

PLAN URBANISTICO MUNICIPAL DE AIBAR/OIBAR

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE.

1. INFORMACION URBANISTICA PG. 5
 - A) PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD E INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO QUE INCIDEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
 - B) SOMERA DESCRIPCION DEL NUCLEO DE POBLACION Y DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.
 - C) CARACTERISTICAS DE LA POBLACION ASENTADA SOBRE EL TERRITORIO Y PREVISIONES SOBRE SU EVOLUCION PARA UN PERIODO DE 10 AÑOS
 - C.1. EVOLUCION DEMOGRAFICA
 - C.2. PREVISION DE EVOLUCION PARA UN PERIODO DE 10 AÑOS
 - C.3. DISTRIBUCION DE LA POBLACION
 - D) SEÑALAMIENTO DE LOS VALORES PAISAJÍSTICOS, URBANOS, HISTORICOS, ARQUEOLOGICOS Y ARQUITECTONICOS EXISTENTES
 - D.1. VALORES PAISAJÍSTICOS
 - D.2. VALORES URBANOS
 - D.3. VALORES HISTÓRICOS
 - D.4. VALORES ARQUEOLÓGICOS
 - D.5. VALORES ARQUITECTONICOS
 - D.5.1. ARQUITECTURA CIVIL
 - D.5.2. ARQUITECTURA RELIGIOSA
 - E) ANÁLISIS, PREVISIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES, LOCALES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS EXISTENTES O PREVISTOS
 - F) ANALISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PREVISTAS CON INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL Y SU PROTECCION Y CONEXIÓN CON LAS PREVISIONES URBANISTICAS MUNICIPALES

- G) ANALISIS GENERAL DE LA ACCESIBILIDAD AL NÚCLEO

- H) ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION, LA VIVIENDA OCUPADA, CONSTRUCCIONES DESHABITADAS, EL ESTADO DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION, TIPOLOGIAS USUALES, USOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS Y EDIFICACION DISEMINADA.

- I) SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

- J) LA PROPIEDAD DEL SUELO

- 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION URBANISTICA PG. 28
 - 2.1. ELECCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
 - 2.2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL
 - 2.3. CRITERIOS DE CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO
 - 2.4. CRITERIOS DE CALIFICACION DEL SUELO. PROPUESTA DE ASIGNACION DE USOS
 - 2.4.1. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - 2.4.2. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - 2.4.3. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO
 - 2.4.4. EN SUELO NO URBANIZABLE
 - 2.5. CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN ZONAS POTENCIALMENTE INUNDABLES

- 3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA PG. 38
 - 3.1. EL MODELO TERRITORIAL
 - 3.2. EL MODELO URBANO
 - 3.3. ESTUDIO DE NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL, DOTACIONAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - 3.4. PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO
 - 3.4.1. DESARROLLO RESIDENCIAL
 - 3.4.2. DESARROLLO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA E INDUSTRIAL
 - 3.4.3. EQUIPAMIENTOS
 - 3.4.4. SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

- 4. LA GESTION URBANISTICA PG. 46
 - 4.1. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- 4.2. **EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
- 4.3. **EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO**
 - 4.3.1. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - 4.3.2. EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- 4.4. **SISTEMAS DE ACTUACION**
- 4.5. **EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**
 - 4.5.1. EL MARCO LEGAL
 - 4.5.2. CONCEPTOS
 - 4.5.2.1. CONCEPTO GENERAL
 - 4.5.2.2. AREAS DE REPARTO
 - 4.5.2.3. APROVECHAMIENTO TIPO
 - 4.5.2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO
 - 4.5.3. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION
- 4.6. **JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS**
 - 4.6.1. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO
 - 4.6.2. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA
 - 4.6.3. JUSTIFICACION DEL CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION DE USOS
 - 4.6.4. SISTEMA DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN SUELO URBANO
 - 4.6.5. CRITERIOS DE COMPUTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS
 - EDIFICACION RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD
 - EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA
 - EDIFICACION INDUSTRIAL
- 4.7. **JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES LEGALES**
 - 4.7.1. EL MARCO LEGAL
 - 4.7.2. JUSTIFICACION PORMENORIZADA DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES
 - 4.7.2.1. MEDIDAS RELATIVAS A VIVIENDA PROTEGIDA
 - 4.7.2.2. RESERVA PARA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO POLIVALENTE

- 4.7.2.3. RESERVA PARA APARCAMIENTOS
- 4.7.2.4. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES
- 4.7.2.5. DEFENSA DE CARRETERAS
- 4.7.2.6. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES
- 4.7.2.7. PREVISION DE ARBOLADO
- 4.7.2.8. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ANEXO. FICHAS DEL CALCULO DEL COEFICIENTE DE PONDERACION
RELATIVA Y APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE
REPARTO: AR.-1, AR-2 y AR-3.

ANEXO. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

1. INFORMACION URBANISTICA

A) PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD E INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL TERRITORIO QUE INCIDEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

Aibar/Oibar cuenta como documento regulador de la actividad urbanística con unas Normas Subsidiarias vigentes desde el 31 de Agosto de 1990.

Las NN.SS. clasifican el suelo del término municipal en suelo urbano y suelo no urbanizable.

En este último se delimitan las diferentes categorías previstas en la entonces vigente Ley Foral 6/1987 de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, asignando a cada uno de los suelos incluidos en cada una de ellas el correspondiente régimen de protección.

Las categorías que se delimitan son las siguientes:

1. Suelo de Mediana Productividad Agrícola o Ganadera
2. Suelo Forestal
3. Suelo de Alta Productividad Agrícola o Ganadera
4. Entorno de Núcleo de Población
5. Infraestructuras existentes
6. Suelo No Urbanizable Genérico

Como elemento singular del régimen previsto para esta clase de suelo señalar los diferentes tipos de suelo forestal que se identifican aunque luego existe un régimen de protección específico para cada uno de ellos. Se trata de :

- a) Bosque autóctono
- b) Repoblaciones rentables
- c) Repoblaciones no necesariamente rentables
- d) Matorral y Pastizal
- e) Terrenos en pendiente superior al 15%
- f) Areas Naturales y Recreativas

También habría que señalar como elemento particular de las NN.SS. el tratamiento

normativo que se hace de las construcciones aisladas emplazadas en la categoría de suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población.

Así mismo, debe señalarse la modificación puntual de las NN.SS. (O.F. 0801/2001) sobre distancias de las construcciones ganaderas que sitúa las correspondientes a la ganadería intensiva a 500 mts del suelo urbano al Sur, Este y Oeste y a 1.500 mts en la zona Norte. Las correspondientes a la ganadería extensiva se situarían a 800 y 1.500 mts de los mismos términos de la zonificación anterior.

El resto de las categorías se regularían básicamente por lo dispuesto en la legislación aplicable. En aquel momento la L.F. 6/87 NUR, posteriormente L.F. 10/94 de OTU y en la actualidad Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la que ha desaparecido la categorización del suelo no urbanizable de las NN.SS. siendo sustituida por un régimen nuevo.

En el suelo clasificado como urbano las NN.SS. sistematizan sus determinaciones delimitando los distintos ámbitos de ordenación y gestión.

Estarían además del suelo consolidado por la urbanización y la edificación existente sin determinaciones específicas, las Unidades de Actuación, los Polígonos y los Sistemas Generales.

Sorprende dentro de estos últimos la delimitación del SG-1 que, al parecer, incluye el recinto histórico del entorno de la Iglesia. Esto no sería posible y se trata sin duda de un error en el grafismo que contiene su delimitación.

Las Unidades de Actuación comprenden el conjunto del suelo propuesto de nueva ordenación. La Normativa Urbanística señala para cada una de ellas un régimen de ocupación, alturas, alineaciones, usos, número de viviendas, etc., de manera que concreta el régimen del suelo y la ordenación detallada y permite por lo tanto su gestión sin trámites previos, a los correspondientes a la reparcelación y la urbanización.

Los polígonos se plantean, al parecer, sobre pequeños ámbitos semiconsolidados por la urbanización y la edificación en donde son necesarias intervenciones tendentes a consolidar completando la edificación existente. La Normativa Urbanística de forma similar a las Unidades de Actuación concreta en cada uno de ellos el régimen de

urbanístico señalando superficies consolidadas, superficies edificables, edificabilidad, número de plantas, tipologías edificatorias, número de viviendas, alineaciones, etc. en un planteamiento más próximo al de los Planes Especiales de Reforma Interior o PERI's.

B) SOMERA DESCRIPCION DEL NUCLEO DE POBLACION Y DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRITORIO

Esta Villa cabeza del valle de su nombre, limita al norte con Izco, Nardués y Lumbier, al este con Sangüesa y Rocafort, al sur con Cáseda y Gallipienzo y al Oeste con Sada y Leache.

Geográfica se enclava en la Normativa Oriental.

Aibar/Oibar con categoría administrativa de Municipio pertenece al Partido Judicial de Aoiz y a la Merindad de Sangüesa. Tiene una superficie de 47,9 Km² y la altitud desde en núcleo de viviendas es de 569 m. Dista de Pamplona 44 Km. En cuanto a comunicaciones está situado en la carretera comarcal NA-132 en el tramo Tafalla-Sangüesa. Enlace por carretera local con la N-240 Pamplona-Huesca.

CLIMA, VEGETACION Y CULTIVOS

El clima es de tipo mediterráneo, con cierto matiz continental en la mayor parte del término y surmediterráneo al Norte. Los valores medios anuales oscilan, de acuerdo con la latitud y, sobre todo, la altitud de la siguiente manera: temperatura 12º-13º C, precipitaciones, 500-800 mm y 80-100 días; evapotranspiración potencial, 725-750 mm. Quedan algunos rodales de roble y de bosques mixtos de encina y roble (unas 223 Ha), pero aun sumándole los pinares de repoblación (principalmente pino laricio de Austria) no alcanza la superficie forestal arbolada más que el 7,1% de la total. Existe un soleamiento abundante.

Los cultivos más importantes han sido los cereales, la vid y el olivo. La superficie total cultivable, según datos del último Censo Agrario de 1.999, era de 3.938,96 Ha, las tierras labradas en secano suponen 2.467,31 Ha, las tierras labradas en regadío 81,07 Ha, los pastos 995,55 Ha y la superficie forestal 318,83 Ha.

La vegetación responde al clima y a la topografía y marca sus formaciones dominantes potenciales por bosques, bosquetes o ejemplares sueltos, que recuerdan al ambiente forestal que ocupaba todo su territorio.

C) CARACTERISTICAS DE LA POBLACION ASENTADA SOBRE EL TERRITORIO Y PREVISIONES SOBRE SU EVOLUCION PARA UN PERIODO DE 10 AÑOS

C.1. EVOLUCIÓN DEMOGRAFICA

La evolución demográfica de Aibar/Oibar a lo largo del siglo XX fue la siguiente:

- 1857	1.692 habitantes
- 1877	1.699 habitantes
- 1887	1.670 habitantes
- 1897	1.655 habitantes
- 1910	1.507 habitantes
- 1920	1.525 habitantes
- 1930	1.548 habitantes
- 1940	1.454 habitantes
- 1950	1.480 habitantes
- 1960	1.459 habitantes
- 1970	1.175 habitantes
- 1981	917 habitantes
- 1991	878 habitantes
- 2000	918 habitantes
- 2001	931 habitantes
- 2002	936 habitantes
- 2003	928 habitantes
- 2005	939 habitantes
- 2006	925 habitantes
- 2007	923 habitantes
- 2008	920 habitantes

De los datos aportados por el Instituto Nacional de Estadística se desprende un paulatino y progresivo descenso de la población que a lo largo de siglo y medio ha visto reducida su población casi a la mitad.

C.2. PREVISION DE EVOLUCION PARA UN PERIODO DE 10 AÑOS

A la vista de los datos aportados por el Instituto Navarro de Estadística la población de Aibar/Oibar disminuye paulatinamente, no obstante si se llevan a cabo las previsiones del Plan en cuanto a construcción de nuevas viviendas y se facilita la

adquisición de las mismas, esta tendencia podría invertirse o cuando menos estabilizarse.

C.3. DISTRIBUCION DE LA POBLACION

La población total según datos de 2003 es de 928 personas, 479 hombres y 449 mujeres; la densidad de población es de 19,333 Hab/Km²; el porcentaje de población extranjera se eleva a 0,21 según la última revisión patronal de Enero de 2002.

Estructura de Población	1975	1981	1986	1991	1996	2001
Indice de Juventud	20,62	15,90	14,44	12,85	13,18	13,63
Indice de Envejecimiento	13,75	16,62	18,23	22,38	24,33	24,57
Población < 20 años	31,66	24,97	21,41	17,41	16,93	19,31
Población 20-59 años	48,98	52,19	52,89	53,16	53,59	52,36
Población > 59 años	19,36	22,83	25,70	29,43	29,47	28,33

D) SEÑALAMIENTO DE LOS VALORES PAISAJÍSTICOS, URBANOS, HISTORICOS, ARQUEOLOGICOS Y ARQUITECTONICOS EXISTENTES

D.1. VALORES PAISAJÍSTICOS

Se extiende de NO a SE desde la Sierra de Izco, que aquí culmina a 900-960 m, hasta el mismo cauce del Aragón (380 m). Al Norte la topografía es accidentada: se trata de una serie de serrezuelas separadas por vallonadas que siguen la dirección pirenaica. Las primeras fueron modeladas por la erosión en los afloramientos areniscos y las segundas en los margosos y arcillosos del Oligoceno, los cuales están plegados: sinclinal de Rocaforte, anticlinal de Aibar/Oibar y prolongación oriental del sinclinal de Barasoain. La inversión del relieve, de tipo prealpino, es perfecta: sinclinales colgados, valles anticlinales, crestas. Al Sur la topografía es más llana y corresponde a dos extensos niveles de glacis de erosión y de terrazas fluviales

El clima es de tipo mediterráneo, con cierto matiz continental en la mayor parte del término y surmediterráneo al Norte. Los valores medios anuales oscilan, de acuerdo

con la latitud y, sobre todo, la altitud de la siguiente manera: temperatura 12º-13º C, precipitaciones, 500-800 mm y 80-100 días; evapotranspiración potencial, 725-750 mm. Quedan algunos rodales de robledal y de bosques mixtos de encina y roble (unas 223 Ha), pero aun sumándole los pinares de repoblación (principalmente pino laricio de Austria) no alcanza la superficie forestal arbolada más que el 7,1% de la total.

Los cultivos más importantes han sido los cereales, la vid y el olivo. La superficie total cultivable, según datos del último Censo Agrario de 1.999, era de 3.938,96 Ha, las tierras labradas en secano suponen 2.467,31 Ha, las tierras labradas en regadío 81,07 Ha, los pastos 995,55 Ha y la superficie forestal 318,83 Ha.

TOPOGRAFIA

Topográficamente el municipio tiene cuatro zonas bien diferenciadas. En la primera de ellas, situada al Norte y Noroeste del casco urbano, el relieve es bastante abrupto, con una serie de pequeñas cadenas montañosas surcadas por barrancos que siguen una dirección NO-SE; las cotas más altas se sitúan sobre los 850-900 m y la parte más baja al Norte de la zona urbana, sobre los 550 m. La segunda zona corresponde a un valle corredor situado al Sur de la primera zona citada sobre la cota 550, que no supera los 1000 m de anchura en su parte más baja. La tercera zona se corresponde con el núcleo de Aibar/Oibar donde junto al casco histórico se extiende una pequeña cadena montañosa, con alturas máximas de 575 m, que atraviesa el término en sentido NO-SE. La cuarta zona comprende la parte Sur del municipio, desde la pequeña cadena montañosa, con alturas máximas de 575 m, que atraviesa el término en sentido NO-SE. La cuarta zona comprende desde la pequeña cadena montañosa indicada hasta el límite Sur del municipio, que en un tramo de 1.750 metros coincide con el río Aragón, donde el relieve es casi plano y solamente destacan pequeños cerros que no se elevan más de 10 m sobre la llanura.

HIDROLOGIA

La red hidrográfica está caracterizada por barrancos bastante profundos en la zona norte que pasan a ser cursos sinuosos en la parte Sur y desembocan en el río Aragón, fuera del término municipal de Aibar/Oibar. Todos ellos llevan una dirección NO-SE. El río Aragón discurre por el término de Aibar/Oibar en el extremo sur,

marcando el límite del municipio.

En lo referente a los barrancos los más relevantes son el Barranco Gallán y el río Lorte. El primero se forma por la confluencia de los barrancos Santacilia, Cornadoro y Valdepesa, al Este del municipio y discurre paralelo a la cadena montañosa en que se asienta el casco histórico, por su cara Norte. El río Lorte se forma por la confluencia de los barrancos el Zoco, La Rabosa y la Bizkaia que drenan la zona NO y N y se unen al Norte de la zona urbana. El río Lorte confluye al SO del término municipal con el barranco de El Pontarrón dando lugar al de Valcervera, que abandona el término de Aibar/Oibar y se adentra en Cáseda, desembocando en el río Aragón.

En su parte alta, cuando los barrancos discurren entre zonas arboladas o de matorral, carecen de formaciones de ribera específicas o están muy escasamente representadas. En los que dan lugar al Barranco Gallán, localizados sobre zonas de matorral, se observan algunos chopos de forma aislada. En los barrancos origen del río Lorte, que discurren por el quejigal, la vegetación de ribera corresponde a la vegetación de las laderas que llega hasta el cauce, a excepción de algunos sauces.

Ya en las zonas llanas los cursos fluviales, Barranco Gallán y río Lorte, se caracterizan por ser cursos de cauce estrecho y sinuoso que serpentean por las zonas llanas del municipio, entre campos de cultivo.

Su vegetación de ribera se reduce a una franja estrecha y a veces discontinua, con ejemplares de chopos, olmos, arces y esporádicos álamos, como vegetación arbórea. Las formaciones arbustivas que dominan la vegetación de ribera están representadas por sauces y cornejos y chopos de porte alto.

Otros barranco como el de La Estaca, El Badallana y el del Pontarrón, prácticamente carecen de vegetación de ribera, limitándose a algunos carrizos y en el caso del Pontarrón a esporádicos tamarices; apenas distinguibles en el paisaje de cultivos.

El tramo del río Aragón que discurre por Aibar/Oibar está incluido dentro del LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) "Tramo medio del Río Aragón" (ES 2200030). La vegetación potencial corresponde a amplios sotos, aunque en esta zona está bastante degradada, habiendo quedado reducida a una franja estrecha, en la que se observan fresnos de hoja estrecha, acacias, olmos, chopos y álamos; a continuación

de esta vegetación hay plantaciones de chopos. El resto de la vega está ocupado por cultivos de huerta.

Esta llanura aluvial es zona inundable hasta una anchura de 750 m para la avenida de 50 años.

Dentro de la red hidrológica hay que destacar la Balsa de Mueda, de 12 Has de extensión, que constituye un pequeño humedal de relativa importancia para las aves migratorias.

HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

- Hábitat de Interés Comunitario (COD-UE 9240)

Parte de la superficie del Monte de Utilidad Pública de "la Vizcaya-Santa Cecilia", de 535 hectáreas está delimitada como Hábitat de Interés Comunitario.

Robledales ibéricos de *Quercus fanigera*.

- Hábitat Prioritario (COD-UE 4090)

Matorrales mediterráneos (aliagares).

- Hábitat Prioritario (COD-UE 6420)

Juncales mediterráneos.

- Hábitat de Interés (COD-UE 6212)

Pastizales y Prados xerofíticos basófilos (lastonares).

- Hábitat de Interés (COD-UE 92 A0)

Saucedas y choperas mediterráneas

VEGETACION. USOS DEL SUELO

La topografía del terreno ha condicionado los usos actuales del suelo, de tal modo que todas las zonas llanas o con pendientes muy suaves están dedicadas a campos de cultivo. En una primera visión puede afirmarse que prácticamente la mitad Sur del territorio, que se extiende desde el núcleo urbano hacia el río Aragón y que se corresponde con la zona cuarta de la descripción topográfica, está ocupada por cultivos en su mayor parte de secano. Igualmente la zona tercera, de pendientes

suaves es de uso agrícola. La parte Norte, zona primera de la descripción topográfica está ocupada por formaciones arbóreas, pastizales y matorrales. A continuación se detallan las formaciones existentes:

Quejigales (Quercus fanigea). Código UE 9240

Son bosques de talla alta, típicos de la zona media que se desarrollan fuera de la influencia oceánica en zonas abrigadas. Están dominados por el quejigo (*Quercus faginea*), también denominado roble carrasqueño. Este árbol, de no más de 20 metros de altura se caracteriza por su copa regular y por sus hojas coriáceas que después de secarse permanecen en el árbol durante todo el invierno. Entre los quejigos se intercalan arces (*Hacer monspessulanum*) que destacan por los tonos verdes más claros y luminosos. Además es típico de estos bosques la presencia de arbustos como boj, enebro y genistas, siendo más notable en los bordes del bosque.

Los quejigales del término de Aibar/Oibar son bosques bien conservados con un importante valor ecológico, tanto por lo reducido de su presencia a nivel comarcal como por su papel protector del suelo y soporte de ecosistemas de alta biodiversidad, a lo que habría que añadir su valor estético.

La superficie total ocupada por esta formación es de 180 Has, todas ellas localizadas al NO del término municipal.

Su estado de conservación y su valor ecológico ha determinado que los quejigales del término municipal de Aibar/Oibar se encuentran catalogados como Hábitat de Interés comunitario, de acuerdo a lo establecido en la Directiva 92/43 relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres".

Carrascales

Son bosques de amplia distribución en la Zona Media y típicos de estas latitudes y climas, pero que en el caso de Aibar/Oibar están escasamente representados.

Constituyen bosques bajos, cerrados, dominados de forma casi exclusivamente por la carrasca (*Quercus rotundifolia*). Estos árboles de bajo porte tienen hojas coriáceas siempre verdes. En esta zona los carrascales se encuentran acompañados de boj.

Prácticamente todos los carrascales originales han sido eliminados y sustituidos por cultivos de secano, por repoblaciones de coníferas, o se encuentran actualmente en la etapa de sustitución del matorral. Así, solamente se localizan tres pequeñas manchas con una superficie total de 10,6 Has.

El interés actual de estas formaciones viene por el hecho de ser la única representación de las formaciones potenciales de esta zona climática.

Repoblaciones de coníferas

Ocupan importantes zonas del dominio del quejigo y/o carrasca. En su mayor parte son de Pino laricio (*Pinus nigra*), aunque hay alguna mancha de pino carrasco (*Pinus halepensis*). Gran parte de estas repoblaciones son ya adultas.

Todas ellas se localizan en la mitad Norte del municipio, ocupando una superficie total de 500 Ha aproximadamente.

Repoblaciones de coníferas y frondosas

Las manchas más importantes están constituidas por una mezcla de pino laricio y quejigos con porcentajes del 70 y 30% respectivamente. Son manchas densas con una cobertura que ronda el 90%.

Ocupan espacios propios del quejigal, localizándose en una mancha en la zona NO situada entre un quejigal y una repoblación de coníferas, en una superficie de 38,8 Has.

Matorral

Está constituido por formaciones de matorral mediterráneo de porte bajo dominado por aulagas (*Genista Scorpius*) y en menor medida boj es (*Buxus sempervirens*). Junto a ellos aparecen cultivos herbáceos en la zona Sur, y pastizales y ejemplares aislados de quejigos en la zona norte del municipio.

Constituyen etapas de sustitución de los carrascales (*Quercus rotundifolia*) y

quejigales (*Quercus faginea*) originales, estando localizados en su mayor parte en la mitad Norte del municipio, sobre zonas de suelos más pobres.

En la zona NO constituyen amplias manchas en torno a los quejigales, estando a veces mezclados con pastizales y prados xerofíticos basófilos. En la parte NE se sitúan entre campos de cultivo, pastizales y repoblaciones de coníferas, también en la zona Sur y en el Oeste.

Parte de la superficie ocupada por este Hábitat está catalogada como Hábitat Prioritario, de acuerdo a lo establecido en la directiva 92/43. Se trata de aquellos matorrales mezclados con pastizales y prados xerofíticos basófilos con *Bromion erecti* y *Brachypodium* junto a otras gramíneas.

La superficie total de matorral mediterráneo en Aibar/Oibar representa una superficie de 620 Has, de las cuales aproximadamente 200 Has se encuentran incluidas dentro del Hábitat Prioritario.

Matorral con coscoja

Es una formación constituida por las especies típicas del matorral mediterráneo antes indicadas, acompañadas por la coscoja (*Quercus coccifera*). Constituye la primera etapa de sustitución de los carrascales originales y por tanto ocupa su espacio. Se localiza en el NE del término, extendiéndose sobre una superficie de 156,50 Has.

Las especies presentes se corresponden un 60-80% a arbustos del matorral mediterráneo y un 40-20% a coscojas. El aprovechamiento es para pastoreo.

Pastizales

Se incluyen dentro de esta formación superficies con vegetación herbácea utilizada para pastos y otras en las que esta vegetación está acompañada por matorral e incluso algunas especies arbóreas.

Las especies más representativas de estas formaciones son: avenas, en lo que respecta a vegetación herbácea; en las especies de matorral dominan las típicas de este matorral mediterráneo: genistas, tomillos y boj; como especies arbóreas están presentes en el quejigo y el arce.

Cultivos

Prácticamente la mitad Sur del municipio y una franja al Norte del núcleo de urbano que atraviesa el municipio en sentido NO-SE están ocupados por cultivos, en su mayor parte de secano. Se trata de cultivos de cereal, viñas y algunos olivares. En la vega del río Aragón hay cultivos de regadío.

Fauna

A falta de estudios específicos se puede afirmar la presencia de numerosas especies faunísticas ligadas a los hábitats aquí existentes.

Destacar la existencia de aves rapaces, especialmente milanos, que se ve favorecida por la existencia de un muladar. Igualmente es importante la presencia de aves acuáticas ligadas a la Balsa de la Mueda.

Una parte importante de las especies faunísticas lo son de caza: jabalí, liebre, conejo, perdiz, etc.

D.2 VALORES URBANOS

La construcción de la ciudad durante la Edad Media obedece a una estrecha relación entre el edificio y el trazado; se produce un equilibrio entre lo público y lo privado, la relación entre lo residencial y monumental y sobre todo, la escala de los espacios. Junto a la escala muy reducida de los espacios y la particularización de los mismos, se mantiene la jerarquía frente a los edificios monumentales.

Su estructura viene determinada por los dos asentamientos urbanos de mayor envergadura –pueblo y urbanizaciones- y por la carretera que atraviesa. El resto del territorio está formado en su mayor parte por tierras de labor. Los dos núcleos urbanos, separados físicamente, responden a una lógica de creación y desarrollo urbano muy distintos, lo que ha dado como resultado una tipología edificatoria y funcional claramente diferenciada.

D.3 VALORES HISTORICOS

Su existencia como núcleo habitado consta desde fines del siglo IX, en que su castillo

fue destruido por Muhamad ibn Lubb (882). Sancho Garcés III el Mayor donó la tenencia de su Villa y castillo en 1.035 a su hijo Ramiro (I de Aragón), habido al parecer de una dama noble del mismo lugar. En 1061-1062 todavía la poseían el monarca aragonés y su hijo Sancho Ramirez, pero cuatro años después aparece en manos de Sancho, hermano bastardo de Sancho Garcés IV el de Peñalén. Denota su importancia la categoría de los sucesivos "tenentes" como Sancho Ramirez (1091-1100) hermano del Rey del mismo nombre.

Como Villa de realengo, siguió abonando la pechada a la corona, hasta que en 1368 obtuvo la exención de prestaciones, incluida la cena. Más adelante Carlos III el Noble concedió el privilegio de hidalguía a los francos del lugar y a cuantos acudieron a poblarlo; les autorizó también a proponer una terna para la designación de alcalde, y a exportar su vino a Aragón y Castilla. En su término se ubican los actuales lugares desolados de Santa Cilia y Santiago. Sus vecinos cedieron al rey (1263) el patronato de su iglesia. En los alrededores tuvo lugar la batalla de Aibar/Oibar en 1452 en la que el Príncipe de Viana fue hecho prisionero por su padre D. Juan II de Aragón tras poner un duro cerco a la Villa fiel a don Carlos.

Durante los tiempos modernos, formaban el valle al que Aibar/Oibar daba nombre y del que es cabeza, Abaiz, Arteta, Ayesa, Eslava, Ezprogui, Gallipienzo, Gardalain, Guetádar, Julio, Leache, Lerga, Loya, Lumbier, Moriones, Peña, Rocaforte, Sabaiza, Sada, Usumbelz, Izco y Javier. En 1844 Aibar/Oibar obtuvo de la Diputación su separación del Valle, a pesar de la oposición de los de los restantes integrantes de la comunidad; pero fue en 1846 cuando se hizo efectiva la medida, a la vez que se deshacía todo el Valle en varios Ayuntamientos.

La Villa contaba en 1802 con un molino harinero y tres de aceite sobre el río Aragón. Era una de las villas que poseía asiento y voto en Cortes. En 1894 tenía Posito y un hospital para los pobres. Sus manantiales eran tan ricos que vendían aguas a los vecinos de Sangüesa; su término abarcaba unas 6.000 robadas de cultivo y 2000 incultas, Madoz informa que su arbolado era muy considerable antes de la guerra de la Independencia. Las heladas de 1830 inutilizaron la mayor parte de sus olivos y su producción aceitera se restringió de manera notable. La industria no contaba sino con los molinos de aceite y una fábrica de aguardiente; importaba linos, cáñamos, aceite y ultramarinos, que venían de Francia, Aragón y Cataluña y exportaba los frutos sobrantes y ante todo aguardiente, que vendía principalmente a Salazar y Roncal.

Ochenta años después contaba con un colegio de religiosas, dos posadas, caja rural, electricidad, una fábrica de chocolates y un hospital mantenido a expensas del Ayuntamiento. Fue denominado Hospital de Santa Ana. En 1607 todos los vecinos de Aibar/Oibar debían entregar para el Hospital la décima parte de los frutos que recogieran cada año.

D.4. VALORES ARQUEOLOGICOS

En su término se han producido hallazgos esporádicos de hachas pulidas mentadas recogidas en el Castillo de Javier. En el lugar llamado El Llano y en Soreta hay restos de población romana y en el Solano se encontró un bronce de un muchacho desnudo escanciando un odre y un ara dedicada a Júpiter por Lucio Sempronio Gémino.

El nombre y la adscripción cultural de los yacimientos localizados en este municipio son los siguientes:

- 1.- Corral de Arbeloa. Epoca romana.
- 2.- Camino de los Cascajos. Epoca romana.
- 3.- Soreta. Epoca romana.
- 4.- Poblado de Santa Cilia. Edad Media.
- 5.- Vuelta de Valcirama. Edad de Hierro.

D.5. VALORES ARQUITECTONICOS

D.5.1. ARQUITECTURA CIVIL

El trazado urbano sigue vías ascendentes y curvas que llegan hasta la iglesia; aparecen casas nobles, arcos y multiplicidad de elementos constructivos y decorativos de tradición medieval. Se conserva un crucero del s. XVI que lleva grabado el escudo de la villa en el fuste. Entre los doce puentes del término destacan dos de origen medieval, el de Santa María y el de Molinaz.

El linaje de Aibar/Oibar constituía la tercera baronía de los ricos-hombres de Navarra, la más alta nobleza del Reino, en época medieval. Su escudo era un campo de oro, sin ningún otro motivo ni divisa.

D.5.2. ARQUITECTURA RELIGIOSA

En el s. XV existía en Aibar/Oibar dos palacios, el desuyo “que le dicen del río” cuyo escudo era de cinco fajas de azur en campo de oro y el de suso o casa del barrio de arriba que traía por armas seis paveses de oro en campo de gules.

Contaba Aibar/Oibar además de con las dos iglesias románicas de San Pedro y Santa María que se conservan en la actualidad, con las ermitas de San Julián, San Felices, San Jaime, San Juan Bautista, San Lorenzo, San Miguel, San Millán, San Roque, Santa Cecilia, Santa Lucía y Santa Romana, todas ellas desaparecidas, de algunas de las cuales se conserva su recuerdo en los nombres del término. Se conserva la ermita de San Joaquín.

Su escudo “trae de gules y un castillo de tres torres de oro, la central más alta que las laterales y almenadas de tres almenas. Debajo del castillo dos llaves del mismo metal cruzadas en sotuer”.

PARROQUIA DE SAN PEDRO

Sus orígenes corresponden al s. XII. El cuerpo de naves que hoy conserva la iglesia puede pertenecer efectivamente a esas fechas de mediados del s. XII dentro de un románico perteneciente al arte el camino de Santiago. Presenta la peculiaridad de ser una iglesia de tres naves cuya cabecera sería de tres ábsides semicirculares que desaparecieron al ampliarse el templo en el s. XVI, con un crucero y una capilla mayor rectangular. La planta de tres naves escasea en el románico navarro donde únicamente encontramos los ejemplos de Santa María de Musquilda y San Miguel de Izaga, éstas de carácter más rural que las de Aibar/Oibar y además de fecha más tardía, de fines del s. XII. También debía tener tres naves la desaparecida iglesia de San Nicolás de Sangüesa.

La Iglesia de San Pedro de Aibar/Oibar con sus soportes y sistemas de cubiertas además del rico conjunto de capiteles esculpidos es un ejemplar de construcción románica muy completo a pesar de la falta de su cabecera primitiva. La fecha bastante temprana de su construcción es otro factor que da interés a la obra.

La planta se compone de un cuerpo románico de tres naves de tres tramos, la central más ancha que las laterales. Las naves presentan cierta irregularidad en su trazado

siendo las laterales más estrechas en el tramo próximo a la cabecera que en los pies. A este cuerpo románico se le añadió en el siglo XVI un amplio crucero más la capilla mayor y la sacristía.

En alzado las naves están separadas por seis pilares cruciformes con medias columnas adosadas a sus frentes con capiteles bellamente esculpidos que soportan los arcos formeros y los fajones, todo ello realizado en buena cantería. Algunos fustes de las columnas han sido cortados. Los respaldos de los arcos son también pilastras con medias columnas adosadas.

Los capiteles de talla vigorosa y monumental representan figuras con estilizaciones con bastante precisión en los detalles. La composición suele ajustarse a las leyes de la simetría.

La cabecera románica fue destruida por una ampliación del s. XVI que añadió un crucero desmesuradamente grande para el cuerpo de naves y una cabecera rectangular a la que se adosa la sacristía, todo ello en buen sillería. Esta obra puede documentarse en 1542, fecha en la que se hace el reconocimiento pericial de la obra de cantería que hizo Lázaro. Este maestro creemos poder identificarlo con el famoso cantero Lázaro de Iriarte que hizo las iglesias de Cáseda y Puente La Reina.

El crucero bastante más alto que la nave mayor está cubierto por tres tramos de bóveda de terceletes de nervios rectos, moldurados, que apoyan por el lado de la nave en ménsulas circulares con decoración gótica lo que confirma lo temprano de la fecha, a cuya altura corre una moldura por todo el crucero y que en las esquinas se achaflana y decora formando ménsulas. La capilla mayor recta, está cubierta por una bóveda de terceletes al igual que la sacristía contigua a ella y perteneciente a la misma fase de obra que se ilumina por un óculo moldurado.

El coro situado a los pies, sobre arco de embocadura de sillar dovelado, está sostenido por un arco perpendicular a él que corre por debajo del formero.

Al exterior se advierte la desmesura de la ampliación del s. XVI por el gran volumen del crucero y cabecera con respecto al cuerpo románico de naves. La portada descentrada respecto al pórtico, se enmarca en columnas corintias sobre pedestales cajeados con rombos en el frente. La puerta propiamente dicha es de medio punto sobre pilastras cajeadas con la rosca acanalada y cada acanaladura con bocel en el

arranque.

La torre se levanta sobre la nave de la Epístola en el tramo inmediato al crucero.

En el lado del Evangelio hay una escultura de San Pedro y un santo obispo, ambas sobre peanas con rocalla. Pertenecen al s. XVIII. En el crucero se halla el retablo de la Virgen del Rosario de estilo barroco, con arreglos modernos en la parte inferior. En el mismo brazo del crucero se halla el retablo de la Inmaculada, renacentista, del s. XVI reformado en el barroco en el s. XVIII.

Preside la Iglesia un monumental retablo mayor dedicado a San Pedro. Pertenece a la escuela romanista en el primer cuarto del s. XVII y es obra de maestros del taller de Sangüesa-Lumbier y en concreto de Juan de Huici. En el retablo se representa un complejo programa iconográfico. El sagrario de planta mixtilínea consta de dos pisos y templete de remate.

En el lado de la Epístola se emplaza el retablo del Sagrado Corazón. En el crucero se encuentra el retablo del Santo Cristo, de tipo baldaquino. Este retablo alberga un espléndido Crucificado de medidas excepcionales de estilo gótico pertenecido a un s.XV avanzado.

Conserva la parroquia algunas piezas sobresalientes de platería.

BASÍLICA DE SANTA MARÍA

Situada en un extremo del pueblo, en la parte baja, se encuentra esta iglesia románica, de la segunda mitad del S. XII. Su planta presenta una sola nave de cuatro tramos y cabecera semicircular. Como soportes ofrece pilastras con medias columnas adosadas que apoyan en pedestales prismáticos y tienen plintos lisos y basa compuesta por toro y escocia con bolas en los ángulos.

Los capiteles son esculpidos con motivos simples sin figuración humana, propios de un románico popular. La cubierta es de medio cañón apuntado y está jalonada por cuatro fajones apuntados y doblados que descansan en las pilastras. Iluminan la nave tres ventanas de medio punto abocinadas situadas dos en la cabecera, una a cada lado, y la tercera en el muro de los pies.

Los exteriores de sillar regular bien escuadrado son lisos únicamente interrumpidos por contrafuertes prismáticos, poco salientes que llegan hasta el tejado.

Preside la Basílica el retablo mayor barroco contratado en 1710 por P. Arriaga que realizó en la parroquia el retablo del Santo Cristo. Se alojan en el retablo las tallas de San José, la Virgen con el Niño sobre peana de ángeles y San Juan Evangelista.

ERMITA DE SAN JOAQUÍN

Es una construcción del s. XVIII cuya planta es de una nave de cuatro tramos y cabecera recta. Está cubierta por una bóveda de lunetos jalonada por fajones muy planos que apean en ménsulas muy sencillas. Su exterior es de sillarejo con puerta medio punto con dovelas de sillar y espadaña con campana a los pies sobre la fachada. Preside la ermita un pequeño retablo de San Joaquín de estilo barroco de la primera mitad del s. XVII.

E) ANALISIS, PREVISIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES, LOCALES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS EXISTENTES O PREVISTOS.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EXISTENTE

La Casa Consistorial está situada en la Plaza y fue construida en el s. XIX, la antigua Casa consistorial estuvo situada en un edificio del casco antiguo, junto a la Iglesia, y alberga el Aula de Energías Renovables.

Existe un Colegio Público, Gabriel Valentín, de educación infantil y primaria; unas piscinas municipales con dos vasos: una piscina polivalente y otra de chapoteo; un campo de fútbol de hierba natural y un frontón de frontenis.

SISTEMAS GENERALES, SISTEMAS LOCALES, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PREVISTOS

Se ha incluido como espacio libre público, con carácter de Sistema General, el SG.1, que será un paseo urbano, peatonal, a ambas márgenes del barranco del río Lorte.

Se ha incluido como equipamiento dotacional, con carácter de Sistema General, el

SG.2, cuya superficie está destinada a una posible ampliación del equipamiento docente existente.

También se han incluido como espacios libres públicos, con carácter de Sistema General, el SG.3, destinado a zona de aparcamiento y zona verde o jardín; el SG.4, destinado a zona de aparcamiento; y el SG.5 como camino peatonal con zona verde y el SG.6 en los terrenos de titularidad municipal del Cerro de San Roque con una superficie de 18.767,31m²; se trata de una superficie de propiedad municipal. La finalidad de su inclusión como Sistema General no es, por tanto, su obtención, sino la consolidación del uso como parque público en cumplimiento de las previsiones legales sobre suelos de este tipo.

Con carácter de sistema local, las Unidades de Ejecución incorporan suelos destinados a la red viaria y peatonal, espacios libres públicos y suelo dotacional.

Esto queda reflejado en los planos y queda justificado cuantitativamente en las correspondientes fichas de Normativa Urbanística Particular.

F) ANALISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES O PREVISTAS CON INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL Y SU PROTECCION Y CONEXIÓN CON LAS PREVISIONES URBANISTICAS MUNICIPALES

En la actualidad Aibar/Oibar cuenta con una única infraestructura existente de incidencia supramunicipal, se trata del Parque Eólico de Aibar/Oibar, ubicado en la muga de Aibar/Oibar con Lumbier y Urraul Bajo. Este parque está incluido dentro del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de Infraestructuras de Producción de Energía Eólica de Navarra, promovido por Energía Hidroeléctrica de Navarra, S.A., aprobado definitivamente por el Gobierno de Navarra y publicado en el BON nº 79 de 1 de Julio de 1.996.

Originariamente pertenecía al denominado Parque Eólico de Izco que se desagregó a efectos administrativos y proyectuales en tres parques: Ampliación de Izco (Ibargoiti), Izco y Aibar/Oibar. El Parque Eólico de Aibar/Oibar cuenta con una potencia de 24,42 MW y 37 aerogeneradores.

G) ANÁLISIS GENERAL DE LA ACCESIBILIDAD AL NÚCLEO

El núcleo urbano de Aibar/Oibar, se caracteriza por tener calles con pendientes acusadas, que dificultan en algunos casos la accesibilidad.

Existe la posibilidad de mejorar la accesibilidad de los zonas destinadas a nuevos desarrollos residenciales y de actividad económica, para ello los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988 de 11 de Julio, sobre Barreras Físicas y Sensoriales (Decreto Foral 154/1989 de 29 de Junio). Este reglamento regula la forma y dimensiones de las isletas, pasos de peatones, pendientes, pavimentos, etc. El esquema de urbanización previsto partirá del principio general de ejecutar una pavimentación "a nivel" es decir; con la misma rasante sin diferencias de cota entre el pavimento de calzada y aceras. Se preverán plazas específicas de aparcamiento en número mayor del 6% del total de plazas públicas y se especificará en el proyecto de urbanización.

H) ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION, LA VIVIENDA OCUPADA, CONSTRUCCIONES DESHABITADAS, EL ESTADO DE CONSERVACION DE LA EDIFICACION, TIPOLOGIAS USUALES, USOS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS Y EDIFICACION DISEMINADA.

Existen dos implantaciones urbanas con una problemática diferente: el casco antiguo y las urbanizaciones de reciente implantación. El casco histórico presenta una problemática de conservación y reforma. La población residente desciende a las nuevas urbanizaciones por lo que el casco empieza a estar deshabitado, se produce en un principio por la comodidad que representan las nuevas construcciones frente a las antiguas y un mayor aliciente en lo que a equipamientos y espacios públicos se refiere. Aunque desde el punto de vista urbanístico esos asentamientos han crecido sin un criterio unitario.

I) SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA DE COMUNICACIONES

Aibar/Oibar dista de Pamplona 44 Km. En cuanto a comunicaciones está situado en la carretera comarcal NA-132 en el tramo Tafalla-Sangüesa. Enlaza por carretera

local con la N-240 Pamplona-Huesca, futura autovía del Pirineo. A su vez está previsto el proyecto de ensanche y mejora de la carretera 534, tramo Aibar/Oibar-Cáseda y una nueva variante que saque del núcleo urbano la actual travesía N-132.

REDES DE SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO PÚBLICO

La energía eléctrica está suministrada por FENSA y su eficacia es buena. El alumbrado público es total y su instalación buena.

REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

El servicio de abastecimiento de agua es municipalizado y exclusivo para el término. Posee cuatro fuentes de suministro, tres de ellas procedentes de manantiales y una del pozo. La depuración se realiza por cloración. La red de distribución de agua es mixta está realizada en fibrocemento en la parte baja del pueblo, de fundición en el casco viejo y de PVC en los barrios nuevos y reformas.

La red de saneamiento es unitaria. Existe un colector general que atraviesa el pueblo para acabar en la Depuradora de Aibar.

PAVIMENTACION

Está en buen estado, se mantiene el empedrado y pavimento antiguo de la parte alta del pueblo mientras que en la parte baja, que también es de reciente pavimentación se ha optado por soluciones más actuales.

J) LA PROPIEDAD DEL SUELO

La superficie total del término son 47,9 Km². La superficie total cultivable según el último censo agrario de 1999 era de 3.938,96 Ha, las tierras labradas en secano suponen 2.467, 31 Ha, las tierras labradas en regadío 81,07 Ha, los pastos 995,55 Ha y la superficie forestal 318,83 Ha.

La mayor parte del suelo urbano y urbanizable sectorizado, es de propiedad privada.

En el paraje de Campoluengo existen terrenos que forman parte del "comunal" y pertenecen al Ayuntamiento de Aibar y en este Plan quedan clasificados como Suelo

Urbanizable No Sectorizado para implantación de un polígono industrial.

Parte de los terrenos delimitados como Monte de Utilidad Pública pertenecen al Ayuntamiento de Aibar/Oibar

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS. PROPUESTA DE ORDENACION

2.1. ELECCION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La Ley 35/2002 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo desarrolla y adecua a la realidad física y administrativa de la Comunidad Foral de Navarra el marco físico jurídico estatal de referencia que supone el vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El art. 48 de la Ley Foral 35/2002 establece que la ordenación urbanística de los municipios se realizará a través de Planes Generales Municipales.

2.2. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

El objetivo general de este Plan es dotar al Municipio de un instrumento urbanístico que posibilite una gestión sencilla y ágil de las diferentes acciones cuya regulación se ejercita por el Ayuntamiento mediante el planeamiento municipal.

Se trata fundamentalmente de establecer las previsiones de crecimiento futuro tanto en el núcleo residencial como en las áreas de empleo existentes.

Otro objetivo fundamental será establecer las condiciones generales de protección del núcleo de modo que las nuevas construcciones o las posibles reformas o sustituciones de las existentes no alteren el carácter tradicional, conduciendo los procesos de crecimiento, ampliación y reutilización hacia conceptos respetuosos con una realidad urbana y arquitectónica que se trata de mantener y potenciar.

Así mismo, es tarea fundamental del Plan establecer las diferentes medidas normativas en orden a preservar el medio físico en su carácter intrínseco como soporte de la riqueza natural, productiva y paisajística en lo que urbanísticamente se entiende como suelo no urbanizable.

En cuanto al Objetivo foral, de resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas, se ha optado por estudiar la evolución demográfica y la previsión de evolución de la población para un periodo de 10 años, en base al cual se determinan las necesidades de suelo residencial y dotacional.

Si bien el Convenio recoge como objetivo municipal la "Declaración del casco histórico de Aibar/Oibar como BIC", hay que tener en cuenta que, el procedimiento se regula en el art. 19 "procedimiento de declaración de Bienes de Interés Cultural" de la Ley de Patrimonio de Navarra. En última instancia, la declaración de BIC corresponde al Gobierno de Navarra, a propuesta del órgano competente del Departamento de Cultura, Institución Príncipe de Viana.

Al respecto mencionar que, en la fase de Aprobación Inicial, el documento ha sido sometido a informe por el Servicio de Patrimonio Histórico

En el Informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico, Sección de Bienes Muebles y Arqueología, de fecha 25 de mayo de 2007, se menciona que en el término municipal de Aibar no existen Bienes de Interés Cultural.

2.3. CRITERIOS DE CLASIFICACION URBANISTICA DEL SUELO

El límite del suelo urbano se establece en el perímetro de la edificación consolidada del núcleo actual completada con las parcelas vinculadas a la edificación de nueva ordenación necesaria para atender la doble finalidad de completar la trama existente y absorber el desarrollo previsto con los criterios del art.10 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo y del art. 92 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A efectos del art. 90 de la Ley Foral 35/2002 el suelo se clasificará en urbano, urbanizable y no urbanizable.

El suelo urbano (art. 92 L.F. 35/2002) estará formado por una trama urbana dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos para que puedan considerarse idóneos para servir a las edificaciones o instalaciones previstas por la ordenación urbanística.

En el suelo urbano el planeamiento municipal, según el art. 92. de la Ley Foral 35/2002 OTU diferencia suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, este suelo está constituido por los terrenos clasificados como suelo urbano por estar en algunas de las situaciones descritas en las letras c) y d) del mencionado art. 92 y que literalmente dice lo siguiente :

"c) Contar con una urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante definición de unidades de ejecución.

d) Estar edificado al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de los servicios indicados en la letra anterior y precisar para su completa urbanización de la definición de unidades de ejecución."

El suelo urbanizable se define en el art. 95 de la Ley 35/2002 será aquel que no tenga la condición ni de urbano ni de no urbanizable y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y términos establecidos en la presente Ley Foral y en el planeamiento aplicable. En este suelo se podrán distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano por sectores esté prevista en el Plan Urbanístico Municipal. El Plan Urbanístico Municipal podrá establecer directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución del planeamiento, o bien establecer una ordenación estructurante y remitir a un Plan Parcial, en su caso en el plazo fijado al efecto, la ordenación pormenorizada.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización.

En el caso de Aibar/Oibar se incluyen dos Areas de reparto, AR.2 y AR.3, con sus correspondientes Sectores, S.2 y S.3 respectivamente, con un único uso: ACTIVIDAD ECONOMICA. Por tanto se trata de Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada, remitiéndose para ello al Plan Parcial.

Se clasifican como suelo no urbanizable en los términos del art. 94 de la Ley Foral 35/2002 aquellos suelos con valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas o con sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales. Se distinguen dos categorías: suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación.

2.4. CRITERIOS DE CALIFICACION DEL SUELO. PROPUESTA DE ASIGNACION DE USOS

2.4.1. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El criterio de asignación de usos en suelo urbano consolidado es mantener el carácter actual de Aibar/Oibar como núcleo de población compacto rural vinculado a un modelo tradicional agropecuario.

Así pues, se asigna el uso global residencial para los Sectores S.4 y S.5 correspondientes al núcleo original y zonas limítrofes.

En el suelo urbano consolidado se delimitan 2 sectores, S.4 y S.5, con 23 Actuaciones Asistemáticas con un total de 38 nuevas viviendas.

2.4.2. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El uso global del Suelo Urbano No Consolidado es Residencial y es el correspondiente a las zonas de desarrollo. Se delimita un único Sector S.1 de suelo urbano no consolidado con un total de 13 Unidades de Ejecución y un Area de Reparto AR.1 con una previsión de 161 viviendas. Compatible con este uso se regulan los usos complementarios tradicionales así como los usos dotacionales previstos legalmente.

2.4.3. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

En suelo urbanizable, el uso global es el de ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Compatible con el uso principal de actividad económica se regulan los usos pormenorizados o complementarios tradicionales así como los usos dotacionales previstos legalmente.

En suelo urbanizable sectorizado

Se prevén dos Sectores de Suelo Industrial, S.2 y S.3 con una única unidad de ejecución cada uno y dos areas de reparto AR.2 y AR.3 respectivamente.

2.4.4. EN SUELO NO URBANIZABLE

En suelo no urbanizable a partir de los datos de la información urbanística en cuanto a la utilización actual del suelo, se delimitan dos categorías en los términos del art. 94 de la Ley Foral 35/2002 que señala que tendrán la condición de no urbanizable los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes :

a) Que de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

b) Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio o en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

c) Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural.

También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refieren las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones y otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

d) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.

e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

En el suelo no urbanizable se distinguirán dos categorías:

- a) Suelo no urbanizable de protección. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras a), b) y c) del apartado 1 del art. 94
- b) Suelo no urbanizable de preservación. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras d) y e) del apartado 1 del art. 94.

Tanto en el suelo no urbanizable de protección como en el de preservación se podrán distinguir las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

- Suelo de valor paisajístico.
- Suelo de valor ambiental
- Suelo de valor para su explotación natural
- Suelo de valor cultural
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo
- Suelo de prevención de riesgos
- Suelo destinado a infraestructuras
- Suelo destinado para actividades especiales

En cuanto que existen instrumentos de ordenación territorial y legislación sectorial que definen suelos de protección, parte del suelo no urbanizable del término municipal de Aibar/Oibar se considera como suelo de **protección** y el resto se considera suelo de **preservación** (según Plano nº 4).

Dentro del **suelo no urbanizable de protección** y bajo la consideración ambiental y sectorial se han establecido las siguientes subcategorías:

1. Suelo de Valor Ambiental
2. Suelo de Valor Cultural
3. Suelo de Prevención de Riesgos Naturales
4. Suelo destinado a Infraestructuras

Dentro del **suelo no urbanizable de preservación** y bajo la consideración ambiental y sectorial se han establecido las siguientes subcategorías:

1. Suelo de valor Paisajístico
2. Suelo de valor Ambiental
3. Suelo de valor Cultural
4. Suelo de valor para la Explotación Natural

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se incluyen dentro de esta categoría todos los elementos y componentes del medio afectados por algún instrumento de ordenación territorial o legislación sectorial.

1.1 SUELOS DE VALOR AMBIENTAL

- 1.1.1. Monte de Utilidad Pública de "la Vizcaya-Santa Cecilia"
- 1.1.2. LIC "Tramo medio del río Aragón"
- 1.1.3. Cauces fluviales
- 1.1.4. Balsa de la Mueda

1.2. SUELOS DE VALOR CULTURAL

1.2.1. Patrimonio Arqueológico

Incluye los siguientes yacimientos:

- Despoblado de Santa Cilia (Edad Media).
- Vuelta de Valcirama (Edad de Hierro).
- Soreta (Época Romana).
- Camino de los Cascajos (Época Romana).
- Corral de Arbeloa (Época Romana).

1.2.2. Camino de Santiago

Se incluye el tramo de 4 km de longitud del Camino de Santiago a su paso por el término de Aibar/Oibar.

1.2.3. Vías pecuarias

Se incluyen las siguientes vías pecuarias vías:

- CRMS o Cañada de los Valles (Cañada Real de Murillo del Fruto al Valle de Salazar)
- Pasada P-43 (Cañada de la Sierra)
- Pasada P-29

- Travesía T-11
- Cañada o Ramal del Pozoz
- Cañada o Ramal del Río Lorte

1.3. SUELOS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Se incluyen los suelos de la margen derecha del río Aragón con riesgo de inundación para períodos de retorno inferiores a 500 años.

1.4. SUELO DESTINADO A INFRAESTRUCTURAS

Se incluye una referencia expresa a las condiciones de protección de la instalación de energía eólica Parque Eólico de Aibar/Oibar.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN

2.1. SUELOS DE VALOR PAISAJÍSTICO

Se engloban dentro de esta categoría aquellos espacios que reúnen las siguientes condiciones:

- Contienen peculiaridades o singularidades estéticas intrínsecas.
- Actúan como miradores desde los que se pueden observar amplias cuencas visuales.
- Se encuentran próximos a zonas de valor paisajístico o cultural cuya cuenca visual debe ser preservada.

2.1.1. Ladera sobre la que se asienta el casco histórico

2.2. SUELOS DE VALOR AMBIENTAL

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos espacios que reúnen alguna o varias de las siguientes condiciones:

- Están catalogados como "hábitats naturales de interés comunitario" o "hábitats naturales prioritarios", de acuerdo a lo establecido en la Directiva 92/43

- Formaciones boscosas o matorrales autóctonos de elevado interés ambiental.

- Formaciones vegetales que no poseen características intrínsecas relevantes pero son elementos que contribuyen a mantener la biodiversidad, en cuanto que proveen hábitat y refugio a especies silvestres, al mismo tiempo que actúan como vías de conexión o desplazamiento de fauna.

Son los siguientes:

2.2.1. Suelo forestal: Repoblaciones de coníferas

2.2.2. Matorrales y Pastizales incluidos como Hábitats de Interés Comunitario y Prioritarios

2.2.3. Repoblaciones de carrasca

2.3. SUELOS DE VALOR CULTURAL

Se catalogan como tales aquellos en los que se localizan elementos de valor histórico y/o cultural o se desarrollan actividades de tipo didáctico. Se incluyen dentro de esta categoría:

- Recorrido BTT-Sierra de Izco
- Sendero interpretativo SL-NA 181
- Nevera Bizkaia.

2.4. SUELOS PARA SU EXPLOTACIÓN NATURAL

Se incluyen dentro de esta categoría aquellos suelos que albergan recursos naturales renovables susceptibles de aprovechamiento económico. Dentro de éstos se distinguen dos tipos de suelos a efectos de matizar su régimen de protección:

- Suelo de **Mediano Valor** para su explotación natural.
- Suelo de **Alto Valor** para su explotación natural.

2.5. CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN SUELOS POTENCIALMENTE INUNDABLES.

Debido a que los terrenos del Sector S1 del Suelo Urbano No Consolidado se sitúan sobre terrazas actuales depositadas por los cauces del Río de Lorte en épocas geológicas recientes, en opinión de los técnicos del Servicio del Agua se consideran terrenos potencialmente inundables.

Por consiguiente, en las Unidades de Ejecución: UE.1, UE.3, UE.8, UE.9, UE.11, y UE.12 la ordenación detallada contenida en la documentación gráfica del Plan debe entenderse supeditada a las conclusiones del estudio hidráulico, en los términos previstos en el apartado "5. Carácter de la Ordenación Propuesta" de cada una de las fichas normativas de cada una de estas unidades.

En la Unidad UE.13 de espacio libre público con carácter de sistema local, el proyecto de urbanización que en su momento se redacte, deberá ajustar sus previsiones a las conclusiones del estudio Hidrológico Hidráulico.

Además, aquellas actuaciones que afecten a la zona de policía de cauces, deberá tramitar la preceptiva autorización de la CHE (Confederación Hidrográfica del Ebro).

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.1. EL MODELO TERRITORIAL

Además de su pasado histórico como villa de referencia en su zona, Aibar/Oibar hasta 1844 en que se separó administrativamente de ella, fue cabecera de la ValdAibar constituida por las localidades de Abaiz, Arteta, Ayesa, Eslava, Ezprogui, Gallipienzo, Gardalaín, Guetádar, Julio, Leache, Lerga, Loya, Lumbier, Moriones, Peña, Rocaforte, Sabaiza, Sada, Usumbeltz, Izco y Javier.

En el momento actual su encuadre territorial más acertado la situaría en la comarca de influencia de Sangüesa dentro de lo que la Estrategia Territorial de Navarra identifica como la Navarra Media o Tierras Medias.

A fecha de Aprobación Definitiva de este documento los Planes de Ordenación Territorial de Navarra están en fase de exposición pública. Este documento de Ordenación Territorial incluye a Aibar/Oibar en el POT 4 Zonas Medias.

3.2. EL MODELO URBANO

Situado sobre la vía de unión entre Tafalla (Olite) y Sangüesa, el asentamiento histórico de Aibar/Oibar se produce sobre un promontorio fortificable. La estructura primitiva vinculada a la fortificación entorno a la Iglesia va descolgándose por la ladera hacia el sur en una densa trama edificada de calles básicamente a cota y transversales en la pendiente en un conjunto urbano de enorme interés.

Este desarrollo contenido entre el Cerro de San Roque y la carretera hacia Sangüesa rompe sus límites fundamentalmente con la construcción del barrio de la Milagrosa y ya en años más recientes con la aparición de los desarrollos residenciales de baja densidad constituidos por viviendas unifamiliares.

Es de hacer notar que los cambios históricos en la producción de viviendas, la aparición de los antiguos patronatos, las políticas públicas de protección de viviendas, se han ido produciendo sin modificar la única tipología edificatoria que en sus distintas variantes aparece en Aibar/Oibar; la vivienda unifamiliar.

3.3. ESTUDIO DE NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL, DOTACIONAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

3.3.1. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

Del análisis de la evolución demográfica de Aibar/Oibar durante la segunda mitad del siglo XIX, y el siglo XX, se desprende un paulatino y progresivo descenso de la población que a lo largo de siglo y medio ha visto reducida su población casi a la mitad; de 1692 habitantes en 1857 a 923 habitantes en 2007.

No obstante, en la última década, se aprecia una estabilidad de la población, con 918 habitantes en el año 2000 y 923 habitantes en 2007.

Siendo esto cierto no lo es menos que una de las tareas inexcusables del Planeamiento Urbanístico Municipal es producir una oferta de suelo como más adecuada para un desarrollo razonable en el medio y largo plazo que pudiera atender a factores cambiantes, ahora no predecibles, en el marco del objetivo general de evitar la concentración del suelo clasificado y su repercusión sobre el mercado del suelo y tratando de evitar la especulación de un bien fundamental desde el punto de vista social.

La adopción del sistema de COOPERACION posibilita la programación pública en las actuaciones y la puesta en mercado de los suelos urbanizados de acuerdo con las estrategias del Ayuntamiento de la mano de iniciativas privadas.

Las previsiones del Plan de Ordenación Territorial Pot 4 Zonas Medias sitúa las hipótesis de población deseable para el horizonte de 2025 en 3.000 habitantes para el conjunto de la subárea 6.1.de Aibar/Oibar en la que este municipio juega un papel central como núcleo vertebrador de escala subregional y en la idea general del reforzamiento del Area de Sangüesa de la que forma parte.

De este modo las nuevas viviendas proyectadas vienen a atender a factores que no solamente se expresan en los índices estadísticos de evolución poblacional.

Las necesidades de suelo residencial, en este caso proceden de la voluntad le Ayuntamiento de la localidad de facilitar el suelo suficiente para la construcción de viviendas que permita en los próximos 15 años, un incremento poblacional estimado

del 40%.

3.3.2. NECESIDADES DE SUELO DOTACIONAL.

La previsión de suelo dotacional tendrá en cuenta tanto la población existente como la población prevista en los nuevos desarrollos residenciales, que se estima en un total 1.300 habitantes.

El incremento poblacional, conlleva un incremento de la población infantil, para la cual será necesario prever la mejora y una posible ampliación del centro educativo existente.

Las Dotaciones y Equipamiento previsibles no podrán ser inferiores a las resultantes de aplicar los módulos que se establecen en el Artículo 53 de la Ley Foral 35/2002.

3.3.3. NECESIDADES DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Las necesidades de suelo para actividades económicas, proceden de la voluntad le Ayuntamiento de la localidad de facilitar el suelo suficiente para la implantación de actividades que permitan el empleo de la población residente, como manera de fijar la población actual y soportar el potencial crecimiento residencial.

Igualmente se trata de incorporar al documento de planeamiento municipal las directrices que sobre vertebración urbana establece el POT 4 Zonas Medias también en materia de previsión de suelo de actividad económica.

Las necesidades de suelo para actividades económicas se estiman en 115.000 m².

3.4. PROPUESTA DE DESARROLLO URBANO

3.4.1. DESARROLLO RESIDENCIAL

EL Plan Urbanístico Municipal aborda las estrategias de consolidación y desarrollo, encaminando los procesos urbanos hacia la renovación y mejora del parque edificado de viviendas existentes, con las necesarias previsiones de nuevas viviendas que no solamente posibiliten una oferta residencial concreta sino que vengan a mejorar por su contribución al desarrollo urbano general, una mejora cierta de las condiciones

urbanísticas del conjunto del pueblo por sus aportaciones de dotación, espacio libre público, recursos económicos, etc. Las actuaciones se producen en una triple vertiente:

1. Operaciones puntuales de reconstrucción de edificaciones existentes de uso residencial o agrícola y operaciones de construcción en eras o parcelas vacantes del casco con edificios de vivienda unifamiliar.
2. Operaciones vinculadas a las promociones de nuevos grupos de viviendas en suelos de transformación al otro lado de la carretera.
3. Operaciones de urbanización y parcelación al otro lado de la carretera en la dinámica ya iniciada para construcción de viviendas unifamiliares en parcela aislada.

Las operaciones reseñadas en el epígrafe primero se enmarcan dentro de las actuaciones asistemáticas es decir, sin instrumento de ejecución, actuaciones directas en donde la ordenación detallada viene señalada directamente en la Normativa Urbanística Particular del Plan y las obligaciones de equidistribución se limitarán, en su caso, a una pequeña cesión de suelo para ampliación del viario, la pavimentación del acceso y la ejecución de las infraestructuras de enganche a los servicios urbanos.

Las operaciones del epígrafe segundo se encaminan hacia los suelos más adecuados tanto desde el punto de vista de la tenencia de los servicios y posibilidad de enganche con las redes como desde su accesibilidad y entronque con la trama urbana existente.

La nueva ordenación contribuye a completar la trama resolviendo problemas de interconexión.

Los desarrollos residenciales de baja densidad correspondientes a las viviendas unifamiliares en parcela aislada siguen produciéndose hacia el Noroeste en la zona del entorno del Barranco del Río Lorte, Camino del Monte, San Juan, Jaminduriz, etc., en un planteamiento más global en el que se compatibilizan las actuaciones de tamaño limitado en cuanto al número de parcelas con un esquema de ordenación general del conjunto de la zona de modo que se supere el actual esquema

desagregado de las actuaciones y se consiga un trazado viario de conexión interzonal, que vaya más allá de la utilización de las vías históricas.

El Plan Municipal prevé un total 199 nuevas viviendas, 38 correspondientes a actuaciones asistemáticas en el suelo urbano consolidado y el resto, 161 viviendas, en el suelo urbano no consolidado correspondiente al Sector S.1 y que incluye 13 Unidades de Ejecución.

La distribución de viviendas por tipología en el Sector S.1 es la siguiente:

RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD VIV. ADOSADA	76 VIVIENDAS
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD VIV. AISLADA	42 VIVIENDAS
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD VIV. PAREADA	10 VIVIENDAS
RESIDENCIAL COLECTIVO VPO	12 VIVIENDAS
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD VIV. ADOSADA VPT	21 VIVIENDAS
TOTAL	161 VIVIENDAS

En cuanto a las determinaciones formales de las viviendas de baja densidad se establece un número máximo de plantas de B+I y una superficie máxima edificable de 200 m², en las viviendas pareadas y adosadas; y una superficie máxima edificable de 250 m² en las viviendas aisladas.

Las viviendas de protección pública, se incluyen en la UE.9. Se trata de 21 viviendas de precio tasado (V.P.T.), con tipología de vivienda adosada con parcela y 12 viviendas de protección oficial (V.P.O), con tipología de vivienda colectiva en bloque con un número máximo de plantas de S+B+II.

3.4.2. DESARROLLO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA E INDUSTRIAL

El desarrollo de Actividad Económica e Industrial se incluye en las Areas de Reparto AR.2 y AR.3 y no se ha previsto ordenación detallada. Las previsiones sobre nuevos emplazamientos en lo que se ha venido denominando suelo industrial no van más allá de atender las necesidades domésticas del núcleo de Aibar/Oibar, pequeñas instalaciones complementarias al tejido urbano, talleres, comercios, servicios en la dimensión de un pequeño polígono municipal.

3.4.3. EQUIPAMIENTOS

El nuevo Plan aborda el análisis sobre el emplazamiento más adecuado y las características de los nuevos edificios para equipamiento polivalente.

En el SG.2 se ha previsto una superficie destinada a posible ampliación del equipamiento docente existente.

El barranco del Rio Lorten, incluido en el SG.1, se constituye en el eje del sistema de espacios libres públicos en la idea de un parque lineal en el entorno fluvial con vinculaciones de uso más allá del ámbito residencial inmediato; un verdadero parque que vendría a completar junto con el espacio del Cerro de San Roque, un sistema urbano de parques y espacios libres verdaderamente notable.

3.4.4. SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

3.4.4.1. REDES DE SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO PÚBLICO

El suministro de energía eléctrica al municipio de Aibar/Oibar se realiza a través de la empresa IBERDROLA, quien será la encargada de suplementar sus infraestructuras, para poder soportar la demanda generada por el crecimiento residencial y de actividad económica que el Plan General Municipal propone.

3.4.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO

El Ayuntamiento y Mancomunidad a la que pertenece el municipio en la actualidad, garantizarán la suficiencia y calidad del agua suministrada a la población de Aibar/Oibar.

CÁLCULO DE LA SUFICIENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO.

Según el Informe de la Mancomunidad de Servicios de la Comarca de Sangüesa, respecto al abastecimiento de agua (de fecha 5 de febrero de 2008), la dotación a

futuro máxima prevista para el Municipio de Aibar/Oibar es de 9,051 l./s.
Equivalencia: 9,051 l/s equivale a $9,051 \times 60 \times 60 \times 24 = 782.006,40$ l./día

Según criterio establecido por la C.H.E. la dotación unitaria para el abastecimiento urbano deberá ser como máximo de 220 l./hab./día para núcleos con población inferior a 10.000 habitantes y actividad industrial baja o de 350 l./hab./día para las viviendas asimilables a tipo chalé.

Población actual de Aibar: 923 habitantes (según datos de 2007).
Incremento poblacional previsible, en función de las nuevas viviendas proyectadas:
199 nuevas viviendas x 3 hab./vivienda = 597 habitantes
Población total estimada = $923 + 597 = 1.520$ habitantes.

Cálculo:
Hipótesis de abastecimiento: 782.006,40 l./día
 $782.006,40 \text{ l./día} / 1520 \text{ hab.} = 514,48$ litros l./hab./día

De este cálculo se deriva que la capacidad de la infraestructura de abastecimiento es más que suficiente para la población existente y el incremento de población correspondiente a las nuevas viviendas previstas por el Plan General Municipal que se tramita.

3.4.4.3. RED DE SANEAMIENTO

El Ayuntamiento y la Mancomunidad a la que pertenece el municipio en la actualidad garantizarán la suficiencia y calidad del agua suministrada a la población de Aibar/Oibar.

Existe un colector general que atraviesa el pueblo para acabar en la **Depuradora de Aibar**.

NILSA ha construido una Estación Depuradora de Aguas residuales (E.D.A.R. de Aibar). La red de saneamiento, desemboca en un colector general que traslada las aguas residuales a la E.D.A.R. para su depuración.

La E.D.A.R. de Aibar tiene capacidad suficiente para depurar las aguas residuales generadas por la actual población de Aibar y el incremento de población derivado de

los desarrollos previstos por el Plan General Municipal que se tramita.

Esta depuradora tiene las siguientes características.

Población censada:	936 habitantes.		
Cauce receptor:	Aragón.	Vertiente: Mediterránea.	
Tecnología aplicada:	Lecho bacteriano.		
Caudal:	Carga:		
Diseño:	910 m ³ /día	273 Kg. DBO5/día	
Tratamiento:	266 m ³ /día	166 Kg. DBO5/día	
<u>Características del agua residual (mg/l):</u>			
	Mes	DQO	DBO5
Entrada:	206	441	239
Salida:	10	24	6
Rendimiento:	95,15%	94,56%	97,49%

Como conclusión se puede afirmar que la Depuradora de Aibar tiene capacidad suficiente para resolver las necesidades de la población censada y la nueva población prevista por el Plan Municipal, e incluso puede admitir la demanda derivada de crecimiento poblacional superior al previsto.

4. LA GESTION URBANISTICA

4.1. EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el suelo urbano consolidado se delimitan dos sectores, S.4 y S.5 con 23 actuaciones asistemáticas, 6 A.A. en el sector S.4 y 17 A.A. en el Sector S.5.

El propietario deberá costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

- a) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.
- b) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y la licencia urbanísticos.

En las parcelas de edificación consolidada se regula el modo de realizar pequeñas ampliaciones, así como operaciones de sustitución de la edificación. El Catálogo de Edificios y Elementos Históricos, Artísticos y Ambientales, incluye una relación de elementos que son protegidos con carácter particular por el Plan, en los que las actuaciones edilicias quedan condicionadas.

Las edificaciones de nueva ordenación se incluyen siempre que sea posible en Actuaciones Asistemáticas. Para ello es preciso que la actuación se refiera a una parcela individual, de modo que su gestión se pueda llevar a cabo de manera asistemática (sin sistema de actuación). En caso de no haber alcanzado la condición de solar la conversión en solar se establece como necesaria para la edificación en estas Unidades. Para ello, con anterioridad a la concesión de licencia, el propietario deberá ceder y urbanizar los terrenos señalados en el Plan, así como ejecutar las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de establecer las garantías necesarias que aseguren el cumplimiento de dichas condiciones.

4.2. EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano en los términos previstos por la disposición transitoria primera de la Ley 35/2005 de OTU, el suelo incluido en unidades de ejecución se considera suelo urbano no consolidado.

La complejidad del régimen de propiedad y la dificultad para equidistribuir adecuadamente, no solamente derechos sino también los deberes de cesión, indemnización y ejecución de la urbanización en un esquema de propietarios no promotores ha aconsejado el establecimiento del sistema de **cooperación** como el más adecuado y viable en este caso.

Se prevé la posibilidad incluso deseable, de que los propietarios que representen a las mayorías legalmente aplicables ejecuten por su propia iniciativa la gestión de las unidades o bien soliciten al Ayuntamiento el cambio del sistema por uno de iniciativa privada.

4.3. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El suelo urbanizable sectorizado de Aibar/Oibar de uso Actividad Económica, se ubica en los sectores S.2 y S.3 con una única unidad de ejecución en cada uno de ellos y un area de reparto AR.2 y AR.3 respectivamente.

El Plan Urbanístico Municipal establece una ordenación estructurante y remite a un Plan Parcial, en su caso en el plazo fijado al efecto, la ordenación pormenorizada.

4.4. SISTEMAS DE ACTUACION

Los sistemas de actuación previstos para el desarrollo de las unidades de ejecución son los siguientes:

- a) En el **Sistema de Compensación**, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. Corresponde a la Junta de Compensación la formulación del proyecto de Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en proporción al aprovechamiento que corresponda, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

- b) En el **Sistema de Reparcelación Voluntaria** cuando estuvieran de acuerdo la totalidad de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución, los sistemas de compensación o cooperación podrán sustituirse directamente por la reparcelación voluntaria sin necesidad de declaración o procedimiento previo, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.

Este procedimiento será también de aplicación cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.

Para la gestión del sistema, salvo en el caso de propietario único, los propietarios se constituirán en Junta de Reparcelación, mediante escritura pública suscrita por todos ellos en que consten los derechos y obligaciones inherentes al sistema, las cuotas de participación en la Junta y el régimen de funcionamiento que libremente acuerden, que tendrán la consideración jurídica y facultades de la Junta de Compensación.

Junto con el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse conjuntamente y conforme a las mismas reglas que aquél, el Proyecto o Proyectos de Urbanización.

Las reglas de la reparcelación voluntaria serán las siguientes:

- a) Se presentará un Proyecto de Reparcelación formulado por la totalidad de los propietarios afectados. Los propietarios afectados designarán un único representante en sus relaciones con la Administración actuante, a efectos de notificación de las sucesivas actuaciones administrativas que procedan.
 - b) El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el mismo que para los Estudios de detalle.
 - c) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa por el Ayuntamiento cuando éste, en el mismo acto de aprobación inicial, acordase elevar dicha aprobación a definitiva si no se presentasen alegaciones al documento en la fase de información pública.
- c) En el **Sistema del agente urbanizador**, el agente urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La determinación de la ejecución, mediante el sistema del Agente Urbanizador deberá hacerse por la Administración, de oficio o a instancia de personas interesadas en los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se determine en el planeamiento urbanístico o en la delimitación de la unidad de ejecución.
- b) Cuando habiéndose incumplido por los propietarios o la Administración actuante los plazos para la ejecución del planeamiento, equidistribución o urbanización de las unidades y sectores previstos en aquél, así lo solicite un Agente Urbanizador mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

- c) Cuando a juicio de la Administración actuante resulte conveniente la adopción del sistema para facilitar la actuación urbanizadora o la conclusión de la misma.

El Agente Urbanizador, en su actuación urbanizadora, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación.

Los programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en el sistema del Agente Urbanizador. Podrán ser formulados y promovidos por cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria de los terrenos.

Los programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

Los programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

- a) Una alternativa técnica conformada por :
- Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan Urbanístico Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
 - Anteproyecto de urbanización en el que se expresarán las características básicas de las obras de urbanización.
- b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la administración actuante y los propietarios afectados.
- c) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:
- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios
 - Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.
 - Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución.

- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador.

Las personas que pretendan promover un Programa de Actuación Urbanizadora podrán entablar consultas con cualquier Administración pública sobre el contenido del programa elaborar.

- d) En el **Sistema de Cooperación** los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

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

- e) En el Sistema de **Ejecución Forzosa**, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios a favor de una Comisión Gestora que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

Podrá acordarse a instancia de los propietarios de terrenos enclavados en la unidad de ejecución que representen, al menos, el 25% de la superficie total, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Por no presentar los propietarios ante la Administración actuante el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o, en

su caso, en el plazo que establezca éste.

- Por no constituirse la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos.
- Por no presentar la Junta de Compensación ante la Administración actuante el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde que se hubiera constituido la Junta.

El acuerdo de iniciación del sistema se notificará a los propietarios afectados para que, en un plazo de quince días, prorrogable por otro igual, manifiesten en su caso su voluntad de incorporarse a la gestión.

Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

El sistema de ejecución forzosa sólo podrá ser sustituido por el de expropiación.

En el sistema de ejecución forzosa las funciones de gobierno y administración quedarán encomendadas a una Comisión gestora.

- f) En el **Sistema de Expropiación**, la Administración actuante obtiene todos los terrenos y ejecuta las obras de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la Unidad de Ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la administración expropiante previa la apertura de un periodo de información pública por plazo de quince días.

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado

como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

Para la ejecución mediante este sistema, la Administración podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación vigente y que resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

Este documento en relación con los sistemas de actuación prevé únicamente el **sistema de cooperación** como el más acertado para hacer viable el desarrollo de las Unidades de Ejecución y consecuentemente las previsiones urbanísticas del Plan.

Todo ello y tal y como se explica en los apartados b) y d) de este punto, bien sabido que alcanzada la voluntad del 35% de los propietarios, éstos podrán formular el proyecto de reparcelación. Si este acuerdo alcanzase a la totalidad de los propietarios, éstos pueden sustituir automáticamente al Ayuntamiento en la ejecución de la unidad de que se trate.

4.5. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

4.5.1. EL MARCO LEGAL

El marco jurídico-urbanístico que afecta a la redacción de planeamiento ha sido modificado en numerosas ocasiones y de forma radical. La Ley 8/90 y su Texto Refundido de 1.992 vinieron a suponer la segunda reforma de la legislación estatal de importancia desde la primera Ley del Suelo de 1.956. Posteriormente algunas comunidades autónomas promulgaron sus respectivas legislaciones autonómicas, entre ellas la Comunidad Foral de Navarra, que con su Ley 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo fue una de las primeras en el conjunto del Estado en tener un cuerpo normativo propio casi completo.

Más tarde, la sentencia del Tribunal Constitucional que venía a derogar la práctica totalidad de la legislación estatal de 1.990 (T.R. 1.992) vino a dejar sin soporte jurídico parte de las determinaciones de la legislación vigente en

la Comunidad Foral. Otros instrumentos como el Real Decreto Ley 5/95 o la Ley 7/97 vinieron a enmarañar aún más el marco jurídico. La Ley del Suelo estatal 6/1998, tercera reforma en profundidad de la legislación urbanística estatal, estableció unas nuevas normas que vinieron a modificar por completo el régimen urbanístico de la propiedad del suelo en todo el Estado. Por último, la Ley Foral sobre Medidas Urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico del 31 de diciembre de 1.998 y D.F. 589/99 que modifica el Reglamento de la L.F. 10/94 acaban por definir el complejo entramado de derechos y deberes, técnicas de equidistribución, mecanismos de gestión, figuras de planeamiento, etc.

Tras varios intentos fallidos en el mes de diciembre de 2.002 el Parlamento de Navarra aprobó la Ley Foral 35/2.2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo que supone un nuevo marco legal de referencia para Navarra en esta materia.

El mencionado texto legal no cuenta a la fecha de redacción del Plan con un Reglamento de Desarrollo que, en términos similares al todavía vigente, desarrollaba las previsiones de la anterior Ley Foral 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La regulación del derecho de aprovechamiento de los propietarios de suelo se contiene básicamente en los arts. 97 y siguientes de la LFOTU.

El Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la vigente Ley del Suelo viene a concretar el marco de la legislación de carácter básico sobre esta materia.

4.5.2. CONCEPTOS

4.5.2.1. CONCEPTO GENERAL

Se podría hablar de aprovechamiento urbanístico entendido como el rendimiento de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados o ya urbanizados constituido cualitativamente por los usos que sobre ellos permite el Plan, cuantificables en función de la intensidad de esos usos y medible en dinero. O de otra forma sería el conjunto de

usos lucrativos permitidos por el Plan, valorados relativamente, medidos en m² del uso característico.

4.5.2.2. AREAS DE REPARTO

Es el ámbito en el que la propiedad está dotada de un contenido igual y uniforme, dentro del cual se produce la distribución del aprovechamiento y del deber de ceder terrenos.

4.5.2.3. APROVECHAMIENTO TIPO

Es un coeficiente, por lo tanto una cifra, resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo de un área de reparto por su superficie, es decir, la superficie construible del uso y tipologías característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Así mismo, podría decirse que se trata de la unidad abstracta de medida del contenido patrimonial de los suelos urbanos y urbanizables que posibilita técnicamente su atribución igual u homogénea a la propiedad del suelo dentro de cada área de reparto.

4.5.2.4. APROVECHAMIENTO MEDIO

Es así mismo un coeficiente, una unidad abstracta de medida del contenido patrimonial del suelo incluido en una unidad de ejecución en suelo urbano en donde no se apliquen las técnicas de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo.

Es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo de una unidad de ejecución por su superficie, excluidos los terrenos públicos existentes.

4.5.3. APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

En el **suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado** el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será:

- a) En terrenos incluidos en unidades de ejecución: el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente al área de reparto o, en su caso, a la unidad de ejecución.
- b) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que carezcan de urbanización consolidada cuando no se trate de mera sustitución de la edificación existente y se dé incremento por el Plan: el 90 por 100 del incremento ocasionado por el planeamiento. En este supuesto el 10 por 100 del aprovechamiento restante correspondiente a la Administración, se compensará en metálico, de acuerdo con su valor urbanístico.
- c) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que carezcan de urbanización consolidada, cuando se trate de sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el Planeamiento, sin perjuicio del deber del propietario de asumir a su costa las cargas de urbanización que imponga el planeamiento.
- d) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que tengan la urbanización consolidada: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el Planeamiento.
- e) En terrenos incluidos en los cascos históricos: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el Planeamiento.

En **suelo urbanizable sectorizado** el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento definido por el planeamiento.

La cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento que se realice a la Administración actuante, tanto en suelo urbano como urbanizable, estará libre de cargas de urbanización, toda ella será a cargo de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos. Estas cargas de urbanización correspondientes al suelo cedido se considerarán integrantes del deber de costear la

urbanización que corresponde a los propietarios afectados.

4.6. JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

4.6.1. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO

En el presente Plan Urbanístico Municipal y en aplicación de la Ley 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo el suelo se ha clasificado en **urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable sectorizado y no urbanizable.**

En aplicación del apartado 6 del artículo 101 de la L.F. 35/2002 en suelo urbano consolidado no se delimitan áreas de reparto, siendo el ámbito de reparto de los beneficios (y cargas) otorgados por el planeamiento en esta clase de suelo la parcela, denominada en el presente Plan, Actuación Asistemática e incluida en los Sectores S.4 y S.5 correspondiente al casco histórico y zonas limítrofes respectivamente.

Por otra parte y en lo que respecta al Suelo Urbano No Consolidado se delimita un Area de Reparto (AR.1) de uso residencial con un único Sector S.1 y 12 unidades de ejecución.

En el suelo Urbanizable sectorizado se delimitan dos Areas de Reparto (AR.2 y AR.3) de uso industrial que incluyen dos Sectores (S.2 y S.3) con una Unidad de Ejecución cada una.

4.6.2. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACION RELATIVA

Otro de los cometidos del Plan Municipal en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado consiste en la determinación de los coeficientes de ponderación relativa entre usos y tipologías en cada una de las distintas Areas de Reparto. La función mediadora de los coeficientes relativizando los distintos beneficios potenciales que podrían derivarse de la promoción de los diferentes usos y tipologías, aconseja la utilización del método del valor residual para su fijación.

Este conocido método de valoración de rendimientos de la promoción urbanística se basa en la siguiente fórmula:

$$Vv = Vr + Cc + Bc + Gp + Bp$$

Donde:

Vv=	Valor de venta
Vr=	Valor de repercusión del suelo urbanizado
Cc=	Coste de construcción
Bc=	Beneficio del constructor
Gp=	Gastos de promoción
Bp=	Beneficio del promotor

De esta fórmula se obtiene el valor residual de suelo urbanizado de cada uno de los usos y tipologías en función del valor de venta y del coste de construcción.

La formulación matemática que permite calcular los diferentes valores de repercusión de los distintos usos en el **AR.1** es la siguiente:

- Vivienda adosada de promoción libre de baja densidad :
 $Vr = (Vv - 1,7615 * Cc) / 1,4409$
- Vivienda aislada de promoción libre de baja densidad
 $Vr = (Vv - 1,7626 * Cc) / 1,4457$
- Vivienda adosada de precio tasado
 $Vr = (Vv - 1,7567 * Cc) / 1,4457$
- Vivienda pareada de promoción libre de baja densidad
 $Vr = (Vv - 1,7666 * Cc) / 1,4473$
- Vivienda colectiva de protección oficial :
 $Vr = (Vv - 1,6821 * Cc) / 1,3725$
- Garaje en sótano
 $Vr = (Vv - 1,7867 * Cc) / 1,4538$

- Suelo privado de baja densidad de vivienda adosada
 $V_r = (V_v - 1,7566 * C_c) / 1,4382$
- Suelo privado de baja densidad de vivienda aislada
 $V_r = (V_v - 1,7611 * C_c) / 1,4428$
- Suelo privado de baja densidad de vivienda pareada
 $V_r = (V_v - 1,7600 * C_c) / 1,4444$
- Suelo privado de baja densidad de vivienda adosada VPT
 $V_r = (V_v - 1,7600 * C_c) / 1,4382$

En cuanto a las áreas de reparto **AR.2 y AR.3** se trata de una ordenación realizada exclusivamente en base a la misma tipología, por lo que se determina como uso característico el industrial o de actividad económica. La formulación matemática que permite calcular los diferentes valores de repercusión de los distintos usos de estas áreas de reparto es la siguiente:

- Industrial o de Actividad económica
 $V_r = (V_v - 1,6922 * C_c) / 1,3706$
- Equipamiento privado
 $V_r = (V_v - 1,6922 * C_c) / 1,3706$
- Suelo industrial o de actividad económica
 $V_r = (V_v - 1,7479 * C_c) / 1,4333$
- Suelo equipamiento privado
 $V_r = (V_v - 1,7479 * C_c) / 1,4333$

A estos efectos computa como de uso industrial la totalidad de las superficies de suelo de este uso así como aquellas otras de otra índole vinculada directamente a éste tales como aparcamientos, almacenamiento, equipamiento, infraestructuras, y zonas verdes privadas con un coeficiente de homogeneización de 0,1133.

La aplicación de las fórmulas resultantes permite obtener el beneficio

potencial que se deriva del derecho a construir un metro cuadrado de cada uso y tipología edificatoria, es decir, el valor de repercusión que se utilizará como hipótesis a efectos exclusivos de cálculo de los coeficientes de ponderación relativa.

Las previsiones urbanísticas en cada una de las Areas de Reparto de AR.1, AR.2 y AR.3 de Aibar/Oibar en relación con los usos y tipologías previstos hace necesaria la aplicación de los siguientes coeficientes de homogeneización relativos a los usos lucrativos previstos:

- Residencial baja densidad vivienda adosada en parcela privada
- Residencial baja densidad vivienda aislada en parcela privada
- Residencial baja densidad pareada en parcela privada
- Residencial baja densidad vivienda adosada VPT
- Residencial colectivo VPO
- Garaje en sótano
- Suelo Privado residencial baja densidad vivienda adosada
- Suelo Privado residencial baja densidad vivienda aislada
- Suelo Privado residencial baja densidad vivienda pareada
- Suelo Privado residencial baja densidad vivienda adosada VPT
- Suelo privado residencial colectivo VPO
- Actividad Económica
- Suelo Libre Privado de Actividad Económica
- Equipamiento privado
- Suelo de equipamiento privado

El resto de usos posibles, en función de la tabla de idoneidad de usos de la Normativa Urbanística General, no requieren un tratamiento específico, pues operan como compatibles con el previsto que es únicamente residencial en el AR-1 e industrial o de actividad económica en el AR.2 y AR.3 de modo que en el acto de reparcelación el reparto se produce sobre el uso principal previsto, al margen de que el otorgamiento de licencia pueda darse a un uso diferente en su momento.

Dicho en otros términos el aprovechamiento susceptible de apropiación se obtiene de una sola vez en el acto reparcelatorio con el total de las previsiones urbanísticas en cada parcela al margen de que en la construcción

a ejecutar sobre cada una de ellas se agoten o no las posibilidades máximas previstas en términos de edificabilidad.

4.6.3 JUSTIFICACION DEL CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Tal y como se ha señalado en el punto anterior para el cálculo del valor de repercusión del AR.1 se han utilizado las tablas de "Predimensionado de Costes 2006 sobre Viviendas Colectivas y Unifamiliares", obteniéndose los valores en venta y costes de construcción así como sus coeficientes aplicados a cada tipología concreta.

Las tipologías de residencial de baja densidad sobre las que se han realizado los calculos arrojan los siguientes coeficientes de homogeneización del AR.1:

Tipologia	Coefficiente de homogeneización
- <u>Residencial de baja densidad vivienda adosada</u>	1,0000
- <u>Residencial de baja densidad vivienda aislada</u>	0,6666
- <u>Residencial de baja densidad vivienda pareada</u>	0,8390
- <u>Residencial colectivo VPO</u>	0,3594
- <u>Residencial de baja densidad vivienda adosada VPT</u>	0,3444
- <u>Garaje en sótano</u>	0,0100
- <u>Suelo Privado residencial de baja densidad vivienda adosada</u>	0,1012
- <u>Suelo Privado residencial de baja densidad vivienda aislada</u>	0,1014
- <u>Suelo Privado residencial de baja densidad vivienda pareada</u>	0,1017
- <u>Suelo Privado residencial de baja densidad vivienda adosada VPT</u>	0,1011
- <u>Suelo Privado residencial colectivo VPO</u>	0,1011

Las tipologías de industrial o de actividad económica sobre las que se han realizado los calculos arrojan los siguientes coeficientes de homogeneización para el AR.2 y AR.3:

Tipologia	Coefficiente de homogeneización
- <u>Industrial</u>	1,0000
- <u>Equipamiento privado</u>	1,0000
- <u>Suelo libre privado industrial</u>	0,1133

- Suelo libre privado equipamiento 0,1133

Al final de este documento se incluyen unas tablas que vienen a sintetizar los cálculos efectuados para cada una de las tres Areas de Reparto delimitadas en Aibar/Oibar.

4.6.4 SISTEMA DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EN SUELO URBANO

Con sujeción a lo establecido en el art. 102 de la Ley Foral 35/2002 de OTU el presente Plan Urbanístico Municipal determina en la Sección Quinta de la Normativa Urbanística General el sistema de cálculo de aprovechamiento lucrativo en suelo urbano.

El método elegido ha sido el método de valoración residual basado en las determinaciones reales de ordenación, incluyendo el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado. Los motivos que han guiado a esta elección han sido, por un lado, la búsqueda de coherencia con el sistema de reparto empleado en el resto de los ámbitos del presente Plan, y por otro, el hecho de que es el método más comúnmente conocido y empleado en valoraciones inmobiliarias y catastrales.

4.6.5 CRITERIOS DE COMPUTO DE APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

Para el cálculo del aprovechamiento tipo del Area de Reparto se ha tenido en cuenta una serie de factores en cada uso y tipología que se detallan a continuación y que deben servir de base para su aplicación en la gestión del presente Plan Urbanístico Municipal.

EDIFICACION RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD

En la tipología de edificación residencial en baja densidad (viviendas unifamiliares) toda la superficie construida de la parcela tendrá la consideración de uso residencial de baja densidad, con independencia de que puedan aparecer otros usos compatibles con éste.

Así mismo, en esta misma tipología, únicamente consumirán aprovechamiento urbanístico los suelos libres privados, es decir; aquellas superficies situadas fuera de las alineaciones en suelo de propiedad privada, ello con independencia de que la construcción en última instancia ocupe una superficie inferior a ésta.

EDIFICACION RESIDENCIAL COLECTIVA

En estas tipologías residenciales el suelo privado ocupado en planta por la edificación no consume aprovechamientos. En el caso de que aparecieran jardines o espacios privativos o mancomunados, éstos igualmente consumirían el aprovechamiento urbanístico correspondiente al uso SUELO PRIVADO RESIDENCIAL.

Las superficies exteriores de uso público sobre los espacios de sótano fundamentalmente en garajes tendrán la consideración de suelo privado de uso público y consecuentemente no consumirán aprovechamiento urbanístico en la planta en cuestión.

Por otra parte, la totalidad de la superficie construida edificable ligada al uso residencial computa con el coeficiente correspondiente al uso predominante en la edificación. Así quedarán incluidos y consumirán aprovechamientos con dicho coeficiente residencial, los garajes en sótano, las oficinas, portales, locales comunes, cuartos de contadores, etc.

La superficie destinada a locales comerciales y a usos terciarios y ligados en general a actividades económicas, así como la destinada a equipamiento comunitario, computarán con el coeficiente residencial mayoritario en la edificación, en el caso de que así se indique expresamente en la correspondiente ficha de normativa particular.

EDIFICACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA E INDUSTRIAL

En la tipología de actividad económica e industrial toda la superficie construida de la parcela tendrá la consideración de uso industrial, con independencia de que puedan aparecer otros usos compatibles con éste.

Así mismo, en esta misma tipología, en los términos idénticos a los del párrafo anterior para el suelo de uso residencial únicamente consumirán aprovechamiento urbanístico los suelos libres privados, es decir; aquellas superficies situadas fuera de las alineaciones en suelo de propiedad privada, ello con independencia de que la construcción en última instancia ocupe una superficie inferior a ésta.

4.7. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DEL PLAN MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES LEGALES

4.7.1. EL MARCO LEGAL

El marco legal en el que se desarrolla y tramita el Plan Urbanístico Municipal de Aibar/Oibar es la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobada el 20 de diciembre del mismo año y publicada en el nº 156 del Boletín Oficial de Navarra. A la fecha de redacción de este documento todavía no ha sido publicado el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 35/2002.

Para los aspectos en los que la Ley Foral no establece determinaciones específicas, el Plan Municipal se remite al Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. Legislativo 2/2008). Asimismo, se ha tenido en las diversas leyes y Decretos Forales que en mayor o menor medida inciden sobre la redacción del Plan Urbanístico Municipal.

Aun cuando la adecuación del Plan a la legislación se desprende del propio documento se recoge en este punto de la Memoria de forma concreta, el cumplimiento de diversos puntos cuyo análisis incide directamente en la legalidad urbanística del Plan Urbanístico Municipal.

4.7.1. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL A LAS DETERMINACIONES LEGALES

4.7.2.1. MEDIDAS RELATIVAS A VIVIENDA PROTEGIDA

El art. 52 de la L.F. 35/2002 de OTU en su apartado 2 establece que *"aquellos Ayuntamientos de menos de 3.000 habitantes que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, siempre y cuando no exista determinación vinculante de un instrumento de planificación territorial que lo establezca, podrán obtener autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para reducir o eliminar dicha obligación."*

El Ayuntamiento de Aibar/Oibar acogiendo a este punto y basándose en la escasa atracción que sobre sus vecinos ha producido una promoción de viviendas de protección oficial, parte de las cuales todavía continúan sin venderse, decidió redactar un bando municipal con el objeto de obtener un listado de candidatos a viviendas de protección oficial, la escasa participación reflejada en el bajo número de inscritos confirma la teoría de que esta tipología no resulta interesante para sus vecinos.

No obstante, existe una Unidad de Ejecución la UE.9 en la que se han previsto 12 VPO y 21 VPT.

4.7.2.2. RESERVA PARA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO POLIVALENTE

El artículo 53 de la L.F. 35/2002 "Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios" en su apartado 5 establece los módulos de reserva para equipamientos y dotaciones comunitarias.

La aplicación y cumplimiento de estos módulos está justificada en el Anexo Justificativo de las fichas de Normativa Urbanística Particular de los Sectores S.1 Urbano No Consolidado de Uso Residencial y S.2 y S.3 de Suelo Urbanizable de Uso Actividad Económica.

4.7.2.3. RESERVA PARA APARCAMIENTOS

La aplicación y cumplimiento de este módulo de reserva de aparcamientos de 2 plazas/100m² de edificación o 1 plaza/vivienda y 1 plaza/100m² de uso comercial, está justificada en el Anexo Justificativo de la ficha de Normativa Urbanística del Sector S.1 Urbano No Consolidado de Uso Residencial.

En los Sectores S.2 y S.3 de Suelo Urbanizable de Uso Actividad Económica esta previsión se concretará en el Plan Parcial, tal y como está definido en su Anexo Justificativo.

4.7.2.4. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES

El art. 8 "Supresión de Barreras Arquitectónicas" de las Ordenanzas de

Urbanización establece que se adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento de las Normas Básicas y Reglamentos de la L.F. 4/88 sobre Barreras Físicas y Sensoriales.

4.7.2.5. DEFENSA DE CARRETERAS

El Plan Municipal garantiza el cumplimiento de la L.F. 5/2007 de Carreteras de Navarra, estableciendo espacios de protección para las mismas, retranqueos de la edificación, etc.

En concreto para todas las nuevas edificaciones frente a la carretera se propone una distancia superior a 18 m del límite de ella.

4.7.2.6. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

La Normativa Urbanística establece las medidas para la conservación de la naturaleza, la protección del medio ambiente y la defensa del paisaje. Estas medidas se establecen principalmente en el Suelo No Urbanizable por ser este suelo el que reúne en ciertos lugares valores paisajísticos, ambientales, etc.

En cuanto que existen instrumentos de ordenación territorial y legislación sectorial que definen suelos de protección, parte del suelo no urbanizable del término municipal de Aibar/Oibar se considera como suelo de **protección** y el resto se considera suelo de **preservación** (según Plano nº 4).

Dentro del **suelo no urbanizable de protección** y bajo la consideración ambiental y sectorial se han establecido las siguientes subcategorías:

- Suelo de valor Ambiental
- Suelo de Valor Cultural
- Suelo de Prevención de Riesgos Naturales
- Suelo destinado a Infraestructuras

Dentro del **suelo no urbanizable de preservación** se han establecido las siguientes subcategorías:

- Suelo de valor Paisajístico
- Suelo de valor Ambiental
- Suelo de valor Cultural
- Suelo de valor para la Explotación Natural

La Normativa Urbanística establece una serie de medidas que impida la implantación de elementos que rompen la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva del mismo.

En relación con el cumplimiento del apartado 5.b) del art. 56 de la L.F. 35/2002 una vez analizados los suelos para la implantación de nuevos usos edificatorios no se producen afecciones ambientales en ninguno de los suelos ordenados por el Plan Urbanístico Municipal de Aibar/Oibar no siendo por tanto necesarias medidas correctoras ni de minimización de las mismas.

Junto con este documento se tramita el Estudio de Incidencia Ambiental en las previsiones de la Ley Foral 4/2005 de Intervención para la Protección Ambiental.

4.7.2.7. PREVISION DE ARBOLADO

El art. 47 de la Normativa Urbanística dice literalmente “ *En el suelo urbano no consolidado y en los ámbitos de suelo urbano de nueva ordenación y de urbanización diferente en más del 75% de dichos ámbitos, se dispondrá la plantación agrupada o dispersa de arbolado en una extensión no inferior al 10% de los terrenos comprendidos en los sectores y ámbitos correspondientes, a cuyo efecto se incorporarán las determinaciones oportunas para el cumplimiento de tales reservas en los diferentes Planes y Proyectos que desarrollen los contenidos del presente Plan.*

El arbolado deberá situarse preferentemente en los espacios libres, comunicaciones peatonales o zonas deportivas, de expansión o de recreo, sean públicos o privados. A estos efectos, computará el arbolado plantado en

terrenos de titularidad privada cuando su uso sea público”.

4.7.2.8. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

La superficie destinada es de 28.797,07 m². La cifra total en los términos del art. 53.4 atendería en razón de 15 m² por vivienda a un total de 1.919 viviendas o en razón de 5m² x habitante a un total de 5.759 habitantes muy por encima de las 456 viviendas existentes más las 199 nuevas previstas y del incremento poblacional a sumar a los 925 habitantes actuales.

Aibar/Oibar, 2 de Junio de 2009



Fdo.: Jose Ignacio Arribas Echeveste
Arquitecto