sup>
  - SG-013 ..... 597 m<sup>2</sup>
  - SG-016a ..... 249 m<sup>2</sup>
- Sistema general de equipamientos ..... 19.638 m<sup>2</sup>
  - SG-004 (Ayuntamiento)..... 461 m<sup>2</sup>
  - SG-005a (Educativo)..... 1.099 m<sup>2</sup>
  - SG-005b (Educativo)..... 154 m<sup>2</sup>
  - SG-006 (Cultural)..... 237 m<sup>2</sup>
  - SG-008 (Deportivo)..... 3.805 m<sup>2</sup>
  - SG-009 (Deportivo)..... 12.885 m<sup>2</sup>
  - SG-010 (Sanitario) ..... 138 m<sup>2</sup>
  - SG-014 (Asistencial)..... 658 m<sup>2</sup>
  - SG-015 (Cultural)..... 201 m<sup>2</sup>
- **Total Sistemas Generales ..... 63.249 m<sup>2</sup>**

Todos los sistemas generales definidos, con la excepción de la ampliación del Colegio y una zona verde y ampliación de un viario en el Casco Antiguo, son existentes, no siendo necesaria su obtención. En relación con los equipamientos, no se ha concretado la implantación de nuevas dotaciones, lo que no implica que caso de poder establecerse más adelante se prevean espacios para ellos. Con este fin, se sitúan sistemas locales dentro del suelo urbano no consolidado y el urbanizable de uso polivalente.

### **VI.2.3.-CONDICIONES PARA LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN**

El Plan General Municipal de Miranda de Arga no delimita suelo urbanizable no sectorizado, por lo que no se establecen condiciones para la aprobación de los Planes de Sectorización.

### **VI.2.4.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

El Plan Municipal de Miranda de Arga define 7 Sectores de Planeamiento: S-001, S-002, S-003, S-004, S-005, S-006 y S-007 con diferentes clasificaciones y calificaciones.

El primero de ellos, S-001, está formado por suelos clasificados como suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada, localizados al este del casco urbano consolidado, junto a la zona conocida como La Noria. Su uso global es el residencial. El Plan Municipal contiene su ordenación pormenorizada. Comprende la unidad de ejecución UE-001.

El Sector de Planeamiento S-002 también está situado al este del casco urbano consolidado, junto a la zona conocida como La Noria. Está formado por suelos clasificados como suelo urbano no consolidado y su uso global es el de residencial. El Plan Municipal desarrolla la ordenación pormenorizada. Comprende las unidades de ejecución UE-002, UE-003, UE-004, UE-005 y UE-006.

El Sector de Planeamiento S-003 está situado en la zona central del casco urbano consolidado, entre el ensanche y El Tirujón, y en la zona sur del casco urbano consolidado, junto a la zona denominada El Brasil. La totalidad del Sector incluye suelos clasificados como urbanizables. Su uso global es el de residencial. El Plan Municipal contiene su ordenación pormenorizada. Comprende las unidades de ejecución UE-007A, UE-007B, UE-008A y UE-008B.

El Sector de Planeamiento S-004 está situado en la zona central del suelo residencial de Miranda de Arga, en la confluencia de la Avenida de San Juan y la Calle Asunción. Se trata de una operación de reforma urbana. El Sector se clasifica como suelo urbano no consolidado por tratarse de un suelo actualmente consolidado en el que el planeamiento prevé una ordenación diferente a la existente que requiere de una reparcelación y una nueva urbanización. Su uso global es el residencial. El Plan Municipal ordena pormenorizadamente el Sector. Se delimita una única unidad de ejecución: UE-009.



El Sector de Planeamiento S-005 está situado al este del casco urbano de Miranda de Arga, a continuación de los últimos desarrollos residenciales. El Sector se clasifica como suelo urbanizable sectorizado. Su uso global es el residencial. El Plan Urbanístico Municipal no contiene la ordenación pormenorizada del Sector, remitiendo su desarrollo a la redacción de un Plan Parcial.

El Sector de Planeamiento S-006 está situado al este del casco urbano de Miranda de Arga, a continuación de los últimos desarrollos residenciales. El Sector se clasifica como suelo urbanizable sectorizado. Su uso global es el residencial. El Plan Urbanístico Municipal no contiene la ordenación pormenorizada del Sector, remitiendo su desarrollo a la redacción de un Plan Parcial.

El Sector de Planeamiento S-007 está situado al noroeste del caso urbano de Miranda de Arga, junto a la carretera local NA-6140 Tafalla-Miranda de Arga. Se trata de un espacio en el que actualmente existe algún tipo de actividad económica para la que se prevé una nueva ordenación, completando la trama urbana existente. El Sector se clasifica como suelo urbano no consolidado por tratarse de un suelo actualmente consolidado en el que se prevé una ordenación diferente a la existente. El Plan Municipal ordena pormenorizadamente el Sector delimitando una única unidad de ejecución: UE-013.

En la delimitación de sectores se han tenido en cuenta criterios de coherencia urbanística, con lo que los sectores delimitados cuentan con dimensiones significativas a efectos de análisis y ordenación urbanística estructurante y vienen apoyados en elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación.

A continuación de recogen las determinaciones urbanísticas de carácter estructurante de cada uno de ellos.

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-001</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbanizable sectorizado
<b>Superficie Sector</b>	14.573 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Área de Reparto</b>	AR-001
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,5495 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	8.008 m <sup>2</sup> const.
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	52
<b>% Vivienda Protegida</b>	0%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los nuevos desarrollos urbanos junto a la Noria respetarán las zonas inundables, ordenando usos compatibles con ellas: espacios libre públicos, zonas deportivas al aire libre, etc.</li> <li>- La ordenación pormenorizada del Sector dará continuidad al boulevard -zona verde- de la Avenida Jorge Gómez.</li> </ul>

## **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-002</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbano no consolidado
<b>Superficie Sector</b>	9.460 m <sup>2</sup>
<b>Área de Reparto</b>	No se delimita
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Aprovechamiento medio</b>	UE-002: 0,7963 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> UE-003: 0,7770 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> UE-004: 0,8028 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> UE-005: 0,7752 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> UE-006: 0,7715 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	UE-002: 1.234 m <sup>2</sup> const UE-003: 1.045 m <sup>2</sup> const UE-004: 1.132 m <sup>2</sup> const UE-005: 1.317 m <sup>2</sup> const UE-006: 2.667 m <sup>2</sup> const
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	45
<b>% Vivienda Protegida</b>	0%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los nuevos desarrollos urbanos junto a la Noria respetarán las zonas inundables, ordenando usos compatibles con ellas: espacios libre públicos, zonas deportivas al aire libre, etc.</li> <li>- La ordenación pormenorizada contemplará la apertura de un nuevo vial transversal a la Avenida San Juan entre la Avenida San Francisco Javier y calle Noria.</li> <li>- La ordenación pormenorizada contemplará la continuación de la Calle Arga.</li> </ul>

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-003</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbanizable sectorizado
<b>Superficie Sector</b>	14.911 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Área de Reparto</b>	AR-002 (UE-007A), AR-003 (UE-007B), AR-004 (UE-008A) y AR-005 (UE-008B)
<b>Aprovechamiento tipo</b>	AR-002: 0,4715 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> AR-003: 0,4762 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> AR-004: 0,5377 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup> AR-005: 0,4900 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	AR-002: 1.197 m <sup>2</sup> const AR-003: 1.693 m <sup>2</sup> const AR-004: 1.610 m <sup>2</sup> const AR-005: 2.854 m <sup>2</sup> const
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	45
<b>% Vivienda Protegida</b>	0%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	- La ordenación pormenorizada del sector dará continuidad al viario longitudinal iniciado en la zona del Brasil -calle Falces- hasta la calle Tirujón, conectando de forma peatonal y rodada todos los suelos proyectados al sur de la avenida San Juan. - La ordenación pormenorizada del Sector contemplará una parcela de equipamiento polivalente de al menos 650 m <sup>2</sup> en la que se podrá implantar una Escuela de Primer Ciclo de Educación Infantil de 3 unidades.

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE **MIRANDA DE ARGÁ**

81/125

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-004</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbano no consolidado
<b>Superficie Sector</b>	1.634 m <sup>2</sup>
<b>Área de Reparto</b>	No se delimita
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Aprovechamiento medio</b>	UE-009: 0,7840 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	UE-009: 1.281 m <sup>2</sup> const
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	8
<b>% Vivienda Protegida</b>	0%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los nuevos desarrollos urbanos junto a la Noria respetarán las zonas inundables, ordenando usos compatibles con ellas: espacios libre públicos, zonas deportivas al aire libre, etc.</li> <li>- La ordenación pormenorizada contemplará la apertura de un nuevo vial transversal a la Avenida San Juan entre la Avenida San Francisco Javier y calle Noria.</li> <li>- La ordenación pormenorizada contemplará la continuación de la Calle Arga.</li> </ul>

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-005</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbanizable sectorizado
<b>Superficie Sector</b>	14.908 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Área de Reparto</b>	AR-006
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,5200 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	7.752 m <sup>2</sup> const.
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	44
<b>% Vivienda Protegida</b>	50%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	- La ordenación pormenorizada dará continuidad al camino existente en su interior prolongación de la avenida San Juan y que continua a través del suelo rústico.

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-006</b>
<b>Uso global</b>	Residencial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbanizable sectorizado
<b>Superficie Sector</b>	5.648 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas generales delimitados en el Sector</b>	-
<b>Área de Reparto</b>	AR-007
<b>Aprovechamiento tipo</b>	0,5200 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	2.937 m <sup>2</sup> const.
<b>Coefficientes de homogeneización de usos</b>	Según valores establecidos para el SE-002
<b>Número de viviendas</b>	16
<b>% Vivienda Protegida</b>	50%
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	– El Plan Parcial que desarrolle el ámbito incorporará un estudio geológico-geotécnico que determine la estabilidad de los terrenos, teniendo en cuenta la información facilitada en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>S-007</b>
<b>Uso global</b>	Industrial
<b>Clasificación y categorización</b>	Suelo urbano no consolidado
<b>Superficie Sector</b>	3.442 m <sup>2</sup>
<b>Área de Reparto</b>	No se delimita
<b>Aprovechamiento medio</b>	UE-013: 0,7826 m <sup>2</sup> const/m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento máximo (expresado en m<sup>2</sup> construibles homogeneizados)</b>	1.008 m <sup>2</sup> const
<b>Número de viviendas</b>	No procede
<b>% Vivienda Protegida</b>	No procede
<b>Criterios para la ordenación urbanística pormenorizada</b>	– La ordenación pormenorizada respetará las zonas inundables, ordenando usos compatibles con ellas: espacios libre públicos, zonas deportivas al aire libre, etc. – Se respetarán las zonas de servidumbres definidas en la legislación foral de defensa de las carreteras.

La ordenación definida para las unidades de ejecución es el resultado de una ordenación acorde con los criterios de desarrollo fijados para la totalidad del núcleo urbano de Miranda de Arga, y de la aplicación de las limitaciones que la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (densidad, reservas de suelo para dotaciones, ...) establece para cada clase de suelo.

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

La normativa pormenorizada del Plan recoge fichas individualizadas para cada unidad de ejecución en la que se refleja el uso pormenorizado, las superficies ordenadas y las condiciones de las parcelas y de la edificación.

Además, las fichas de cada ámbito incorporan una serie de condiciones de carácter estructurante y pormenorizado con objeto de dar cumplimiento a las exigencias de la Mancomunidad de Valdizarbe, Confederación Hidrográfica del Ebro y Servicio de Protección Civil del Gobierno de Navarra, referidas a la disponibilidad de recursos hídricos, participación en refuerzos de infraestructuras, obligatoriedad de solicitar informes previos, limitaciones de usos debidos a los riesgos de inundación y adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección adecuadas. Estas condiciones quedan recogidas en las correspondientes fichas (Sectores o unidades de ejecución, según a qué ámbito afecte).

### **Coefficientes de homogeneización de usos**

En Miranda de Arga partimos de dos usos principales con aprovechamiento urbanístico, el residencial y el industrial. Para que el aprovechamiento urbanístico pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan fija para cada uno de ellos los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asigna el valor de la unidad, y los restantes.

Dentro del uso industrial no se distingue entre distintas tipologías, pero en el caso del uso residencial, se considera el coeficiente unitario el residencial en tipología de vivienda unifamiliar adosada, que es el más habitual en Miranda de Arga.

Los coeficientes de homogeneización de usos establecen la relación proporcional entre los distintos valores de suelo urbanizado en función de los diferentes usos y tipologías propuestos.

El valor del suelo urbanizado se determina mediante la aplicación del Método Residual Estático, considerando los precios de venta y construcción de edificaciones similares a las ordenadas por este planeamiento.

Para determinar el valor residual del suelo, nos basaremos en lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, Título III valoraciones y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

El valor de repercusión de suelo conforme a la vigente legislación es el que sigue:

*2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

Para determinar cada uno de los valores debidos a diferentes costes y gastos a aplicar en la fórmula de cálculo, estableceremos unos porcentajes referidos todos ellos al coste de ejecución material –CEM-:

- **Coste de construcción:** Corresponde al coste de construcción por contrata, esto es, la suma de los costes de ejecución material de la obra CEM, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor:
  - Gastos generales .....6% CEM
  - Beneficio Industrial ..... 10% CEM
  - Total..... **16% CEM**

- Tributos que gravan la construcción:
  - Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de obra nueva ..... 2% CEM
  - Los costes de las licencias y tasas de construcción ..... 5% CEM
  - Total..... **7% CEM**
  
- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras:
  - Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras..... 10% CEM
  - Total..... **10% CEM**
  
- Gastos necesarios para la construcción del inmueble:
  - Seguros de la edificación..... 1% CEM
  - Total ..... **1% CEM**

Sumados los diferentes porcentajes tenemos = 16 + 7 + 10 + 1 = **34 CEM**

Respecto al coeficiente K, considerando escasa dinámica inmobiliaria del municipio, estimaremos el valor más bajo de los señalados, esto es, 1,20, valor que, según el Reglamento de Valoraciones, también se debe aplicar para el cálculo del valor residual en los casos de vivienda protegida y nave industrial o de almacenaje.

Aplicados estos porcentajes sobre la fórmula de cálculo del valor de repercusión de suelo, nos queda como sigue:

<b><math>VRS = Vv/1,20 - 1,34 \times CEM</math></b>
---

A partir de la fórmula obtenida, se fijan los valores de venta y costes de construcción para cada uno de los usos previstos por el planeamiento, dando como resultado el valor de repercusión de suelo por metro cuadrado construido para cada tipo de actividad.

Para la obtención de los coeficientes de homogeneización se parte de valores de mercado obtenidos para los diversos usos, de ventas de las diferentes tipologías edificatorias consideradas efectuadas a lo largo del año 2021 y de los módulos ponderados en 2021 para vivienda de protección adaptados a m<sup>2</sup> construido, así como los teóricos valores de construcción de cada una de las tipologías.

Se considera a la hora de valorar la vivienda, un valor diferenciado para la superficie del garaje, incluido normalmente en el precio, puesto que la tipología habitual en este municipio es la vivienda unifamiliar con garaje anexo, sea libre como protegida. En el caso del cálculo de viviendas protegidas, se considera que se podría construir hasta 44m<sup>2</sup> de superficie en anejos. Según la Ley Foral 10/2010, del Derecho a Vivienda en Navarra, dichos anejos en vivienda protegida tendrán un valor inferior al 40% del precio estipulado para la vivienda, que en este cálculo consideramos es el ponderado.



A partir de las premisas apuntadas procedemos al cálculo de los coeficientes de homogeneización de usos, para lo que adoptamos dos tipos de valores: los de mercado obtenidos para los diversos usos, así como los teóricos valores de construcción de cada una de las tipologías. Los valores resultantes son:

VM Valor venta m <sup>2</sup> const. residencial unifamiliar adosado .....	1.160 €/m <sup>2</sup>
VM Valor venta m <sup>2</sup> const. residencial unifam. pareada y aislada .....	1.384 €/m <sup>2</sup>
VM Valor venta m <sup>2</sup> const. residencial vivienda colectiva .....	995 €/m <sup>2</sup>
VM Valor venta m <sup>2</sup> const. garaje en vivienda en sótano / semisótano .....	697 €/m <sup>2</sup>
VM Valor venta m <sup>2</sup> const. industrial / almacén.....	460 €/m <sup>2</sup>
CEM Coste construcción m <sup>2</sup> residencial unifamiliar adosado .....	602 €/m <sup>2</sup>
CEM Coste construcción m <sup>2</sup> residencial unifam. pareada y aislada .....	680 €/m <sup>2</sup>
CEM Coste construcción m <sup>2</sup> residencial vivienda colectiva .....	512 €/m <sup>2</sup>
CEM Coste construcción m <sup>2</sup> garaje en vivienda en sótano / semisótano .....	433 €/m <sup>2</sup>
CEM Coste construcción m <sup>2</sup> industrial / almacén.....	192 €/m <sup>2</sup>

Aplicada la fórmula para determinar el valor de repercusión antes calculada, obtenemos los siguientes resultados:

VR residencial unifamiliar adosado.....	160 €/m <sup>2</sup>
VR residencial unifamiliar pareada y aislada .....	242 €/m <sup>2</sup>
VR residencial vivienda colectiva.....	143 €/m <sup>2</sup>
VR garaje en vivienda en sótano / semisótano .....	0 €/m <sup>2</sup>
VR industrial / almacén .....	126 €/m <sup>2</sup>
VR suelo residencial .....	16 €/m <sup>2</sup>
VR suelo industrial / almacén .....	12,6 €/m <sup>2</sup>

La vivienda de protección oficial (VPO) tiene limitada la repercusión de suelo urbanizado al 17,5% de su valor de venta, por lo que resulta, según los módulos vigentes en el año 2021, un cálculo máximo de:

$$((90\text{m}^2 \text{ residencial} \times 1.645,88 \text{ €/m}^2) + (44\text{m}^2 \text{ anexo} \times 658,35 \text{ €/m}^2)) / \text{sup total } 134\text{m}^2 = 1321,62 \text{ €/m}^2 \text{ útil que, pasando a superficie construida resulta } 991,22 \text{ €/m}^2 \text{ constr.}$$

$$\text{VR residencial VPO} \dots\dots\dots 991,22 \times 0,175 = 173,46 \text{ €/m}^2.$$

Ahora bien, debido a que el VR de la vivienda VPO supera al VR de la vivienda unifamiliar adosada, lo cual no refleja las dinámicas del mercado inmobiliario y, por otra parte, los módulos vigentes para la VPO en Navarra en el año 2021 establecen valores máximos de venta, pudiendo situarse los valores finales por debajo de estas cifras, se decide establecer un VR para la VPO inferior, en torno a un 85% respecto al VR de la vivienda unifamiliar asilada. De esta manera, el VR de la VPO resulta:

$$\text{VR residencial VPO} \dots\dots\dots 160 \times 0,85 = 136 \text{ €/m}^2.$$

**MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

La vivienda de precio tasado (VPT) tiene limitada la repercusión de suelo urbanizado al 20% de su valor de venta, por lo que resulta, según los módulos vigentes en el año 2021, un cálculo máximo de:

$$((120\text{m}^2 \text{ residencial} \times 1.899,09 \text{ €/m}^2) + (44\text{m}^2 \text{ anexo} \times 759,64 \text{ €/m}^2)) / \text{sup total } 164\text{m}^2 = 1593,38 \text{ €/m}^2 \text{ útil que, pasando a superficie construida resulta } 1.195,04\text{m}^2 \text{ constr.}$$

$$\text{VR residencial VPT} \dots\dots\dots 1.195,04 \times 0,2 = 239,01 \text{ €/m}^2.$$

De nuevo, debido a que el VR de la vivienda VPT supera con creces al VR de la vivienda unifamiliar adosada, lo cual no refleja las dinámicas del mercado inmobiliario y, por otra parte, los módulos vigentes para la VPT en Navarra en el año 2021 establecen valores máximos de venta, pudiendo situarse los valores finales por debajo de estas cifras, se decide establecer un VR para la VPO inferior, en torno a un 95% respecto al VR de la vivienda unifamiliar asilada. De esta manera, el VR de la VPT resulta:

$$\text{VR residencial VPT} \dots\dots\dots 160 \times 0,95 = 152 \text{ €/m}^2.$$

Según la normativa foral en materia de vivienda el suelo vinculado a la vivienda protegida no tiene asignado valor para su venta, no procediendo por tanto la asignación de coeficiente de homogeneización de uso para estos casos.

A partir de estos datos se fijan los coeficientes de homogeneización de usos para las diferentes áreas de reparto definidas.

- Uso característico: residencial adosado

Cu (edificio uso residencial unifamiliar adosado) = $160/160 = 1$
Cu (edificio uso residencial unifamiliar pareada y aislada) = $242/160 = 1,51$
Cu (edificio uso residencial vivienda colectiva) = $143/160 = 0,89$
Cu (garaje en vivienda en sótano / semisótano) = $0/160 = 0$
Cu (suelo parcela residencial) = $16/160 = 0,10$
Cu (edificio uso residencial VPO) = $136/160 = 0,85$
Cu (edificio uso residencial VPT) = $152/160 = 0,95$

- Uso característico: industrial

Cu (edificio industrial / almacén) = $126 / 126 = 1,00$
Cu (suelo parcela industrial / almacén) = $12,6/ 12,6 = 0,10$

Hay que recordar, sin embargo, que dichos coeficientes deberán de ser revisados, tal y como estipula la Ley Foral 6/2009, que modifica la LFOTU 35/2002, en el momento de hacer las reparcelaciones, o habrá de tenerse en cuenta la normativa vigente en su momento. Según estipula la Ley Foral 6/2009, art.75, apdo. 11.a:

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

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

#### **VI.2.5.-ESTABLECIMIENTO DE NORMAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE PARA, SEGÚN CADA CATEGORÍA, MANTENER SU NATURALEZA RÚSTICA, PROTEGER EL MEDIO NATURAL Y ASEGURAR EL CARÁCTER AISLADO DE LAS CONSTRUCCIONES**

Para asegurar la protección y preservación de los valores de cada una de las subcategorías del Suelo No Urbanizable tanto de Protección como de Preservación se han regulado de una forma pormenorizada cada uno de los usos posibles, adecuándolos a las características por las que estos suelos han sido incluidos dentro de cada subcategoría.

Se han definido regulaciones tanto para los usos no constructivos como para los posibles usos constructivos que se pudieran realizar en suelo no urbanizable.

Dentro de cada una de las subcategorías definidas se ha tenido en cuenta lo siguiente:

##### **Suelo No Urbanizable de Protección**

##### **A) Suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial**

- De valor ambiental

###### Espacios Naturales Protegidos

El Lugar de Interés Comunitario presente en el municipio de Miranda de Arga, LIC Yesos de la Ribera Estellesa, no cuentan con un Plan de Uso y Gestión, por lo que las actuaciones que se vayan a realizar en estos suelos deberán remitirse al Departamento de Desarrollo Rural, Industria, Empleo y Medio Ambiente de Gobierno de Navarra.

###### Cursos de agua

El régimen de protección, en esta sub-subcategoría, será el establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el

Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, y el Plan Hidrológico de Cuenca.

- Para su explotación natural

#### Regadíos

Con esta sub-subcategoría de suelo se pretende proteger la productividad de la tierra y las infraestructuras de riego que han permitido aumentar la eficiencia del sistema productivo. Para ello se deberá cumplir lo establecido en la Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrícolas, el Plan Foral de Regadíos, la Ley foral 12/2005 de construcción y explotación de las Infraestructuras de interés general de la zona regable del Canal de Navarra, el Decreto Foral 212/2002 por el que se aprueban variaciones en la relación de actuaciones del Plan de Regadíos de la Comunidad Foral de Navarra y el Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 25 de septiembre de 2013, por el que se aprueba el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la ampliación de la 1.ª fase del Canal de Navarra y su zona regable, promovido por la Dirección General de Desarrollo Rural del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local.

- De valor cultural

#### Bien de Interés Cultural

Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 10 de abril de 2013, por el que se aprueba la delimitación definitiva del entorno de protección del inmueble denominado torreón o torre de fusileros de Miranda de Arga, sito en la localidad de Miranda de Arga (Navarra).

Resolución 377/2012, de 19 de noviembre, por el que se ha delimitado provisionalmente el entorno de protección de la torre de fusileros de Miranda de Arga.

Decreto de 22 de abril de 1949; B.O.E. 5-5-1949. Delimitación de entorno: Pendiente de realización.

Decreto Foral 217/86, de 3 de octubre, que regula la declaración de Bien de Interés Cultural y el Decreto Foral 572/1991, de 30 de diciembre, por el que se modifica el anterior.

#### Yacimientos Arqueológicos

Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre del Patrimonio Cultural de Navarra.

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra.

- Infraestructuras

#### Red de Carreteras

Como norma general, será de aplicación la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra.

#### Sistemas de suministro

En el caso de las líneas eléctricas será de aplicación la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, que regula el Sistema Eléctrico Nacional, y en sus modificaciones posteriores;

### **B) Suelo no urbanizable de protección por modelo de desarrollo territorial. Áreas de especiales protección**

- De valor ambiental

#### Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas

Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden.

Será de aplicación a normativa definida en el POT 4 Zonas Medias, donde se concreta que las actuaciones permitidas son las que, sin llevar aparejada una actividad constructiva, supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, (sin condicionar la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida), y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.

Con carácter general, serán prohibidas las construcciones, las actividades que supongan una pérdida sustancial de vegetación riparia y aquellas que alteren la dinámica y calidad del Sistema de cauces y riberas. Excepto si resulta conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Podrán llevarse a cabo restauraciones de construcciones preexistentes que de forma tradicional han estado ligadas a cauces, como molinos, batanes, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizados por el órgano competente.

Serán autorizables aquellas actividades relacionadas con el buen funcionamiento y aprovechamiento coherente del sistema de cauces y riberas.

#### Vegetación de Especial Interés:

Los valores a proteger son la propia masa de vegetación y su biodiversidad asociada. Se caracterizan por ser formaciones vegetales escasamente representadas en Navarra. Casi todas ellas se incluyen en la Directiva Hábitats.

Será de aplicación a normativa definida en el POT 4 Zonas Medias. Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de éstas.

Con carácter general se prohibirán las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas.

Los usos autorizables serán aquellos que sean coherentes, o en otro caso compatibles, con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.

#### Áreas de especial Interés para la Fauna. Zonas Esteparias:

Se pretende preservar la capacidad de estas zonas para albergar poblaciones de fauna esteparia: es decir el mantenimiento de los usos agropecuarios tal y como dan en la situación actual (secano, barbecho, pastoreo en extensivo), evitando en lo posible las modificaciones.

Se deberá evitar cualquier acción que suponga el cambio de usos agropecuarios (secano, barbecho, pastoreo en extensivo). Se fomentarán y mantendrán los usos agrícolas de secano con cultivos herbáceos y las formaciones naturales o seminaturales como pastizales, ribazos, llec con matorral, barrancos, zonas húmedas y otros que puedan servir de refugio a la flora y fauna silvestre. Quedará prohibida la colocación de barreras visuales arbóreas ni ningún tipo de plantación arbórea.

La ganadería extensiva de ovino es compatible con los valores protegidos por lo que se considera permitida.

Para evitar el impacto acumulativo de pequeñas actuaciones, la superficie alterada (sin capacidad de uso por parte de la fauna esteparia) en su conjunto no deberá exceder del 2% del total de la superficie del área esteparia denominada Landivar y que no debe alterar la funcionalidad de la misma.

No se ocuparán las zonas conocidas críticas para el ciclo vital de las especies y nunca en su interior, sino en sus márgenes.

La presencia de la especie Cernícalo Primilla, hace necesario que las reparaciones de los tejados de los corrales presentes en este suelo, se realicen fuera de la época de cría y requerirán informe previo favorable del Servicio de Conservación de la Biodiversidad.

- Para su explotación natural

#### Suelos de elevada capacidad agrológica

Con esta sub-subcategoría se pretende proteger el recurso suelo desde el punto de vista edafológico y, por su elevada calidad para su explotación natural.

Con carácter general, el POT 4 Miranda Arga trata de limitar los usos que supongan un consumo o sellado de suelo muy elevado en los terrenos más productivos por la calidad intrínseca de su perfil edáfico. Los usos más compatibles con estos suelos serán aquellos que estén orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos.

### **C) Suelo no urbanizable de protección por riesgos naturales**

- Prevención de riesgos

#### Zonas inundables

El régimen de protección establecido por el POT 4 Zonas Medias varía en función de la zona de riesgo de que se trate (bajo, medio y alto).

El régimen de usos que se establece en esta Normativa lo es desde la perspectiva única del riesgo de inundación y está referido solamente al suelo no urbanizable. Por tanto, todos los usos o actividades que resulten autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable. Asimismo, deberán adoptarse con carácter general las medidas de defensa contra inundaciones que en cada caso resulten oportunas, sin que ello provoque afecciones a terceros, debiendo ser autorizadas por el órgano competente.

En aquellos suelos donde no exista un estudio de detalle por tipo de riesgo, será el órgano sectorial competente en la materia quien determine la necesidad de elaborarlo.

### **Suelo No Urbanizable de Preservación**

- De valor paisajístico

Paisajes culturales agropecuarios. Mosaico monte y cultivo Los usos permitidos serán aquellos que no produzcan la simplificación del paisaje y la roturación de las masas de vegetación situadas entre los cultivos.

Con carácter general serán prohibidos aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas, especialmente en el caso de los hábitats de interés comunitario.

Los usos autorizables serán aquellos coherentes con la conservación y el mantenimiento de la estructura definida.

Las siguientes condiciones de integración paisajística, serán de aplicación para las construcciones permitidas o autorizables en este suelo: Las actuaciones se adecuarán a la pendiente natural del terreno. Se prohíben las construcciones en las cúspides del terreno. Se integrará la vegetación preexistente. Queda prohibido el cierre y vallado de fincas. En el límite de la parcela con el camino, se plantará una hilera de arbolado autóctono preferentemente: carrasca/*Quercus rotundifolia*, coscoja/*Quercus. coccifera*, carrasquilla/*Rhamnus alaternus*, espino negro/*Rhamnus lycioides* o Enebro de miera/*Juniperus oxycedrus*.

#### Paisaje de interés municipal. Pinar.

Los usos permitidos serán aquellos orientados a la mejora y conservación del paisaje. Con carácter general serán prohibidos aquellos usos que produzcan una alteración sustancial sobre los

elementos relevantes de este paisaje, como son el relieve natural del terreno y la vegetación existente.

Los usos autorizables serán aquellos coherentes con la conservación y el mantenimiento de la estructura definida.

- De valor ambiental

#### Formaciones vegetales protectoras

Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de estas.

Con carácter general serán prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas, especialmente en el caso de los hábitats prioritarios.

Los usos autorizables serán aquellos coherentes con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas.

#### Zona recreativa

Los usos autorizables serán aquellos destinados al recreo, descanso o esparcimiento al aire libre de modo compatible con la conservación de la naturaleza y con el riesgo de inundación. Con carácter general serán prohibidas las construcciones, las actividades que supongan una pérdida sustancial de vegetación riparia y aquellas que alteren la dinámica y calidad del sistema de cauces y riberas.

#### Zonas húmedas

Las actuaciones permitidas son las que supongan el mantenimiento de la balsa y potencien el valor ambiental que pueden llegar a tener estas infraestructuras. Con carácter general serán prohibidas las construcciones y las actividades que supongan un deterioro de las infraestructuras. Serán autorizables aquellas actividades relacionadas con el buen funcionamiento y aprovechamiento de la balsa.

- Para su explotación natural

#### Cultivos

La vocación de estas zonas es agrícola y ganadera por lo que serán permitidos aquellos usos acordes al mantenimiento y desarrollo de esta actividad.

Serán autorizables las construcciones destinadas al desarrollo de la actividad, o aquellas que por sus características deban emplazarse en suelo no urbanizable con justificación.

#### Regadío

Los usos más compatibles con estos suelos, y por tanto permitidos, serán aquellos orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos. Las construcciones con fines agrícolas u otras



construcciones que justificadamente deban ubicarse sobre suelo no urbanizable, serán autorizables con el mínimo sellado de suelo.

- Prevención de riesgos

#### Riesgos geomorfológicos

Toda actuación localizada en zona de afección por riesgo deberá remitirse al departamento de Gobierno de Navarra responsable en la materia, para que determine el grado de adecuación de la misma. Las zonas delimitadas en el presente PGOU, son susceptibles de ser modificadas mediante estudios de detalle que justifiquen la no existencia de riesgos del terreno sobre el que se quiere actuar.

- Infraestructuras

#### Caminos tradicionales

Los usos permitidos serán aquellos que no produzcan un deterioro de la red de caminos. Se evitarán acciones constructivas y que supongan movimientos de tierra en el entorno inmediato de estas infraestructuras dejando una banda de protección de 3 metros desde el borde del camino. Las actividades deberán respetar esta banda de protección de forma que se evite el labrado de los caminos.

- De valor cultural

#### Recursos histórico-artísticos

Serán autorizables aquellas infraestructuras destinadas a la mejora, disfrute y conservación del propio monumento y su entorno, quedando prohibidas todas las demás. Serán autorizables aquellas acciones que impliquen movimientos de tierras. El resto de actividades serán permitidas siempre y cuando no vayan en contra de los valores que se protegen.

#### Elementos de valor cultural

Serán autorizables aquellas infraestructuras destinadas a la mejora y conservación del propio elemento y su entorno, quedando prohibidas todas las demás. Serán autorizables aquellas acciones que impliquen movimientos de tierras. El resto de actividades serán permitidas siempre y cuando no vayan en contra de los valores que se protegen.

- Actividades especiales

#### Cementerio

Quedarán prohibidas todas las actuaciones que supongan la ocupación de este suelo para otro uso distinto al previsto.

- Salvaguarda del Modelo de Desarrollo

#### Residencial

Quedarán prohibidas todas las actividades constructivas y no constructivas que comprometan el futuro desarrollo de este ámbito. Se permitirán los usos que en estas zonas se realicen en la actualidad y se evitarán con carácter general nuevos usos constructivos.

#### Área de oportunidad Vergalijo

El desarrollo de este suelo, estará vinculado a un Plan Especial.

Mientras no se apruebe un Plan Especial, el régimen de las edificaciones será de inadecuación urbanística según el artículo 53 de la normativa general. En caso de realizarse obras de conservación y rehabilitación en orden a garantizar su mantenimiento y permanencia, se cumplirán los siguientes criterios:

- Las construcciones habrán de adaptarse tipológicamente a las características del área en el que se encuentran, procurando en todo momento armonizar en materiales, morfología de huecos, condiciones constructivas, etc. de forma que se integren sin desentonar en el resto preexistente.
- Fachadas. Únicamente se permiten los siguientes materiales: lucido de cemento (pintado o monocapa), piedra, aplacado de piedra con formas regulares, ladrillo caravista, piedra reconstituida y bloque de hormigón. Los colores admitidos son arenas y ocre. Los anexos deberán terminarse con materiales nobles como si de una edificación principal se tratara.
- Carpinterías. Únicamente se admiten carpinterías en madera barnizada o pintada y en PVC y aluminio en imitación madera o lacadas en color.

Quedarán prohibidas todas las actuaciones que supongan la ocupación de este suelo para otro uso distinto al previsto.

La presencia de la especie Cernícalo Primilla, hace necesario que las reparaciones de los tejados, se realicen fuera de la época de cría y requerirán informe previo favorable del Servicio de Conservación de la Biodiversidad.

Se deberá tener en consideración el estudio hidrológico del río Arga.

Previo a la instalación de cualquier actividad en este suelo ya sea sobre edificación existente o de nueva construcción, se deberá realizar un estudio de detalle del riesgo de inundación del Barranco del Saso.

## **VII.-ESTUDIO DE LAS NECESIDADES Y LA JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS**

### **VII.1.-VIVIENDA**

Durante la década de 1991 a 2001, y según los datos de Riqueza Territorial de Gobierno de Navarra, el parque de viviendas de Miranda de Arga ha experimentado una dinámica de crecimiento al pasar de 640 a 717 viviendas, lo que supone un incremento total del parque del orden del 12%, sensiblemente por debajo de la media provincial (23%), aunque muy superior a la evolución de la población local durante dicha década que se reduce ligeramente.

Según la misma fuente de información, el municipio cuenta con un parque residencial que asciende a 797 viviendas en el año 2010. El crecimiento en estos años (2001-2010) ha sido del 11,16%, de nuevo notablemente inferior al provincial (25,82% durante el mismo período). El incremento residencial local muestra una tendencia contraria a la evolución poblacional, que durante la primera década del siglo XX sufre un descenso del -4,9%.

Las previsiones de planeamiento suponen la construcción de un máximo de 210 nuevas viviendas, si bien hay que matizar que, de éstas, 172 ya estaban incluidas en las NNSS y el presente Plan amplía sus previsiones en 38. Sumado el incremento total previsto sobre el parque actual, el porcentaje supone un 26%. Si consideramos el porcentaje del número de viviendas que añade este planeamiento sobre el total que suman el parque actual con la previsión de las NNSS, tenemos que el incremento es de 5,47% sobre la actual capacidad residencial.

A las necesidades reales y cuantificadas de vivienda se añade la necesidad de incluir mayor cantidad de suelo residencial, con objeto de que la oferta de suelo para la construcción de nueva vivienda no incurra en restricciones de la oferta de vivienda, aspecto que encarecería el precio final de la vivienda. En consecuencia, se ha optado por delimitar aquellos suelos que considere adecuados para el desarrollo residencial, esto es, no se plantea una clasificación de suelo de una superficie determinada que de capacidad a la población previsible, sino la definición de suelos más aptos para el desarrollo urbanístico, todo ello dentro de unos límites razonables y desde el entendimiento de que no se pretende una transformación del actual modelo de ocupación del suelo.

En el caso de Miranda de Arga, la zona de crecimiento residencial se manifiesta de forma clara hacia el sureste del actual suelo urbano, en prolongación del ensanche actual, completando así la trama urbana. Esta ampliación de suelo mantendrá la tipología y ordenación de la zona en la que se enclava, esto es, se destinarán mayoritariamente a vivienda unifamiliar adosada en media densidad, tipología que, por otro lado, es la que está demandando la ciudadanía de Miranda de Arga.

Asimismo, se clasifica como suelo no urbanizable de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo un ámbito situado al sur de la zona central de Miranda de Arga, como ampliación futura de la zona denominada "El Tirujón". Esta zona no se contempla como suelo urbanizable dada la escasa demanda de vivienda en Miranda de Arga, si bien debe ser objeto de preservación para futuras ampliaciones.

No obstante, si bien se ha optado por incluir los suelos adecuados para el crecimiento urbano conforme al modelo de desarrollo del territorio en lugar de los estrictamente necesarios de acuerdo a los escenarios de crecimiento estimados, debemos valorar, por otra parte, que el crecimiento propuesto no origine problemas a los servicios municipales de abastecimiento y saneamiento de agua, que deberán contar con capacidad suficiente para prestar servicio a las nuevas áreas proyectadas o, en su caso, establecer las medidas oportunas para su necesario refuerzo. Este análisis se desarrolla en el punto 7 de este capítulo.

### **Vivienda de protección**

Respecto a la vivienda protegida, se definen según los baremos establecidos por la legislación vigente, considerando únicamente la nueva capacidad residencial prevista.

## **VII.2.-ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Según los datos de la Tesorería General de la Seguridad Social, la estructura productiva de Miranda de Arga contaba en diciembre de 2009 con un total de 39 empresas que ofertaban 169 puestos de trabajo. El índice de empleo se situaba en 177 empleos por mil habitantes, ratio muy inferior al existente en el conjunto provincial (420‰).

El sector agrario tiene todavía un peso relevante en la economía local ya que representa una cuarta parte (24,26%) de los empleos generados en el municipio de Miranda de Arga en el año 2009 (41 empleos agrarios). La actividad agraria ha sido considerada de forma tradicional como uno de los motores económicos de la localidad.

El sector industrial de Miranda de Arga supone tan sólo 8 empleos, lo que representa el 4,7% del total de puestos de trabajo de la localidad, mostrando un nivel de industrialización muy bajo e inferior a la media de la Comunidad Foral. Dentro de la escasa actividad industrial local está representada la industria agroalimentaria (5 empleos), la industria del metal (2 empleos) y otro empleo más en la captación y depuración de aguas.

La construcción, por su parte, oferta un total de 46 puestos de trabajo (27,22% del total), si bien se observa un descenso con respecto a años anteriores (55 empleos en 2005), derivado de la actual situación de crisis económica.

El sector servicios concentra más de la mitad de las empresas del municipio (21 empresas, 53,85%), siendo también el sector que más empleo oferta (74 puestos de trabajo, 43,79%).

En el año 2001 el municipio se mostraba deficitario en cuanto a empleo se refiere, ya que el número de puestos de trabajo existentes en Miranda de Arga (168 empleos) no llegaba a cubrir ni la mitad de la demanda de la población ocupada que residía en el municipio (355 ocupados). Aunque en los últimos años el empleo ha mostrado una dinámica creciente en la localidad, con el paso de los años y debido a la actual crisis económica

se ha vuelto a reducir hasta a alcanzar en 2009 un nivel de empleo similar al que se obtenía al principio de siglo (169 empleos), por lo que todavía se encuentra muy lejos de dar cobertura a toda la población ocupada residente en el municipio.

Analizadas diferentes ubicaciones en el municipio (carretera de Berbinzana, cruce de las carreteras NA-6140 Tafalla-Miranda de Arga y la carretera Carrascal-Marcilla NA-6100), valoradas sus ventajas e inconvenientes y teniendo en cuenta la falta de demanda de suelo industrial en cantidad suficiente que posibilite económicamente el desarrollo de un polígono industrial, se descarta la previsión de suelo urbanizable industrial.

Finalmente, respecto al suelo industrial, se plantea la delimitación de una unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que posibilitará un mejor aprovechamiento de las parcelas situadas en la zona industrial situada a la salida de Miranda de Arga con dirección a Berbinzana. La superficie de esta unidad es de 3.442 m<sup>2</sup> y la edificabilidad de 901 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los suelos para usos terciarios, la normativa urbanística de las distintas áreas homogéneas delimitadas posibilita la implantación de actividades de tipo comercial, hotelero, oficinas, etc. en áreas residenciales e industriales.

### **VII.3.-EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

El Plan no propone nuevos sistemas generales al servicio de toda la población, salvo la ampliación del colegio porque, atendiendo al tamaño de la población de Miranda de Arga, se considera que prestan el mismo servicio al conjunto de la población sistemas generales y locales. Por lo que, todas las cesiones procedentes de la urbanización de los sectores delimitados se pueden entender, salvo en su gestión, al servicio de toda la población, e integradas en la red de espacios libres públicos y equipamientos.

El planeamiento urbanístico define sistemas generales de infraestructuras-viario, espacios libres públicos y equipamientos públicos.

Dentro de los **sistemas generales de infraestructuras-viario**, se define el sistema general viario, integrado por las vías urbanas de primer orden, definidas en la documentación gráfica del Plan (plano O.7). Salvo el SG-016b, se trata en todos los casos de sistemas generales existentes.

Como **sistema general espacios libres públicos** se definen aquellos espacios libres existentes en suelo urbano, ya definidos por el actual Plan Municipal. Ver plano O.7 sistemas generales y locales.

Entre los **sistemas generales destinados a equipamiento** público o privado al servicio de toda la población se han definido el Ayuntamiento, el consultorio médico, el colegio público San Benito, la residencia de ancianos, el complejo polideportivo municipal, el campo de fútbol, la biblioteca pública y la casa de cultura.

Las superficies destinadas a Sistemas Generales son las siguientes:

▪ Sistema general de infraestructuras-viario .....	26.725 m <sup>2</sup>
- SG-001 .....	7.194 m <sup>2</sup>
- SG-002 .....	16.682 m <sup>2</sup>
- SG-003 .....	1.859 m <sup>2</sup>
- SG-007 (Aparcamiento).....	899 m <sup>2</sup>
- SG-016b .....	91 m <sup>2</sup>
▪ Sistema general de espacios libres públicos .....	16.886 m <sup>2</sup>
- SG-011 .....	15.358 m <sup>2</sup>
- SG-012 .....	682 m <sup>2</sup>
- SG-013 .....	597 m <sup>2</sup>
- SG-016a .....	249 m <sup>2</sup>
▪ Sistema general de equipamientos .....	19.638 m <sup>2</sup>
- SG-004 (Ayuntamiento).....	461 m <sup>2</sup>
- SG-005a (Educativo).....	1.099 m <sup>2</sup>
- SG-005b (Educativo).....	154 m <sup>2</sup>
- SG-006 (Cultural).....	237 m <sup>2</sup>
- SG-008 (Deportivo).....	3.805 m <sup>2</sup>
- SG-009 (Deportivo).....	12.885 m <sup>2</sup>
- SG-010 (Sanitario) .....	138 m <sup>2</sup>
- SG-014 (Asistencial).....	658 m <sup>2</sup>
- SG-015 (Cultural).....	201 m <sup>2</sup>
▪ <b>Total Sistemas Generales .....</b>	<b>63.249 m<sup>2</sup></b>

Todos los sistemas generales definidos, con la excepción de la ampliación del Colegio y una zona verde y ampliación de un viario en el Casco Antiguo, son existentes, no siendo necesaria su obtención.

En relación con los equipamientos, además de la ampliación del Colegio y de la previsión de una parcela de equipamiento polivalente de al menos 650 m<sup>2</sup> en la que se podrá implantar una Escuela de Primer Ciclo de Educación Infantil de 3 unidades en el Sector S-003, no se han concretado la implantación de nuevas dotaciones, lo que no implica que más adelante se prevean espacios para ellos obtenidos como sistemas locales en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Respecto a las superficies de sistemas locales previstos en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, junto con la justificación del cumplimiento de las reservas mínima exigidas de acuerdo a la legislación vigente son las siguientes:

**SECTOR DE PLANEAMIENTO S-001:** Comprende la unidad de ejecución UE-001.

<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>				
	<b>Requeridos legislación</b>		<b>Ordenados</b>	
<b>Total dotaciones públicas (m<sup>2</sup>)</b>	3.214		<b>3.531</b>	
	(50m <sup>2</sup> /115 m <sup>2</sup> resid.)			
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	1.457		<b>3.531</b>	
	(20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ó 10% Sup Sector)			
<b>Dotación supramunicipal (m<sup>2</sup>)</b>	222		<b>incluida en dotación pública</b>	
	(3m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> resid suelo urbanizab)			
<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0</b>	
<b>Viario público (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>4.882</b>	
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>				
	<b>Requeridos legislación</b>		<b>Ordenados</b>	<b>Exigidos P.M.</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado)</b>	total	domin públic.	domin públic.	domin priv.
	117	36	<b>72</b>	<b>52</b>
*Ver exigencias PM en las condiciones particulares del Área Homogénea 2			(1/viv ó 100m <sup>2</sup> constr.)	

**SECTOR DE PLANEAMIENTO S-002:** Comprende las unidades de ejecución UE-002, UE-003, UE-004, UE-005 y UE-006.

<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>				
	<b>Requeridos legislación (**)</b>		<b>Ordenados</b>	
<b>Total dotaciones públicas (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0</b>	
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0</b>	
<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0</b>	
<b>Viario público (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>3.307</b>	
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>				
	<b>Requeridos legislación (**)</b>		<b>Ordenados</b>	<b>Exigidos P.M.</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado)</b>	total	domin públic.	domin públic.	domin priv.
	-	-	<b>51</b>	<b>45</b>
*Ver exigencias PM en las condiciones particulares del Área Homogénea 2			(1/viv ó 100m <sup>2</sup> constr.)	
** En suelo urbano no consolidado al que se refiere el párrafo segundo de la letra c) del número 1 del artículo 92 será el Plan General Municipal, o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, el que fije las previsiones de reservas con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo (Art. 53.8 LFOTU 35/2002)				

**MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**SECTOR DE PLANEAMIENTO S-003:** Comprende las unidades de ejecución UE-007A, UE-007B, UE-008A y UE-008B

<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>				
	<b>Requeridos legislación</b>		<b>Ordenados</b>	
<b>Total dotaciones públicas (m<sup>2</sup>)</b>	2.853,65		<b>3.092</b>	
	(50m <sup>2</sup> /115 m <sup>2</sup> resid.)			
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	1.491,10		<b>2.439</b>	
	(20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> ó 10% Sup Sector)			
<b>Dotación supramunicipal (m<sup>2</sup>)</b>	196,90		<b>incluida en dotación pública</b>	
	(3m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> resid.)			
<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>653</b>	
<b>Viario público (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>3.920</b>	
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>				
	<b>Requeridos legislación</b>		<b>Ordenados</b>	<b>Exigidos P.M.</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado)</b>	total	domin públic.	domin públic.	domin priv.
	114	41	<b>73</b>	<b>55</b>
*Ver exigencias PM en las condiciones particulares del Área Homogénea 2 (1/viv ó 100m <sup>2</sup> constr.)				

**SECTOR DE PLANEAMIENTO S-004:** Comprende la unidad de ejecución UE-009

<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>				
	<b>Requeridos legislación (**)</b>		<b>Ordenados</b>	
<b>Total dotaciones públicas (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>470</b>	
	-			
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>470</b>	
	-			
<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0,00</b>	
<b>Viario público (m<sup>2</sup>)</b>	-		<b>0,00</b>	
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>				
	<b>Requeridos legislación (**)</b>		<b>Ordenados</b>	<b>Exigidos P.M.</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado)</b>	total	domin públic.	domin públic.	domin priv.
	-	-	<b>0</b>	<b>8</b>
*Ver exigencias PM en las condiciones particulares del Área Homogénea 2 (1/viv ó 100m <sup>2</sup> constr.)				
** Art. 53.8 LFOTU 35/2002: En suelo urbano no consolidado al que se refiere el párrafo segundo de la letra c) del número 1 del artículo 92 será el Plan General Municipal, o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, el que fije las previsiones de reservas con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo.				



**SECTOR DE PLANEAMIENTO S-007:** Comprende la unidad de ejecución UE-013 (industrial)

<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>			
	<b>Requeridos legislación (**)</b>	<b>Ordenados</b>	
<b>Zonas Verdes y Espacios Libres (m<sup>2</sup>)</b>	344	<b>1.401</b>	
	(10% Sup Sector)		
<b>Equipamiento Polivalente (m<sup>2</sup>)</b>	137	<b>0</b>	
	(4% Sup Sector)	<b>incluido en zonas verdes</b>	
<b>Viaro público (m<sup>2</sup>)</b>	-	<b>954</b>	
<b>PLAZAS DE APARCAMIENTO</b>			
	<b>Requeridos legislación (**)</b>	<b>Ordenados</b>	<b>Exigidos P.M.</b>
<b>Total aparcamientos de uso público (dominio público y privado)</b>	dominio púb. y/o priv.	domin públic.	domin priv.(*)
	12	10	6
	(1plaza/70m2 constr.)	* (1plaza/150m2 c.)	
* Ver exigencias PM en las condiciones particulares del Área Homogénea 5			
** Art. 53.8 LFOTU 35/2002: En suelo urbano no consolidado al que se refiere el párrafo segundo de la letra c) del número 1 del artículo 92 será el Plan General Municipal, o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, el que fije las previsiones de reservas con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo.			

En el resto de sectores de planeamiento, por no definirse una ordenación pormenorizada, se suponen las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios establecidos por la legislación vigente.

#### **VII.4.-TRANSPORTE Y VÍAS URBANAS**

Los nuevos desarrollos urbanos proyectan un sistema viario, en conexión con la red exterior de comunicaciones y con el actual sistema viario urbano, con dimensiones adecuadas para la circulación rodada prevista en el municipio.

Los viales proyectados presentan una sección mínima constituida por una calzada de 4,5m (única dirección), aceras de 1,50 m y bandas de aparcamiento de 2,50 m para aparcamiento en línea y de 5m para aparcamiento en batería. En el caso del polígono industrial, el ancho mínimo de la calzada se proyecta de 7,5m.

Igualmente, en el suelo urbano consolidado, se ha procurado el ensanchamiento de algún punto conflictivo, definidos en el plano O.9 "Morfología urbana", y que se corresponden con la "alineación oficial de sustitución".

Respecto a los aparcamientos, se proyectan nuevos aparcamientos en las zonas de nuevo desarrollo, tal y como se han definido en el apartado anterior.

Por último, la EMOT del PGM incorpora el trazado de un nuevo puente sobre el río Arga y su conexión hasta el sistema viario. No se trata de una previsión de este planeamiento sino de una reserva para que en un futuro se planifique como tal, previendo en su momento su ocupación, obtención del suelo y gestión.

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

## **VII.5.-COHERENCIA CON EL PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL. POT 4 ZONAS MEDIAS**

El Plan General Municipal de Miranda ordena su término municipal conforme a las determinaciones vinculantes para el territorio y el planeamiento del POT y hace suyos los principios orientadores para el planeamiento reflejados en el POT4 Zonas Medias.

En este sentido, el suelo no urbanizable incluye todos los suelos de protección delimitados por el POT como suelo no urbanizable de protección por modelo de desarrollo territorial - áreas de especial protección y establece una regulación acorde con la normativa del POT.

El modelo de desarrollo territorial que el POT 4 Zonas Medias describe para la Subárea 05.1 – Arga Medio, es el de un territorio rural de importante tradición agrícola con una enorme dependencia funcional de Tafalla, si bien, los núcleos que lo conforman poseen cierta autonomía funcional.

El objetivo fundamental para la subárea es el mantenimiento de la población en las localidades actuales mediante el reforzamiento del sistema del bienestar, la actividad productiva tradicional y la accesibilidad a los núcleos vertebradores y las grandes vías de comunicación, así como a nuevas tecnologías de la información y las nuevas oportunidades derivadas de la construcción del Canal de Navarra y la puesta en servicio de los nuevos suelos de regadío.

Todos estos objetivos son contemplados e incluidos como tales en el Plan Municipal, y aplicados en la ordenación y regulación del suelo no urbanizable, así como en las propuestas de actuación de los suelos urbanos y urbanizables. En este sentido, se incluyen medidas para la protección y mejor aprovechamiento de los suelos de regadío, identificándolos y remitiendo su regulación a la legislación sectorial aplicable. En cuanto a la mejora del sistema de bienestar, se identifican aquellos espacios destinados a equipamientos públicos y privados, valorando tanto las necesidades de la población como las limitaciones debidas al tamaño de la misma y su posibilidad de mantenimiento y gestión. La accesibilidad a los núcleos vertebradores y grandes vías de comunicación queda garantizada por el actual sistema de comunicaciones, que desde el Plan Municipal queda reforzado mediante su regulación y protección.

El POT define el medio físico de la Subárea como un paisaje dominado por la presencia del sistema fluvial de río Arga, cultivos de secano, regadío, mosaico de monte-cultivos, humedales y monte productor. En cuanto al paisaje urbano destaca la singularidad de los asentamientos tradicionales de los núcleos situados sobre promontorios.

El nuevo Plan toma en consideración esta identificación del espacio físico trasladándola a la caracterización de las unidades ambientales de las que a su vez toma referencia para la categorización y subcategorización del suelo no urbanizable. Igualmente, se adoptan medidas para la protección paisajística del asentamiento urbano, tanto de cara a preservar sus características actuales, a través de la regulación en suelo urbano, como de proteger su entorno, incluyendo categorías de suelo no urbanizable de preservación por valor paisajístico.

La protección del patrimonio cultural es un capítulo con un gran peso en la regulación del Plan, ya que se ha elaborado un extenso Catálogo identificando y regulando todos aquellos elementos del patrimonio cultural de Miranda de Arga de relevancia. Igualmente se establecen medidas de cara a la preservación de la trama urbana de la tipología edificatoria existente en el Casco Histórico de Miranda de Arga.

Como objetivos para el sistema urbano, el POT pugna por aprovechar la proximidad al núcleo de Tafalla y la buena conectividad con las grandes vías de comunicación. Por este motivo, el Plan Urbanístico ha señalado como Área de Oportunidad el asentamiento de Vergalijo-, aprovechando la oportunidad que ofrece esta localización para la implantación de actividades económicas por su la accesibilidad a la AP-15 así como a otros núcleos de población del entorno próximo.

En cuanto al desarrollo de los núcleos, la propuesta de este planeamiento, se puede considerar como moderada –así lo ha valorado el Estudio de Incidencia Ambiental-, tal como recomienda el POT4 para esta subárea.

El POT no plantea propuestas específicas en cuanto al sistema de equipamientos y servicios de rango superior al municipal que requieran la reserva de suelo en el municipio de Miranda de Arga, por lo que únicamente se atiende a las necesidades locales de la población.

Respecto a la movilidad, se han identificado recorridos peatonales en suelos urbanos y urbanizables en conexión con la red exterior de caminos rurales.

Sobre los principios y criterios generales para la ordenación urbanística municipal, el POT únicamente recoge para esta Subárea criterios generales, sin establecer condiciones particulares para cada uno de los municipios que la engloban ni la obligación de coordinar el planeamiento local. Los criterios generales son completamente asumidos por este planeamiento.

## **VII.6.-ADECUACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL AL CONCIERTO PREVIO**

El Concierto Previo aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio es la base para la redacción del PUM, en consecuencia a ellos, se recoge en este apartado cómo se ha incorporado cada punto del Concierto a la ordenación contemplada en este planeamiento.

### **1. Modelo territorial**

El PUM recoge el modelo territorial tal como se convino en el Concierto Previo, esto es, el Modelo Territorial de Miranda de Arga consiste en un núcleo compacto constituido por el núcleo histórico con su ensanche y la previsión de ampliar el pueblo al sur y sureste de la población.

Si bien, conviene matizar que, a efectos de planificación y puesta en carga de los terrenos a desarrollar urbanísticamente, los terrenos situados al sur del casco urbano (El Tirujón), considerados en la EMOT como zona de ampliación residencial, tienen la clasificación de suelo no urbanizable de preservación para

salvaguarda del modelo de desarrollo, manteniéndose como una reserva a futuro, esto es, no se contempla en este planeamiento las necesarias previsiones para su desarrollo.

A la vista del estancamiento inmobiliario actual, se han reconsiderado las necesidades de vivienda a corto y medio plazo, apreciando que se ha reducido la necesidad de suelo destinado a la construcción de viviendas que el planeamiento había previsto, así como la falta de demanda de la tipología prevista en dicha zona.

No obstante, puesto que la zona es adecuada para su desarrollo urbanístico, se define como un suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, evitando con dicha categorización actuaciones que pudieran hipotecar un futuro desarrollo urbanístico.

## **2. Aspectos medioambientales**

- ✓ El PUM de Miranda de Arga teniendo en cuenta la relevancia del espacio natural LIC ES2200031 Yesos de la Ribera Estellesa a nivel europeo por sus valores ambientales, ecológicos y paisajísticos, así como la legislación sectorial que le afecta y las directrices que marca el POT4 en función de la LFOTU, lo incluye como SNU de protección por su valor ambiental: Espacios Naturales Protegidos, siendo de aplicación la legislación vigente en la materia.
- ✓ En cuanto a los hábitats montanos de la Sierra Jenariz, el PUM tiene en cuenta la importancia de los hábitats de interés comunitario, por lo que hace referencia expresa a ellos dentro de la categoría de SNU de preservación que correspondiente según las características territoriales. Concretamente los hábitats montanos de la Sierra Jenariz quedan incluidos dentro de la categoría de SNU de preservación por su valor ambiental: Formaciones vegetales protectoras (los hábitats no clasifican suelo). La normativa general de estos suelos tiene como objeto evitar la pérdida y degradación de las masas forestales, teniendo una especial relevancia en las zonas con hábitats de interés comunitario. Estos suelos tienen una importante función protectora, siendo su vocación claramente ambiental.
- El PUM de Miranda de Arga, ha considerado toda la red hidrográfica del municipio como elementos relevantes por su valor ambiental, función conectora y zona de riesgo y los ha incluido dentro de la categoría de suelo no urbanizable de protección tanto por legislación sectorial como por modelo territorial.
- Con fecha 21 de julio de 2011, se aprobó el POT 4 Zonas Medias, por lo que el PUM de Miranda de Arga se ha realizado en función de las determinaciones establecidas por dicho instrumento de ordenación. Se han incluido las Áreas de Especial Protección del POT4 y las zonas inundables. Así mismo se ha tenido en cuenta los criterios establecidos en el Anexo PN7 para los suelos de preservación.

### **3. Zonificación global y cuantificación**

El PUM delimita diferentes Sectores Espaciales, correspondiendo dichos ámbitos con la zonificación global concertada corregidos en base a una mayor pormenorización y análisis del territorio:

- ✓ Sector Espacial SE-001: Residencial Casco Histórico
- ✓ Sector Espacial SE-002: Residencial Ensanche
- ✓ Sector Espacial SE-003: Residencial Barrio Alto
- ✓ Sector Espacial SE-004: Residencial El Tirujón
- ✓ Sector Espacial SE-005: Industrial en Casco Urbano
- ✓ Sector Espacial SE-006: Espacios libres y Dotaciones Ribera del Arga.

Respecto al desarrollo residencial del Tirujón, nos remitimos a la respuesta dada en el anterior punto.

El desarrollo urbanístico en La Noria se ajusta a los mapas de peligrosidad y riesgos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables SNCZI, ya que concentra la edificación en las zonas no inundables, dejando aquellos suelos con riesgo de inundación como espacios libres públicos – zonas verdes.

El desarrollo residencial se ha ajustado a la vista de la evolución última del mercado inmobiliario. La superficie de los nuevos suelos residenciales se fija en 7 Ha, con una cantidad global de referencia de unas 210 viviendas. Añadir que estos suelos podrán ampliarse, si fuera necesario, tras la incorporación como suelo urbanizable de los terrenos del Tirujón.

En cuanto al área de actividad económica prevista en la carretera de Berbinzana, ha sido descartada de las previsiones de desarrollo del Plan General por los siguientes motivos: se sitúa alejada de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, está afecta por el PSIS del Canal de Navarra como área regable, y no existe en Miranda de Arga una demanda concreta de suelo industrial. La finalidad de contemplar suelo industrial en Miranda de Arga era la de poder responder de manera inmediata a una hipotética futura demanda.

Se incluye el paraje La Nava de Vergalijo, al este de la carretera NA-6100, como un espacio apto para acoger actividades que impliquen un valor añadido al territorio –área de oportunidad-.

### **4. Sistema viario estructurante.**

- ✓ Las carreteras Tafalla-Miranda de Arga-Lerin, NA-6140, y Carrascal-Marcilla NA 6100, quedan recogidas en el PUM de Miranda de Arga como suelo no urbanizable de protección por legislación sectorial Red de Carreteras, reguladas por la legislación vigente en la materia. Además, se incluyen las zonas de protección de carreteras en función de la legislación vigente (dominio público 3m, servidumbre 5m, línea de edificación 18m).
- ✓ Se incorpora el nuevo puente sobre el paraje de la Noria en el documento de EMOT, como una posibilidad de conexión a futuro, sin contemplar su desarrollo dentro de las actuaciones del PUM.

La normativa particular de los suelos afectados incluye que la concesión de cualquier autorización o licencia deberá tener en cuenta esta previsión. Respecto al nuevo puente se incorpora el siguiente análisis: desde el punto de vista ambiental, la construcción del nuevo puente sobre el río Arga en el municipio de Miranda de Arga, puede generar un impacto sobre la hidrología, por lo que la infraestructura deberá tener suficiente capacidad para respetar la funcionalidad hidráulica y ambiental y permitir la continuidad.

- ✓ Callejero principal urbano, constituido por la avenida de San Juan-Camino Falces y la calle Dehesa, recogido como tal en los planos de estructura general orgánica del territorio
- ✓ En relación con la variante por el sur del casco urbano, señalar que se trata de una infraestructura completamente innecesaria, ya que la carretera no atraviesa la población, ni existe una posible conexión viaria en el extremo este del casco urbano de Miranda de Arga. Por otro lado, la topografía del terreno dificulta (por no decir imposibilita) la construcción de esta infraestructura y se vería afectado el Lugar de Importancia Comunitaria: LIC ES2200031-Yesos Ribera Estellesa.

## **5. Inundabilidad en el paraje La Noria**

Durante la redacción del PUM de Miranda de Arga se han actualizado los mapas de peligrosidad y riesgos del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables SNCZI, por lo que, a pesar de que se ha contado con un estudio de inundabilidad detallado del río Arga a su paso por el municipio encargado por el Ayuntamiento de Miranda de Arga, se toman los mapas actualizados del SNCZI por ser su redacción más reciente y de mayor resolución.

Al contar con esta cartografía el PUM ha podido realizar las previsiones de desarrollo en función de este condicionante. Así el desarrollo urbano previsto en el paraje de la Noria se ajusta en su delimitación, y donde se encuentra afectado por la zona de flujo preferente se destina a zona verde.

## **6. Río Arga**

El PUM de Miranda de Arga, otorga al río Arga un papel relevante dentro de la ordenación, como suelo de protección por legislación sectorial y por modelo territorial tal y como establece el Plan de Ordenación del Territorio POT 4 Zonas Medias (Zona Fluvial-Sistema de Cauces y Riberas). Así mismo el PUM tiene en cuenta la afección que el río Arga ejerce sobre el municipio estableciendo una zonificación según la información vigente del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables y la una normativa que regula este suelo teniendo en cuenta la legislación sectorial en la materia.

## **7. Suelo rústico**

La ordenación de los suelos no urbanizables se ha realizado teniendo en cuenta los valores ambientales, edáficos, agrícolas, paisajísticos y territoriales, que han tomado como referencia las unidades ambientales existentes en el territorio. Así mismo en base a las directrices de la LFOTU y del POT 4 Zonas Medias, se han

identificado aquellos suelos que están afectados por legislación sectorial, por riesgos naturales o por ser suelos de protección por modelo territorial, ajustando sus límites a la escala de detalle del planeamiento. El Arga y su vega, el LIC Yesos de la Ribera Estellesa y los regadíos del Canal de Navarra y los barrancos están recogidos dentro de estos suelos.

Los suelos que no cuentan con valores de protección en función de lo establecido por la LFOTU, han sido recogidos como suelos de preservación tratando de asignarlos a las unidades ambientales existentes, a valores no relacionados con las unidades ambientales y a los usos y potencialidades del municipio.

Suelo no urbanizable de protección:

- ✓ Espacios naturales protegidos (LIC Yesos de la Ribera Estellesa)
- ✓ Zonas regables del Canal de Navarra (ejecutadas y previstas)
- ✓ Vegetación de especial interés
- ✓ Zona Fluvial. Sistema de cauces y riberas
- ✓ Áreas de especial interés para la fauna. Zonas esteparias
- ✓ Suelo de elevada capacidad agrológica
- ✓ Zonas inundables

Preservación:

- ✓ Paisaje de cultural agropecuario. Mosaico monte y cultivo
- ✓ Paisaje de interés municipal. Pinar
- ✓ Formaciones vegetales protectoras
- ✓ Zona recreativa
- ✓ Zonas húmedas
- ✓ Riesgos geomorfológicos
- ✓ Cultivos
- ✓ Regadío
- ✓ Caminos tradicionales
- ✓ Recursos históricos y artísticos
- ✓ Elementos de valor cultural
- ✓ Cementerio
- ✓ Salvaguarda del modelo de desarrollo. Área de oportunidad Vergalijo
- ✓ Salvaguarda del modelo de desarrollo. Residencial

## **8. Alteraciones sustanciales al Concierto**

No se han producido alteraciones sustanciales al presente Concierto Previo.

## VII.7.-SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

### IV.7.1.- NUEVAS DEMANDAS DEBIDAS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

Las previsiones del Plan en cuanto a nuevos desarrollos urbanísticos de suelo residencial son las siguientes:

SECTOR DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS
S-001	14.573	36	52
S-002	9.460	48	45
S-003	14.911	30	45
S-004	1.634	49	8
S-005	14.908	30	44
S-006	5.648	28	16
<b>TOTAL</b>	<b>61.134</b>	<b>30</b>	<b>210</b>

Al total de las viviendas previstas en los sectores de planeamiento se debe añadir las previsiones de las unidades en desarrollo, que no forman parte de estos sectores, son las siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN DESARROLLO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS
UE-10	4.975	-	28
UE-11	2.952	-	25
UE-12	4.689	-	29
<b>TOTAL</b>	<b>12.616</b>		<b>82</b>

El número de viviendas previstas en los sectores de planeamiento (210) junto con las contempladas en las unidades de ejecución en desarrollo (82) ascienden a un total de 292 viviendas.

Tomando las dotaciones del Plan Hidrológico del Ebro (RD 129/2014) -340 litros/hab/día- y una ocupación media de 3 personas por vivienda, se estima una demanda ligada al desarrollo urbanístico de uso residencial de **3,4472 litros/segundo**.

Sobre estas previsiones de desarrollo queremos aclarar que, de las 210 nuevas viviendas correspondientes a los sectores de planeamiento, 172 ya estaban incluidas en las vigentes NNSS, por lo que el presente Plan únicamente ampliaría sus previsiones en 38.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que varios de los sectores proyectados, como son el S-002 y el S-004 contemplan unidades de ejecución de suelo urbano categorizadas como no consolidadas por tratarse de actuaciones de renovación que, de no haberse previsto, se categorizarían como suelo urbano consolidado.



Se trata de las unidades UE-002, UE-003, UE-004, UE-005, UE-006 y UE-009, en las que se posibilita la construcción de 53 nuevas viviendas.

En cuanto al suelo industrial, el planeamiento únicamente prevé una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado (también es un suelo que se categoriza como no consolidado por estar prevista una nueva urbanización) de 3.442 m<sup>2</sup> en la que se pueden construir un total de 901 m<sup>2</sup> de nave industrial.

Respecto a la demanda de agua para los nuevos suelos industriales, se trata de un valor difícil de estimar ya que va a depender en gran medida del tipo de industria a instalarse y no podemos calcular las necesidades de agua partiendo del consumo actual, tal como se ha hecho para el suelo residencial, ya que las instalaciones industriales en Miranda de Arga son prácticamente inexistentes.

Según la Orden Foral 11/1996, de 19 de febrero del Consejero de Administración Local, la dotación para zonas de promoción industrial que puedan establecerse es de 0,5 l/sg y ha.

Los nuevos suelos industriales (únicamente la unidad de suelo urbano no consolidado) alcanzan una superficie de 3.442 m<sup>2</sup> lo que suponen un total de 0,3442 Ha.

Tomando el valor de 0,5 l/sg/ha, tenemos que para 0,3442 ha, la dotación ha de ser de **0,1721 l/sg**. Considerando una actividad industrial de 10 horas diarias, la demanda de agua en los nuevos suelos industriales sería de 6.196 l/día (0,1721 l/sg x 36.000 sg/día).

Por tanto, la nueva demanda de agua debida a los desarrollos urbanísticos propuestos sería de 3,4472 l/sg + 0,1721 l/sg = **3,6193 litros/segundo**.

#### **IV.7.2.- CAPACIDAD DE LA RED DE ABASTECIMIENTO**

##### **Disponibilidad de recurso hídrico**

La Mancomunidad de Valdizarbe ha informado (en fecha 18 de mayo de 2017) que en *la localidad de Miranda de Arga se están produciendo unos consumos medios diarios de 5,34 litros/segundo en la quincena más desfavorable del año.*

Continúa señalando que, actualmente, *la Mancomunidad de Valdizarbe tiene una concesión de la Confederación Hidrográfica del Ebro para captar un caudal de 94,4 litros/segundo desde el acuífero de Riezu.*

*Con esta concesión se debe garantizar el suministro de, y por este orden:*

- 1) Los consumos que realizan los abonados que actualmente están de alta en esta Mancomunidad.*
- 2) El aumento de consumo que realizarán los abonados actualmente en alta en los próximos años.*

---

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

- 3) *Los caudales (presentes y futuros) ya comprometidos en urbanizaciones y edificios ya ejecutados pero que no están todavía dados de alta en el servicio.*
- 4) *Los nuevos consumos que se produzcan como consecuencia de los nuevos desarrollos urbanísticos.*

*Para poder informar los nuevos planes urbanísticos municipales en cuanto a disponibilidad de recursos de agua potable para el abastecimiento de cada población, la Mancomunidad de Valdizarbe ha realizado un reparto remanente del caudal disponible entre las diferentes localidades que conforman esa entidad, proporcionalmente a su población. De este reparto, resulta que la localidad de Miranda de Arga puede experimentar un crecimiento de su consumo de agua en 2,40 litros/segundo, con respecto a lo que actualmente está consumiendo.*

*Por tanto, con los recursos actualmente disponibles y en la fecha en la que se informa (mayo 2017), la localidad de Miranda de Arga podrá aumentar como máximo, su consumo en 2,40 litros/segundo sobre el caudal que actualmente demanda. Según dotaciones establecidas en el Plan Hidrológico del Ebro (RD 129/2014) este caudal sería el consumo que tendrían 203 viviendas equivalentes en el año horizonte 2025, con una ocupación media de 3 personas por vivienda.*

Por otra parte, informa sobre los recursos hídricos contemplados en el Plan Director de Abastecimiento de Agua en Alta del Departamento de Administración Local del Gobierno de Navarra, el cual *realizó una actualización de las necesidades de agua de las poblaciones integrantes de la Mancomunidad de Valdizarbe. Dicho Plan recoge tanto las previsiones de aumento de consumos de agua de todas las localidades mancomunadas hasta el año 2035, como las inversiones que habrá que acometer en infraestructuras de abastecimiento en alta para garantizar el suministro de dichos caudales.*

*En esta actualización, se estima que la población de Miranda de Arga consumirá un caudal total de 7,35 litros/segundo en el año horizonte 2035. Deduciendo los consumos presentes y futuros de la población actual y los consumos ya comprometidos, queda un remanente de 1,679 litros/segundo, con los que se podrían abastecer como máximo a 142 viviendas equivalentes en el año horizonte 2025, con una ocupación media de 3 personas por vivienda, según las dotaciones establecidas en el vigente Plan Hidrológico del Ebro (RD. 1/2016).*

*No obstante lo anterior, señala el informe de Mancomunidad, en la actual coyuntura económica, el Departamento de Administración Local ha aplazado las inversiones necesarias para la ejecución de esta actualización del Plan Director por criterios de oportunidad, y no está previsto que las obras necesarias para garantizar los caudales recogidos en la actuación del Plan Director hasta que no se produzcan las necesidades reales que los justifiquen.*

*Para el caudal que se necesita desde la cantidad anteriormente citada (7,35 litros/segundo) hasta garantizar el abastecimiento de agua a la totalidad del Plan propuesto, se estará a lo que dispongan tanto la Confederación Hidrográfica del Ebro como el Gobierno de Navarra, a través de sus Planes Directores, en sus respectivos ámbitos competenciales.*

Por último, señala el informe de Mancomunidad de Valdizarbe que *los caudales indicados anteriormente no son privativos, ni están garantizados, reservados o bloqueados para garantizar el desarrollo de Miranda de Arga.*

*La Mancomunidad de Valdizarbe distribuirá los recursos hídricos que tenga disponibles en cada momento entre las localidades mancomunadas en función de las demandas reales que se vayan produciendo, redistribuyendo periódicamente los caudales disponibles entre las diversas poblaciones.*

Por todo ello, concluye el informe, *los caudales indicados en los párrafos anteriores sufrirán en el futuro variaciones al alza o a la baja, en función de las demandas de agua que se vayan produciendo en Miranda de Arga y en el resto de las localidades mancomunadas.*

Tal como se ha señalado en el apartado IV.7.1.- NUEVAS DEMANDAS DEBIDAS A LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS del Plan Urbanístico Municipal de Miranda de Arga, la nueva demanda de agua debida a los desarrollos urbanísticos residenciales e industriales es de 3,6196 litros/segundo.

Estas previsiones, aun siendo contenidas, superan las cifras que Mancomunidad asigna a Miranda de Arga.

Por ello, puesto que las cifras dadas por Mancomunidad pueden variar en el tiempo y el desarrollo previsto -como se justifica a continuación- no se basa en una demanda real de suelo y, por tanto, no prevé alcanzar la demanda de agua estimada, la Mancomunidad ha informado favorablemente este planeamiento exigiendo la incorporación de un condicionado en el que se supedite el desarrollo de las diferentes unidades/sectores propuestos a la garantía de disponibilidad de abastecimiento de agua.

Como se avanzaba anteriormente, en relación a la propuesta de ampliación de suelo residencial, la demanda existente y la posibilidad de suministrar agua hay que hacer la siguiente aclaración:

Las previsiones de desarrollo de vivienda en el municipio de Miranda no responden a las necesidades concretas de suelo de acuerdo reflejadas en los escenarios de población que se desarrollan en el punto VI.1.3. VIVIENDA y que resumidamente se recogen a continuación:

	<b>Población 2009</b>	<b>Población 2025</b>	<b>Población 2030</b>
<b>Escenario 3 (Planificación POT)</b>	<b>957</b>	<b>986</b>	<b>995</b>

Partiendo del Escenario 3 Intermedio de Planificación POT, sería necesario plantear ampliaciones de suelo residencial que den cabida a 38 habitantes, esto es 13 nuevas viviendas (con una ocupación media de 3 personas por vivienda). Teniendo en cuenta los datos facilitados por el informe de la Mancomunidad de Valdizarbe, y sin necesidad de acometer nuevas inversiones por parte del Gobierno de Navarra, no se producirían problemas para abastecer a la población de Miranda de Arga.

El planeamiento general no debe clasificar la cantidad exacta de suelo necesario para el posible desarrollo poblacional del municipio. Hay que tener en cuenta que la práctica totalidad del suelo clasificado como urbano o urbanizable en Miranda de Arga es de propiedad privada y lo mismo los sistemas de actuación

previstos para su desarrollo. El planeamiento debe contemplar más suelo que el estrictamente necesario si no quiere incurrir en restricciones de la oferta de vivienda, más en municipios de pequeño tamaño en los que no existe una dinámica constructiva ni un Ayuntamiento con una gran capacidad de gestión urbanística.

Tal como recoge en apartados anteriores de esta memoria, se han delimitado como urbanizables aquellos suelos que se han considerado adecuados para el desarrollo residencial, esto es, no se plantea una clasificación de suelo de una determinada superficie que dé capacidad a la población previsible, sino la definición de suelos más aptos para el desarrollo urbanístico, todo ello dentro de unos límites razonables y desde el entendimiento de que no se pretende transformar el carácter rural del municipio.

En cualquier caso, si se produjera un desarrollo urbanístico superior al que reflejan estas estimaciones, se adoptarán las medidas o restricciones que sean necesarias, como se comprueba en el último apartado de este capítulo.

### Capacidad de suministro de las infraestructuras de abastecimiento en alta

La Mancomunidad de Valdizarbe ha informado que *las infraestructuras en alta actualmente en servicio (ETAP y tuberías en alta) tienen capacidad para suministrar a la localidad de Miranda de Agua un caudal continuo de 8,07 litros/segundo.*

Las demandas de agua por cada ámbito residencial proyectado son las siguientes:

	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>DEMANDA DE AGUA (l/sg)</b>
<b>S-001. Suelo Urbanizable</b>	14.573	52	0,6139
<b>S-002. Suelo Urbano no Consolidado</b>	9.460	45	0,5313
<b>S-003. Suelo Urbanizable</b>	14.911	45	0,5313
<b>S-004. Suelo Urbano no Consolidado</b>	1.634	8	0,0944
<b>S-005. Suelo Urbanizable</b>	14.908	44	0,5194
<b>S-006. Suelo Urbanizable</b>	5.648	16	0,1889
<b>TOTAL SECTORES DE PLANEAMIENTO</b>	<b>61.134</b>	<b>210</b>	<b>2,4792</b>
<b>UE-10. Suelo Urbano no Consolidado</b>	4.975	28	0,3306
<b>UE-11. Suelo Urbano no Consolidado</b>	2.952	25	0,2951
<b>UE-12. Suelo Urbano no Consolidado</b>	4.689	29	0,3424
<b>TOTAL UNID. EJECUCIÓN EN DESARROLLO</b>	<b>12.616</b>	<b>82</b>	<b>0,9681</b>
<b>TOTAL</b>	<b>73.750</b>	<b>292</b>	<b>3,4472</b>

A la demanda de agua por el desarrollo residencial se le debe añadir la del suelo industrial que, según se ha estimado, alcanza los 0,1721 l/sg.

Sumadas ambas cifras tenemos que la nueva demanda de agua debida a los desarrollos urbanísticos residenciales e industriales es de 3,6196 litros/segundo. Si a esta cifra le añadimos el dato de consumo

medio diario de 5,34 litros/segundo en la quincena más desfavorable del año, tenemos un total de 8,96 litros por segundo. Esta cifra supera ligeramente la capacidad máxima de las infraestructuras de alta (8,07 litros/segundo).

Según establece la LFOTU 35/2002 (art. 100), son deberes de los propietarios de suelo urbanizable *costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas general exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.*

La infraestructura de abastecimiento en alta a la localidad es un sistema general.

La demanda de agua debida a los suelos urbanizables es de 1,8535 litros/segundo. Por tanto, podemos afirmar que las infraestructuras de abastecimiento en alta tienen capacidad al menos para suministrar agua a los usuarios actuales más los que resulten de los suelos urbanos no consolidados.

Puesto que no se ha establecido ningún tipo de priorización en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, la normativa de este planeamiento incorpora para todos ellos la obligación de solicitar informe a la Mancomunidad de Valdizarbe en el que señale la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento en alta en el momento de su desarrollo, pudiendo ésta establecer, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo, cuyo coste de ejecución corresponderá a cada sector o unidad de ejecución en función del aprovechamiento que les corresponda y que se desarrolla en la siguiente tabla:

	<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>%</b>
UE-001	8.008	31%
<b>S-001. Suelo Urbanizable</b>	<b>8.008</b>	<b>31%</b>
UE-007A	1.197	5%
UE-007B	1.693	6%
UE-008A	1.610	6%
UE-008B	2.854	11%
<b>S-003. Suelo Urbanizable</b>	<b>7.354</b>	<b>28%</b>
<b>S-005. Suelo Urbanizable</b>	<b>7.752</b>	<b>30%</b>
<b>S-006. Suelo Urbanizable</b>	<b>2.937</b>	<b>11%</b>
<b>TOTAL SECTORES URBANIZABLE</b>	<b>26.154</b>	<b>100%</b>

#### **IV.7.3.- CAPACIDAD DE LA RED DE SANEAMIENTO**

El informe emitido por NILSA sobre el documento de Plan Urbanístico Municipal aprobado inicialmente, en el que se estimaba una población a alcanzar de 1.631 habitantes -similar al que ahora se considera-, así como el desarrollo de un nuevo polígono industrial que finalmente no se proyecta en este documento, señala la escasa complicación que supondría ampliar la capacidad de la depuradora, si es que fuese necesario.

En cualquier caso, apunta también que las inversiones necesarias para conectar los nuevos desarrollos con la estación depuradora deberán ir a cargo de los nuevos desarrollos.

Asimismo, establece la obligación de que las nuevas redes de saneamiento sean separativas y apunta, en caso de necesidad, el deber del Ayuntamiento de renovar las redes existentes unitarias para convertirlas en separativas.

#### **IV.7.4.- MEDIDAS PROPUESTAS**

La normativa urbanística establece para los nuevos suelos urbanos no consolidados y urbanizables la limitación señalada por la Mancomunidad de Valdizarbe de que *"Previamente al desarrollo de este Sector, se deberá tener la garantía de disponibilidad de abastecimiento de agua por parte de la Mancomunidad de Valdizarbe"*.

Asimismo, para los suelos urbanizables se incluye la obligación de que previamente a su desarrollo, soliciten informe a la Mancomunidad de Valdizarbe en el que señale la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento en alta en el momento de su desarrollo, pudiendo ésta establecer, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo, cuyo coste de ejecución corresponderá a cada sector o unidad de ejecución en función del consumo de agua que realiza cada unidad en relación al total de suelo urbanizable.

En cuanto a la red de saneamiento, se establece la obligación de que sea separativa y de que el Ayuntamiento de Miranda de Arga, en caso de necesidad, en el momento en el que proceda la renovación de la red de saneamiento existente y siempre que se disponga de capacidad económica, convierta las redes unitarias en separativas.

### **VIII.-CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

Se han tenido en cuenta dos aspectos básicos, por una parte lo relacionado con la accesibilidad, tanto de espacios libres de uso público, como los locales y edificaciones, y por otro lado aspectos sobre seguridad para las personas con discapacidad.

En lo referente a las edificaciones y al espacio de uso público, deberán cumplir lo dispuesto en la Ley Foral 5/2010, de 6 de abril, de accesibilidad universal y diseño para todas las personas; lo dispuesto en la Ley Estatal 51/2003 LIONDAU y los Reales Decretos que la desarrollan; así como en el CTE, documento básico SUA – Seguridad de Utilización y Accesibilidad, de 19 de febrero de 2010. Se deberán tener en cuenta las posteriores modificaciones de dichas leyes o leyes vigentes, que se hayan efectuado hasta el momento de aplicar el planeamiento para el desarrollo urbanístico de los diferentes ámbitos.

## **IX.-VALORACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL Y TERRITORIAL**

El Plan General Municipal de Miranda de Arga se ha realizado en base a criterios de adecuación de las actividades y usos a las potencialidades y valores del territorio, de cara a evitar y/o minimizar los impactos que las actividades puedan generar sobre el territorio. Estas actividades estarán reguladas por las normativas pertinentes y controladas por los órganos ambientales establecidos que determinaran si las mismas requieren de un informe o estudio más pormenorizado, o han de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental.

Las regulaciones de carácter ambiental de muchas de las actividades establecidas en este Plan, permiten incluir a escala local parámetros ambientales que otras regulaciones de rango superior no concretan a escala local, así como preservar valores que no son tenidos en cuenta en otros Planes de rango superior.

Así mismo la inclusión de criterios de sostenibilidad en la definición de los usos de la normativa, permite pronosticar que la aplicación del Plan General Municipal de Miranda de Arga, va a suponer un impacto ambiental positivo dentro del patrimonio, ambiental, cultural y socioeconómico del municipio.

Las valoraciones de impacto ambiental del Plan vienen recogidas en el correspondiente Estudio de Incidencia Ambiental que lo acompaña.

Respecto al impacto territorial, hay que señalar que las propuestas de planeamiento previstas por este Plan General Municipal no contienen implicaciones de tipo supramunicipal, únicamente contemplan actuaciones destinadas a resolver las necesidades de desarrollo requeridas por el propio municipio e incluir las propuestas que la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio plantea.



## **X.-PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. ORDEN DE PRIORIDADES Y EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS**

El Plan Urbanístico Municipal de Miranda de Arga ha previsto diferentes desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, se trata de 7 Sectores de Planeamiento: S-001, S-002, S-003, S-004, S-005, S-006 y S-007 con diferentes clasificaciones y calificaciones. El PUM contiene la ordenación pormenorizada de los diferentes ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado y de parte de los delimitados en suelo urbanizable según se indica en la siguiente tabla:

<b>SECTOR DE PLANEAMIENTO</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>USO GLOBAL</b>	<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>	<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>
<b>S-001</b>	URBANIZABLE	RESIDENCIAL	UE-001	SÍ
<b>S-002</b>	URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	UE-002 UE-003 UE-004 UE-005 UE-006	SÍ
<b>S-003</b>	URBANIZABLE	RESIDENCIAL	UE-007A UE-007B UE-008A UE-008B	SÍ
<b>S-004</b>	URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	UE-009	SÍ
<b>S-005</b>	URBANIZABLE	RESIDENCIAL	-	NO
<b>S-006</b>	URBANIZABLE	RESIDENCIAL	-	NO
<b>S-007</b>	URBANO NO CONSOLIDADO	INDUSTRIAL	UE-013	SÍ

Todos los suelos ordenados pueden ser desarrollados sin necesidad de llevar un determinado orden. Se ha establecido para todos ellos un plazo máximo de ejecución de 8 años, salvo para las unidades UE-004, UE-005 y UE-006, para las que se fija un plazo de 4 años, señalando que si en este plazo no se ha urbanizado y reparcelado la unidad, el sistema de ejecución pasará a ser el de cooperación, estableciéndose un nuevo plazo de 4 años para la ejecución de la unidad. Es prioritario el desarrollo de estas unidades para el correcto funcionamiento viario de la localidad.

Para la redacción de los documentos de planeamiento de desarrollo necesarios para los suelos urbanizables (PP), el Plan General Municipal no establece plazos. Atendiendo a las normas y criterios para la ordenación, así como a la división de ámbitos realizada, todos ellos pueden desarrollarse sin que sea necesaria la previa ejecución de otro.

Por otra parte, dada la suficiencia de suelo urbanizado de carácter residencial a corto y medio plazo, no se considera necesario el desarrollo inmediato de ninguno de los ámbitos delimitados.

### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

Respecto a los nuevos sistemas generales a expropiar, se han previsto los siguientes plazos para su obtención:

- SG-005b. Equipamiento (Educativo): 8 años
- SG-016a. Espacio Libre: 8 años
- SG-016b. Viario (m2): 8 años

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización de estos sistemas generales, además de la urbanización de la AM-001 que corresponde al Ayuntamiento, no se establece un plazo, ya que dependerá de los presupuestos municipales que se aprueben, ayudas económicas así como subvenciones públicas difíciles de determinar actualmente.

En la medida que no se determina la periodificación temporal de la ejecución material de las mismas, de cara a valorar la sostenibilidad económica del PGM, el coste de la inversión de cada una de las dotaciones públicas anteriores se ha distribuido linealmente a lo largo de todo el período de edificación que se ha establecido para la revisión del Plan, es decir, entre los años 2023 y 2040. A esto hay que añadir que en este estudio no se han tenido en consideración las posibles subvenciones a las que pueda acceder en su caso el ayuntamiento de Miranda de Arga, imputándose como gasto por tanto, la totalidad del coste de la inversión de cada una de las dotaciones.

### **Evaluación económica de las actuaciones públicas**

Se ha pretendido reducir al máximo las actuaciones municipales obligadas por el planeamiento, sin que ello signifique que la labor de remodelación y mejora del viario existente, ensanchamiento de aceras, arbolado, asfaltado, etc.; y la colaboración con actuaciones privadas en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas municipales, vaya a ser descuidada por el Ayuntamiento.

Las propuestas de actuación contempladas en unidades de ejecución tanto de suelo urbano no consolidado como suelo urbanizable, se ejecutarán mediante sistemas privados de actuación, mediante cesiones gratuitas y obligatorias. El Ayuntamiento destinará los recursos resultantes de la gestión de los excesos de aprovechamiento urbanístico en las nuevas actuaciones a la ejecución y mejora de los espacios públicos existentes y previstos; y al cumplimiento de sus obligaciones en las urbanizaciones de gestión privada.

La financiación se realizará mediante recursos derivados de la acción urbanística, exceso de aprovechamiento patrimonizable que corresponde a la administración actuante y cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico, mediante venta a promotores o particulares de suelo urbanizado o sin urbanizar de las unidades de ejecución que se vayan desarrollando.

Caso de optarse por la promoción pública de viviendas, ésta se hará en colaboración con la Comunidad Foral de Navarra a fin de que sea menos gravoso el costo de urbanización o con promotores privados mediante Concurso Público de adquisición de suelo.

El presente Plan crea dos nuevos sistemas generales, la ampliación del colegio público (SG-005 b) y una parcela situada en el Casco Antiguo (parcela 673 polígono6) utilizada actualmente como zona verde (SG-016 a) y viario (SG-016 b) que es preciso obtener. Estos suelos al estar incluidos en suelo urbano consolidado deben adquirirse mediante el sistema de expropiación.

Respecto a los sistemas locales que el Ayuntamiento deberá adquirir, únicamente se plantean las ampliaciones de los viales existentes en suelo urbano consolidado. El resto de sistemas locales previstos por el Plan se encuentran en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, por lo que se ejecutarán mediante sistemas privados de actuación.

Las ampliaciones de suelo consolidado destinadas a viario que excedan del 10% de la superficie de parcela, será obtenido por expropiación de acuerdo con lo que establece la legislación sobre obtención de terrenos dotacionales.

A continuación, se recoge la relación de superficies afectadas por las ampliaciones de viario previstas, ya sean sistemas generales o locales, indicando en sombreado gris aquellas que superan el 10% y cuya diferencia debe ser adquirida por el Ayuntamiento:

<b>POLIGONO</b>	<b>PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE AFECTADA</b>	<b>EDIFICACIONES AFECTADAS</b>
9	401	709,92 m <sup>2</sup>	26,87 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
9	406	376,79 m <sup>2</sup>	31,12 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
6	545	173,26 m <sup>2</sup>	33,54 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
6	596	223,31 m <sup>2</sup>	54,02 m <sup>2</sup>	108,05 m <sup>2</sup>
6	597	247,53 m <sup>2</sup>	31,29 m <sup>2</sup>	62,56 m <sup>2</sup>
6	487	169,78 m <sup>2</sup>	4,88 m <sup>2</sup>	9,76 m <sup>2</sup>
6	486	117,00 m <sup>2</sup>	8,78 m <sup>2</sup>	17,56 m <sup>2</sup>
6	485	72,72 m <sup>2</sup>	7,67 m <sup>2</sup>	23,01 m <sup>2</sup>
6	603	353,34 m <sup>2</sup>	99,74 m <sup>2</sup>	110,62 m <sup>2</sup>
6	637	179,87 m <sup>2</sup>	12,39 m <sup>2</sup>	12,39 m <sup>2</sup>
6	690	259,87 m <sup>2</sup>	9,15 m <sup>2</sup>	36,60 m <sup>2</sup>
6	619	124,49 m <sup>2</sup>	15,26 m <sup>2</sup>	45,78 m <sup>2</sup>
6	620	59,40 m <sup>2</sup>	7,28 m <sup>2</sup>	14,56 m <sup>2</sup>
6	421	68,55 m <sup>2</sup>	2,92 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
6	668	164,47 m <sup>2</sup>	6,12 m <sup>2</sup>	12,24 m <sup>2</sup>
6	651	213,25 m <sup>2</sup>	23,60 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
7	309	313,96 m <sup>2</sup>	5,75 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	981	154,57 m <sup>2</sup>	47,74 m <sup>2</sup>	143,22 m <sup>2</sup>
3	781	239,34 m <sup>2</sup>	143,20 m <sup>2</sup>	286,44 m <sup>2</sup>
3	779	500,59 m <sup>2</sup>	53,02 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	774	297,77 m <sup>2</sup>	30,16 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	770	208,04 m <sup>2</sup>	25,20 m <sup>2</sup>	25,20 m <sup>2</sup>
3	768	128,25 m <sup>2</sup>	6,64 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	966	507,95 m <sup>2</sup>	46,22 m <sup>2</sup>	46,22 m <sup>2</sup>
3	951	755,93 m <sup>2</sup>	15,73 m <sup>2</sup>	15,73 m <sup>2</sup>
3	804	563,33 m <sup>2</sup>	7,76 m <sup>2</sup>	7,76 m <sup>2</sup>

#### **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

3	969	357,33 m <sup>2</sup>	15,43 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	1261	186,19 m <sup>2</sup>	13,29 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	1262	337,63 m <sup>2</sup>	39,38 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	368	12.208,69 m <sup>2</sup>	43,91 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	1091	715,28 m <sup>2</sup>	105,44 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
3	819	416,64 m <sup>2</sup>	23,31 m <sup>2</sup>	12,84 m <sup>2</sup>
3	905	299,54 m <sup>2</sup>	25,19 m <sup>2</sup>	21,69 m <sup>2</sup>
3	906	339,69 m <sup>2</sup>	6,81 m <sup>2</sup>	13,60 m <sup>2</sup>
3	907	470,90 m <sup>2</sup>	29,77 m <sup>2</sup>	29,77 m <sup>2</sup>

*Nota: con sombreado gris se indican las parcelas cuya superficie de cesión supera el 10% de la superficie de parcela.*

En el caso de las parcelas cuya superficie afectada es inferior al 10% de su superficie total, por tratarse de una cesión de suelo, no se contempla la evaluación económica de este costo.

Los espacios que el ayuntamiento deberá obtener por expropiación en estas ampliaciones de viario suponen la diferencia entre la superficie a ceder y el 10% de la superficie de parcela. Al tratarse de simples ampliaciones de viales existentes no se fija un plazo de tiempo para la obtención de estos suelos, que serán gestionados en el momento en el que el propietario de la parcela solicite licencia de obras para edificar sobre dicha parcela.

Si bien se ha identificado la superficie de edificación afectada por estas cesiones, únicamente tiene valor informativo, puesto que su eliminación no implica ningún tipo de indemnización ya que el planeamiento las ha identificado todas ellas como "inadecuaciones urbanísticas", situación en la que únicamente se exige su adecuación en el momento en el que el propietario la plantee, según establece la normativa urbanística para este tipo de régimen edificatorio.

La superficie que el Ayuntamiento deberá obtener para ampliaciones de viales mediante expropiación es la siguiente:

POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	10% MAX. CESIÓN	SUPERFICIE AFECTADA	DIFERENCIA A EXPROPIAR
6	545	173,26 m <sup>2</sup>	17,33 m <sup>2</sup>	33,54 m <sup>2</sup>	16,21 m <sup>2</sup>
6	596	223,31 m <sup>2</sup>	22,33 m <sup>2</sup>	54,02 m <sup>2</sup>	31,69 m <sup>2</sup>
6	597	247,53 m <sup>2</sup>	24,75 m <sup>2</sup>	31,29 m <sup>2</sup>	6,54 m <sup>2</sup>
6	603	353,34 m <sup>2</sup>	35,33 m <sup>2</sup>	99,74 m <sup>2</sup>	64,41 m <sup>2</sup>
6	619	124,49 m <sup>2</sup>	12,45 m <sup>2</sup>	15,26 m <sup>2</sup>	2,81 m <sup>2</sup>
3	981	154,57 m <sup>2</sup>	15,46 m <sup>2</sup>	47,74 m <sup>2</sup>	32,28 m <sup>2</sup>
3	781	239,34 m <sup>2</sup>	23,93 m <sup>2</sup>	143,20 m <sup>2</sup>	119,27 m <sup>2</sup>
3	779	500,59 m <sup>2</sup>	50,06 m <sup>2</sup>	53,02 m <sup>2</sup>	2,96 m <sup>2</sup>
3	770	208,04 m <sup>2</sup>	20,80 m <sup>2</sup>	25,20 m <sup>2</sup>	4,40 m <sup>2</sup>
3	1262	337,63 m <sup>2</sup>	33,76 m <sup>2</sup>	39,38 m <sup>2</sup>	5,62 m <sup>2</sup>
3	1091	715,28 m <sup>2</sup>	71,53 m <sup>2</sup>	105,44 m <sup>2</sup>	33,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>					<b>320,09 m<sup>2</sup></b>

A esta superficie debe añadirse la necesaria para la ampliación de las escuelas, que asciende a un total de 153,52 m<sup>2</sup>, y la de la parcela 673, con una superficie de 340,00 m<sup>2</sup>. El total de suelo a obtener es de 813,61 m<sup>2</sup>.

La valoración deberá ser ajustada al momento de la obtención del suelo y de forma particular para cada parcela, si bien, de cara a recoger una valoración global de las actuaciones públicas previstas por el Plan, se elabora una valoración del suelo a partir de datos de cálculo tomados para las valoraciones catastrales, teniendo en cuenta una edificabilidad media y una repercusión de vivienda igualmente estimada.

Con todo, obtenemos que el valor de repercusión de suelo urbanizado es de 160 euros/m<sup>2</sup> de suelo, lo que multiplicado por los 813,61m<sup>2</sup> de suelo a obtener, se alcanza una cifra de **130.177,6 euros**.

No se contempla aquí el gasto que se puede afectar por el Gobierno Foral (Plan Trienal, etc.) sino el gasto presupuestado municipal en el próximo decenio derivado de las propuestas del planeamiento.

Los suelos necesarios para la ampliación de viario serán obtenidos en el momento en el que el propietario solicite licencia para la construcción en dichas parcelas. Los suelos delimitados como sistemas generales se obtendrán en el plazo de 8 años, tal como establece la Normativa del Plan.

En cuanto a las obras de urbanización se refiere, el Ayuntamiento deberá hacer frente a la ejecución del viario de 407,03 m<sup>2</sup> incluido dentro de la actuación municipal AM-001 localizada en el área industrial, no así a la urbanización de ninguna de las superficies correspondientes a la ampliación de los viales de suelo urbano consolidado (ni las obtenidas por cesión ni las obtenidas por expropiación), cuya obligación corresponderá íntegramente a los propietarios de suelo, según establece la legislación urbanística.

En cuanto a la urbanización de la zona verde y viario correspondiente con los nuevos sistemas generales que se crean (SG-016a y SG-016b), tampoco es preciso estimar su coste, puesto que ya están acondicionados como tales.

Por tanto, queda únicamente valorar las obras relativas a la urbanización de la AM-001, que se estiman según se recoge en la siguiente tabla:

<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>	
AM-001: Urbanización y acondicionamiento del vial de acceso al área industrial	43.959 €
<b>TOTAL</b>	<b>43.959 €</b>

No se establece un plazo para su ejecución ya que dependerá de los presupuestos municipales que se aprueben, ayudas económicas, así como de las subvenciones públicas difíciles de determinar actualmente.

A estos costes habría que añadir un gasto anual para el mantenimiento del sistema viario, mejora del mobiliario urbano, cuidado de espacios verdes, etc. todos ellos se han tenido en cuenta en la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica del Plan.

## **MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



Pamplona y Tudela, a febrero de 2022



Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda  
arquitectura & urbanismo



Fdo. Dña. Rosa Sola Escribano, Bióloga  
AMBERE

LEYRE

Fdo. Leyre Vicente Romero  
Arquitecta

teresa nebreda artieda  
arquitectura & urbanismo

alfonso el batallador, 2 entpla. of. 1  
31007 pamplona (navarra)  
T 948 066 533 M 609 43 66 93  
e-mail: tnebreda@arqyurb.net