

MEMORIA GENERAL

**ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACION
DEL TERRITORIO**

DICIEMBRE 2011

PLAN GENERAL MUNICIPAL

PUENTE LA REINA/GARES

**ESTUDIO DE RENOVACION Y DESARROLLOS URBANOS.
PAMPLONA**

INDICE

INDICE	3
PARTE 1. PRELIMINARES	7
PARTE 2. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANO	13
El contexto comarcal y socioeconómico	15
Análisis del Territorio	22
Análisis del Núcleo urbano principal	24
Las zonas industriales	28
Los Señoríos de Sarriá, Villanueva y Agós	29
PARTE 3. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EXPECTATIVAS	31
El planeamiento afectante	33
El PEPRI del Casco Histórico	37
La Agenda XXI	39
El marco legislativo	41
Expectativas de desarrollo	43
PARTE 4. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL ALTERNATIVOS Y MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	45
Diagnóstico y objetivos	47
Estrategias y criterios de ordenación territorial. Alternativas	51
Descripción y justificación del Modelo de Ocupación del Territorio	57
Otros criterios a tener en cuenta en la redacción del PUM	62
ANEXOS	63

PARTE 1. PRELIMINARES

CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

En junio de 2000 se aprobó definitivamente el Plan Municipal vigente, resultado de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se comenzó en el año 1990. Es necesario hacer constar que en este largo periodo la actividad siguió desarrollándose y desde el año 2000 han sido aprobadas algunas Modificaciones.

Según el artículo 77 de la ley foral 35/2002, la revisión del planeamiento será motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico.

Por la demora producida, las demandas que aparecieron desde el año 1990 han cuestionado el modelo que se proponía en el Plan. Pero, junto a ello, ha surgido la nueva ley foral de ordenación del territorio y urbanismo, que aconseja la puesta al día del Plan comentado, así como nuevas demandas en el territorio (industria, variante) que obliga a un replanteamiento total del Plan. Por último, las demandas residenciales que se están experimentando en toda Navarra también conducen a una revisión.

El ámbito del Plan es el propio municipio.

METODOLOGÍA, FUENTES DE DATOS Y TRABAJO REALIZADO

Trabajo realizado

Hasta la fecha de la aprobación de esta EMOT por parte del Ayuntamiento, se ha realizado lo siguiente.

Con fecha 28 de abril de 2005 se adjudicó el trabajo de Revisión del Plan Municipal de Puente la Reina/Gares, que había salido en concurso público, a la empresa ERDU, SL., que comenzó los trabajos una vez que se firmó el contrato (30 de agosto de 2005).

Después de bastantes reuniones, y de la redacción de un borrador, se redactó un primer documento de EMOT (Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio) de fecha de redacción de octubre de 2006, tal y como se determina en la Ley Foral 35/2002. Este se vio en Pleno el 7 de noviembre de 2006, pero, antes de ser aprobado, la Corporación creyó oportuno realizar una exposición pública (acuerdo de 31 de enero de 2007).

Realizada tal exposición y recibidas las correspondientes sugerencias, se remitieron al equipo redactor con fecha de 2 de marzo de 2007, que las informó al mismo tiempo que cambiaba la Corporación por motivo de las elecciones municipales, por lo que no pudo tener interlocutor adecuado para cerrar tal informe hasta octubre de 2007. Muchas de las sugerencias hacían referencia a determinaciones propias del Plan Urbanístico Municipal (PUM) y no de la EMOT, y así se hizo constar.

En esa fecha (octubre 2007) el equipo redactor terminó el Informe y presentó una segunda EMOT con la aquiescencia, en principio, de su redacción por parte de la Corporación. La presentación tiene fecha de entrada del 11 de octubre de 2007. Sin embargo, no se produce la aprobación de la EMOT y se realizan varias reuniones del equipo con el Ayuntamiento y técnicos del Departamento de Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra, en que se intenta aclarar que la mayoría de las dudas de algunos componentes de la Corporación consisten en temas más propios de la fase de redacción del PUM que de la EMOT.

Con fecha 2 de abril de 2009 y a instancias del Departamento, se realiza una nueva reunión con el equipo redactor y parte de la Corporación sobre el tema, donde el Ayuntamiento presenta (sin haber hablado antes con el equipo redactor) un informe sobre la EMOT en que expresa algunos puntos de desacuerdo. Después de analizarlos brevemente y reconsiderar, una vez más, que la mayoría de ellos son propios del PUM y

no de la EMOT, se acuerda retocar la EMOT para que se reflejen todos lo posibles, además de hacer algunas variaciones de calado que afectan a la EMOT.

En septiembre de 2011 se procede a redactar borrador de Convenio por parte del equipo redactor que se envía al Gobierno de Navarra. En contestación este realiza una serie de observaciones que motivan el envío de un nuevo texto además de la celebración de una reunión de la Comisión de Seguimiento del Plan General celebrada el día 25 de noviembre. Pactados los cambios se procede a trasladarlos al documento de EMOT, ratificarlos en acuerdo de Pleno y exponerlos públicamente por plazo mínimo de un mes. Solventado este trámite, se procederá a trasladar a la Comisión de Ordenación del Territorio el nuevo documento de EMOT y el texto del Concierto acordado para su aprobación y publicación.

Fuentes

Para la redacción de esta EMOT se ha tenido en cuenta lo siguiente:

En cuanto a las fuentes utilizadas:

- Cartografía facilitada por el Ayuntamiento
- Plan vigente anterior informatizado
- Trabajo de campo en el territorio y el núcleo urbano

En cuanto a la metodología interna del equipo redactor:

- Análisis del planeamiento vigente y expectativas
- Análisis del contexto regional, geográfico, histórico, demográfico y económico
- Análisis del territorio desde los puntos de vista funcional, formal y de gestión
- Análisis del núcleo urbano desde los puntos de vista de las funciones en la edificación, del estudio formal de la edificación, del espacio público y de las infraestructuras
- Elaboración del diagnóstico, objetivos y proyección del sistema
- Determinaciones globales: el modelo de ocupación del territorio

En cuanto a la participación:

- Reuniones con el Ayuntamiento y Gobierno de Navarra.
- Otras reuniones con promotores y particulares en atención a requerimientos del Ayuntamiento

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Hasta la fecha de la aprobación de la EMOT por parte del Ayuntamiento, la documentación para tal EMOT consiste en lo siguiente:

Memoria General

Planos de análisis de la situación actual

11. Análisis del territorio a escala 1:15000
12. Análisis del núcleo urbano a escala 1:2000

Planos de ordenación estructurante

- O1. Esquema de la ordenación estructurante del territorio a escala 1:15000

O2. Esquema de la ordenación estructurante del núcleo urbano a escala 1:3500

PARTE 2. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANO

EL CONTEXTO COMARCAL Y SOCIOECONÓMICO

CONTEXTO GEOGRÁFICO

Todo el apartado de análisis está basado en datos y fuentes a fecha del año 2006. Como es lógico, en la propuesta del Plan Municipal se tendrá en cuenta las variaciones habidas desde tal momento.

Puente La Reina está situada a 24 kilómetros de Pamplona en la carretera Nacional N 111, Pamplona-Logroño. La villa se asienta en una llanura fértil para el regadío, en la confluencia de dos ríos, el Arga y el Robo. Los viñedos se mezclan con los campos de secano. Está enclavada en la zona media de Navarra, equidistante tanto de la montaña como de las llanuras del Ebro. Limita por el Norte con Belascoáin, Zabalza y Cizur, por el Sur con Mendigorriá, por el Este con Legarda y Obanos, y por el Oeste con Mañeru, Artazu y Guirguillano.

El Municipio es de tamaño medio-grande (39,7 kilómetros cuadrados), al menos si lo comparamos con el resto de entidades del valle: Añorbe 24,1, Obanos 19,7, Biurrun 16,6 y Ucar 11,9; los demás no llegan a 10 kilómetros cuadrados. El término de Puente La Reina destaca por su alargamiento Norte-Sur. Este rasgo es propio de Valdizarbe y tiene su explicación en la existencia de tres terrazas rurales diferentes y complementarias: la vertiente meridional del Perdón, el valle del río Robo y las Nequeas.

DESARROLLO HISTÓRICO

No se conocen vestigios de la zona urbanizada de la villa hasta el año 1090. La fundación del actual asentamiento repite las circunstancias que caracterizan los poblamientos navarros del siglo XI. La Villa o Burgo Nuevo, de nombre latino o romance, a cuyos pobladores el rey concede fueros y privilegios, nace en territorio y al lado de otro asentamiento preexistente. En el caso de Puente La Reina, el lugar señalado es Murubarren o Murugarren, villa que a partir de la construcción del puente románico a mediados del siglo XI se conoció como *villa Murugarren est circa Ponte de Arga*.

El primer asentamiento (burgo) estuvo formado por habitantes de origen ultrapirenaico (se les ha denominado francígenas) de características culturales y lingüísticas diferentes a los autóctonos. Como se ha indicado, la primera referencia de la existencia de un asentamiento en el emplazamiento actual de Puente La Reina se remonta al año 1090 fecha en la que aparece documentado el contrato de construcción de varias muelas para los molinos de la Torre en el río Arga entre francígenas del lugar y los abades del monasterio de Irache. Pero será a partir del año 1121 con la concesión del Fuero de Estella por el rey Alfonso I el Batallador cuando la villa toma un impulso decidido. Se decide dar forma al burgo inicial señalando como territorio urbanizable el lugar llano que queda entre el Puente y el prado de Obanos sobre la villa de Murubarren. Según se desprende del texto foral, hubo una parcelación y reparto del terreno, disponiendo que quien no construyese su casa en el plazo de año y medio, perdería el solar y estaría obligado a pagar una pena de sesenta sueldos.

En 1146 el rey García Ramírez repitió la donación para incentivar el desarrollo de la población en la que se unen, para convertirse en uno solo, dos de los caminos que se dirigen a Santiago de Compostela. En esta ocasión el rey además concedió a los pobladores el permiso para vender pan y vino a los peregrinos, con la obligación de albergar tanto a los que van como a los que vuelven, sin cobrarles hospedaje. Es así como Puente La Reina nace como ciudad típicamente hospitalaria. La distancia que la separa de Pamplona es el tramo de peregrinaje que podían cumplir en una jornada los peregrinos que hacían el camino andando, convirtiéndose en estación obligada, lo que impulsó la fundación de hospitales. El primero que se funda es el de los Templarios. En el año 1209 se edifica el hospital de los Trinitarios, primera fundación de estos frailes que

desafortunadamente fue derribada en la época de la desamortización. A principios del siglo XIII se edifica el hospital de San Lázaro y sucesivamente otros en poblaciones vecinas: en Zubiurrutia el encomendado a las monjas del Sancti Spiritus y el de los sanjuanistas en Bargota. También sirvieron de refugio a los peregrinos las iglesias de Santiago y San Pedro.

Aunque Puente La Reina nace como fruto de la ruta Jacobea, en sus primeros años toma también importancia por acoger a los Reyes de Navarra ganando el título de la “villa mimada de los reyes”. Tanto Carlos II el Malo como Carlos III el Noble pasaron largas temporadas en el palacio Real de Puente. Por esta razón en la población se ubicaron varias casas y palacios reales. Así, la ciudad medieval cumplía dos funciones importantes: el hospedaje de peregrinos y la residencia de nobles.

Sin embargo, su situación en un terreno llano no era la apropiada para la función defensiva, por lo que Carlos II, en 1366, emprendió la construcción de las murallas que rodearon a la ciudad por los cuatro costados, creando un núcleo totalmente cercado. La curvatura que describe la actual calle de Emilio Arrieta responde a la forma original del cerco en ese flanco. Esta primera línea defensiva estaba a su vez precedida por un segundo cerco de tapias a modo de segunda muralla rematada por una cava o foso. Este vasto sistema fortificado venía a contrarrestar la aparente vulnerabilidad del asentamiento abierto en llano y rodeado de montañas. Las antiguas fortificaciones se conservaron aún después de que otras fueron derribadas cuando Navarra y Castilla se unieron. Esto ocasionó que Puente La Reina permaneciera sin alteraciones dentro de las murallas por muchos años. Cuatro portales cuadrangulares protegían las entradas al núcleo urbano: el de San Pedro junto a la iglesia del mismo nombre, el de Mercadil en el lado opuesto al anterior, el del Puente y el de Suso o del reloj al comienzo de la Calle Mayor.

El eje principal era la rúa Mayor que coincidía con la ruta Jacobea. Destacaba el espacio abierto junto a la Iglesia de Santiago (más grande que el actual) que servía como mercado diario y zona de reunión. La retícula urbana se completó con dos calles laterales, paralelas a la rúa central (actual Ximénez de Rada, Emilio Arrieta y Cerco Nuevo) y unas callejuelas estrechas llamadas benelas o belenas, denominación perpetuada en el diminutivo “Juslavenilla” (Jus la beniella) dada a una de ellas. El vecindario se agrupó en cinco barrios, llamados: de Suso, los Cambios, Juslavenilla, San Pedro (a cuyo vecindario se incorporaron los habitantes de Murubarren) y la Población conocida también por la Navarrería. Estos agrupaban dentro de Puente La Reina etnias diferentes; al principio francígenas y navarros, después clérigos y judíos que contaron con sinagoga a partir del año 1315. Esta heterogeneidad cultural ha sido a lo largo de la historia semilla de abundantes discordias. La estructura definida se completó poco después con el barrio de la iglesia del Crucifijo, al Este de la villa medieval en la prolongación de la Calle Mayor.

Entre los siglos XVI y XVIII la villa experimentó una activación económica basada fundamentalmente en la agricultura, con la articulación del actual regadío. Esto produjo como consecuencia un incremento de la población y de la necesidad de vivienda, que motivó el recrecimiento en altura de las casas medievales, especialmente en el ámbito de la Calle Mayor. Es en este momento cuando se construye el edificio del actual Ayuntamiento (Casa del Regadío) y se realiza la apertura del hueco que forma hoy la Plaza Julián de Mena. Junto al carácter de ciudad-hospedería que le proporciona el Camino de Santiago, fue a la vez paso de comunicación económica (comercio fundamentalmente) y militar entre territorios, lo que le proporcionó importantes ingresos.

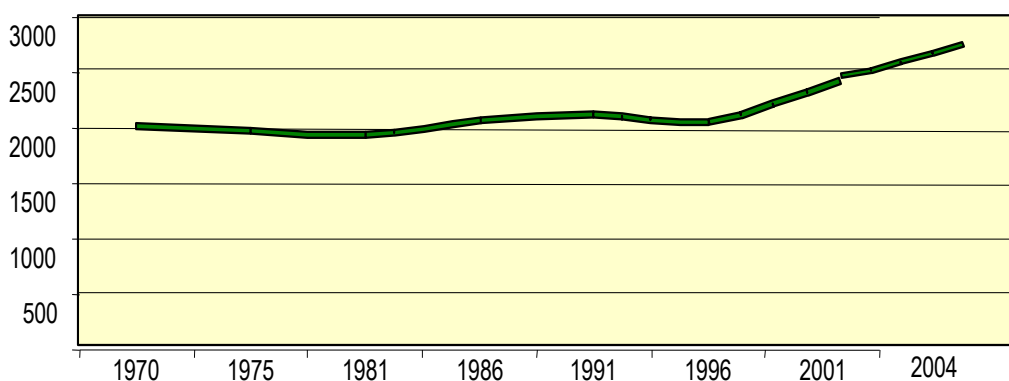
Según Pascual Madoz, hacia el año 1850 Puente La Reina contaba con 399 casas formando diferentes plazas y calles rectas bien empedradas. La circunstancia de las casas y la magnificencia de los edificios hacían del poblado uno de los mejores de la provincia. Contaba además con dos casas de ayuntamiento, cárcel, dos escuelas, dos iglesias parroquiales, un cementerio, un convento de religiosas, una ermita y varias fuentes de agua para surtir a la población. Se sabe que por la demanda de viviendas nuevas se optó por utilizar las murallas para este fin. Durante el resto del siglo XIX, tal como ha sucedido en otras poblaciones navarras, la ciudad ha permanecido prácticamente igual y la vida ciudadana ha transcurrido sin ser marcada por alteraciones o hechos históricos

destacables. Los desarrollos fuera del núcleo amurallado inicial son pocos, relativamente recientes y no se presentan como extensiones vinculadas a la ciudad, sino más bien como zonas poco conformadas y en parte diferenciadas de la primera, lo que ha supuesto un incremento lento pero progresivo de la densidad dentro del Casco Histórico con el transcurrir del tiempo.

SITUACIÓN DEMOGRÁFICA

La población en el Municipio de Puente La Reina ha evolucionado significativamente a lo largo de este siglo, llegando a producirse variaciones negativas de casi un 50%. Así, partiendo de una población de 4.231 habitantes en 1880 se pasa a 1.888 habitantes en el año 1940. Desde esta fecha, la tendencia cambia y el Municipio comienza lenta pero progresivamente a recuperar población llegando a finales del año 2000 a una estimación aproximada de 2.390 habitantes. El cuadro adjunto muestra la evolución de la población en el último tercio de siglo, siendo especialmente significativa la aceleración del crecimiento acumulado respecto del año anterior en los dos últimos años (en 1999, 160 personas; en el 2000, 136 personas). Según datos de 2004, el número de habitantes es de 2.546.

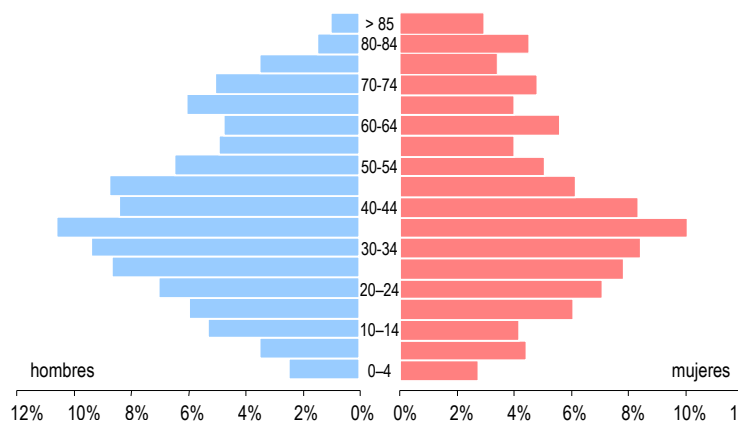
Evolución de la Población en Puente la Reina



Respecto del ámbito del Casco Histórico, la evolución de la población es muy similar. En el año 1996 la población residente ascendía a 1.161 personas, aproximadamente el 55 % del censo del municipio. A fecha de 31 de diciembre de 2000, el porcentaje ha descendido en casi 4 puntos, situándose en el 51% (1.228 residentes con una densidad de 73,22 hab/Ha) y según todos los indicadores esta tendencia va a continuar motivada por la apetencia —fundamentalmente de las nuevas generaciones— de mejores condiciones de habitabilidad para sus viviendas. Con todo, el recinto histórico es la pieza urbana básica de Puente La Reina y su importancia y peso específico en la ciudad comparativamente a la expansión fuera del mismo sigue siendo indiscutible.

Una vez revisada la evolución de la población a nivel general es interesante detenerse brevemente en analizar la pirámide de población.

Se detecta la inversión piramidal con inflexión entorno a los 25 – 30 años, que denuncia problemas de sustitución de la población. Otro aspecto interesante es el desequilibrio entre sexos (común a las dos pirámides a partir de 50 – 60 años), con claro

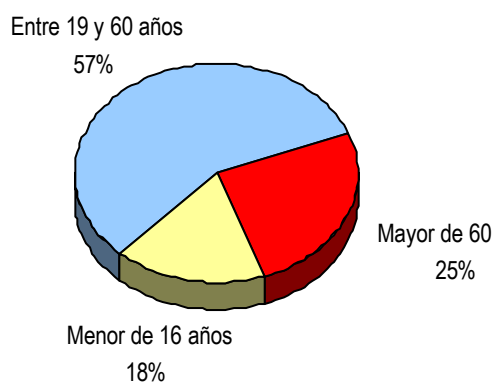


**Pirámide de Población del Municipio de Puente la Reina
(Año 2000)**

predominio femenino, acentuándose conforme asciende la edad, triplicando incluso la población femenina a la masculina a partir de 80 años.

Es interesante destacar una cierta tendencia hacia el envejecimiento de la población del recinto histórico frente al resto de la villa, resultando que el 28,5% de la población de Puente La Reina tiene más de 50 años frente al 38% que se detecta en el ámbito del Casco Histórico.

En este sentido, el mapa de envejecimiento trasluce una problemática ya detectada en Puente La Reina. Las parcelas donde es más acentuado el envejecimiento suelen coincidir con viviendas antiguas en las que el estado de conservación de la edificación es regular o malo. Las manzanas con mayor porcentaje de envejecimiento son la 101, 105 y 104 del Casco Histórico.

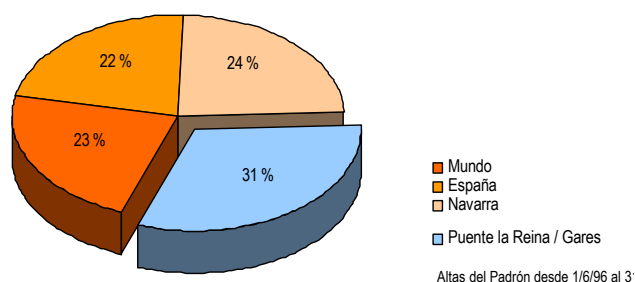


Respecto a la localización de la población más joven se distribuye equilibradamente por todo el núcleo, sobresaliendo las parcelas donde se han construido promociones de viviendas de nueva planta en los años noventa (calle La Población, Plaza del Txori y Cortes de Navarra).

A principio de la exposición se apuntaba la tendencia positiva en el aumento de población en Puente La Reina. Este fenómeno, como ya se comentó, detectado desde 1996, ha propiciado un aumento en números absolutos, que no relativos, de la población. En este sentido es interesante analizar las características naturales o migratorias de ese crecimiento y las singularidades y comportamientos de esta nueva población residente.

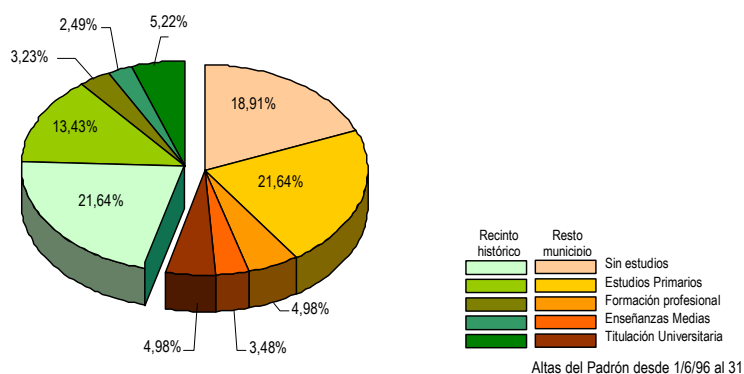
Como se muestra en el gráfico adjunto, casi el 70% de la nueva población es inmigración venida de fuera de Puente La Reina. Por otro lado, la media de nacimientos y defunciones es de 15 nacimientos al año y un poco más de 12 defunciones, lo que da un saldo vegetativo positivo de aproximadamente 1,23. Otro dato interesante es la media de las personas que por cambio de residencia abandonan Puente La Reina, que se sitúa en 32 años. Esta población emigrante tiene en un alto porcentaje, un nivel de instrucción medio y superior.

Origen de la nueva población residente del recinto histórico
Altas del Padrón desde 1/6/96 al 31/12/00



Respecto al nivel de instrucción de la población residente es de señalar el porcentaje de casi tres puntos de diferencia entre los segmentos de población que se declaran sin estudios. También es superior el volumen de profesionales con titulaciones superiores que elige como lugar de residencia esta zona.

Nivel de Instrucción de la nueva población residente.
Comparación entre el recinto histórico y el resto del Municipio



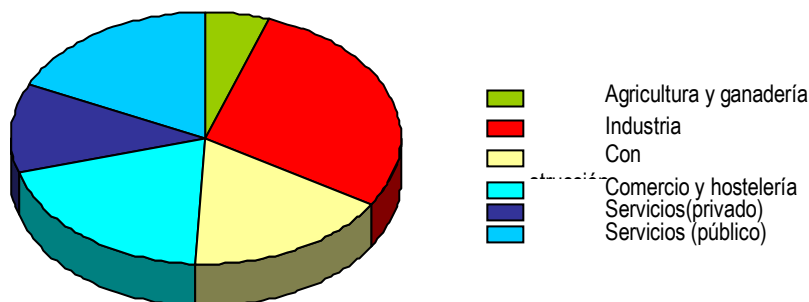
SITUACIÓN ECONÓMICA

El perfil económico de Puente La Reina ha cambiado sensiblemente en el último cuarto de siglo. En el año 1981 el 12,8% de la población se ocupaba en el sector primario, el 54,2 en el secundario y el 33% en el terciario. Quince años después, la industria pierde su posición hegemónica al menguar diez puntos respecto a los servicios, que se consolidan como la rama de actividad que ocupa a un mayor número de personas. Así, el reparto de población queda de la siguiente forma:

- un 5% para el sector primario

- un 45% para el secundario
- un 50% para el terciario.

Distribución de la población por ramas de actividad en Puente La Reina 1996



Pero esta mínima ventaja del sector servicios no ha conseguido minimizar la importancia de la industria en Puente La Reina que ocupa en este momento a una población cercana a los 400 personas.

Es preciso anotar aquí que el incremento del sector servicios ha tenido su base en la situación que Puente la Reina tiene respecto de la comarca de Valdizarbe. En efecto, para toda la comarca, la ciudad ha supuesto un centro administrativo y de servicios que ha dado empleo a diversos sectores de la población. Para una mejor comprensión de las actividades comerciales analizaremos el gráfico de la distribución del empleo por ramas de actividad:

La agricultura tiene un peso específico muy reducido respecto del resto de actividades. La ganadería se ha reducido prácticamente hasta desaparecer.

La industria está diversificada entre un paquete de actividades que van desde la manipulación de la madera, a la metalurgia, pasando por los componentes eléctricos y electrónicos. Este sector es complementario respecto de Pamplona y con la construcción de la autovía a Logroño es predecible un aumento sensible de su actividad, consecuencia de las sinergias con la capital navarra.

En cuanto al Casco Histórico, es importante destacar que aproximadamente el 70% de todo el comercio de Puente La Reina se localiza en el recinto histórico y de este porcentaje, el 60% se encuentra en la calle Mayor. De hecho, la plaza Julián de Mena actúa a modo de nodo de atracción para las localizaciones tanto comerciales como profesionales. El comercio y la hostelería son una de las principales vocaciones del Casco histórico y es por añadidura, el factor que le da preponderancia al terciario por encima del resto de actividades. Estas actividades ocupan al 42% de toda la población del sector servicios.

Este comercio es de ámbito municipal a nivel de abastecimiento. Ha perdido dinamismo en el último cuarto de siglo, quedando su área de influencia territorial reducida prácticamente a los asentamientos del propio municipio (Sarria, Villanueva, Artazu, Agos), por la influencia drástica de la capital navarra por el este y de Estella por el oeste.

Por otro lado la hostelería, que ocupa al 18% del empleo del sector servicios, ha experimentado un aumento significativo de sus efectivos motivado fundamentalmente por

la actividad generada por el Camino de Santiago. No hemos de olvidar que en el año 1998, por motivo de la peregrinación pernoctaron en Puente La Reina cerca de 9.000 peregrinos. Su localización, dentro del recinto histórico, sigue parecidas pautas a las del comercio, situándose en los alrededores de la Plaza del Ayuntamiento y en las fachadas sur de las manzanas que dan al Paseo de los Fueros.

ANÁLISIS DEL TERRITORIO

El Municipio de Puente la Reina es grande (39,7 km²), al menos si lo comparamos con el resto que conforma la Mancomunidad de Valdizarbe (por ejemplo Añorbe 24,1, Obanos 19,7, Biurrun 16,6 y Ucar 11,9, los demás no llegan a 10 km²). Destaca el Municipio por su alargamiento norte-sur y por el contorno ondulado de sus mugas. La primera característica comentada está en relación con la existencia de tres terrazas rurales diferentes y complementarios entre sí: la vertiente meridional del monte del Perdón, el valle del río Robo y las Nequeas. La segunda, tiene su explicación en la historia, que registra la sucesiva incorporación de lugares ya despoblados o semipoblados a Puente la Reina (Zubiurrutia, Gomacin, Ecoyen, Sarría, Sotés y Villanueva).

Las características principales del medio físico del municipio de Puente la Reina son las significativas de un valle de la zona media de Navarra. Desde el punto de vista bioclimático corresponde en general a una variante submediterránea (hay algunos robles y encinas y se cultivan la vid y el olivo). Domina el paisaje ocre las areniscas, arcillas y limos.

- ◆ Más en detalle, destacan las masas forestales del norte del Municipio formadas básicamente por robledales y coníferas, que han sido cercenadas en los fondos de valle, para dar paso y sitio al cultivo del cereal y la vid. En el plano adjunto de la situación actual se aprecia perfectamente los claros aparecidos. Señalar también la existencia de pastizales en el cuadrante noroccidental de poca importancia.
- ◆ En la franja central del Municipio domina el monte bajo junto a la parcelación típica del suelo para cultivo de secano. Señalar también zonas de abancalamiento del suelo en un intento de plegar la topografía al dictado de la agricultura. Las zonas inmediatas al asentamiento principal tienen las características descritas.
- ◆ En el tercio sur se diferencian con carácter general tres zonas con atributos propios. Por un lado, el área de huertas de regadío en el tercio más occidental aprovechando del meandro del río Arga. El central está definido por un paisaje de rotulación de agricultura de secano básicamente especializado en monocultivo de vid, cereal y olivo, aunque también se debe señalar la existencia de predios con árboles frutales en su variedad de frutos secos (almendros, etc). Finalmente la zona más oriental delimitada por la carretera a Mendigorria está dominada por un mosaico mezcla de monte bajo e islas de cultivos de cereal, vid y algún olivo. Es el tramo final del río Nequeas que conforma un paisaje con mucha personalidad.

Como complemento a lo dicho, cabe decir que no hay ningún suelo de protección de valor ambiental, dado que no existen en el Municipio Áreas Naturales protegidas por Ley y tampoco se han propuesto a la fecha ningún Lugar de Importancia Comunitario por el Gobierno de Navarra, por lo que el interés de las diferentes zonas se reduce al ámbito municipal.

No obstante, si debe tenerse muy en cuenta las reservas de suelo establecidas por el Plan de Regadíos de Navarra, que para el caso del municipio de Puente la Reina se han señalado dos sectores; uno al norte del asentamiento principal que se encuentra en una fase muy avanzada en cuanto a su afectación final, y otro al sur en fase todavía muy incipiente. Las reservas que se hagan tienen gran trascendencia en cuanto a la categorización final del suelo no urbanizable, pues la reconversión de secano a regadío implica también un régimen urbanístico distinto. Interesa también el concertar las previsiones del Plan de Regadíos con las necesidades de suelo para expansión y nuevos desarrollos urbanos del asentamiento de Puente la Reina. En este sentido, los planos que se han podido consultar para preparar esta propuesta incluyen zonas donde actualmente existe ya planeamiento en marcha (caso de Zabalzagain) o afecta a áreas lógicas de expansión urbana (caso del sector donde se ubica el Cuartel de la Guardia Civil). El plano

correspondiente sobre la situación actual indica de forma general y sin ánimo de precisión la zona afectada.

Por otro lado, la reciente construcción del tramo de autovía que atraviesa el Municipio junto a los accesos de éste, han definido un panorama muy ordenado tanto para el núcleo urbano y el diseño de los nuevos desarrollos, como para las salidas hacia Mendigorria, Artazu y Señorío de Sarría por las que ya no hay que pasar por el núcleo urbano. El Plan General, en este sentido, deberá hacer un esfuerzo al objeto de reordenar los espacios urbanos e inmediatos al objeto de adaptarlos a su nueva situación dentro de la jerarquía viaria.

Finalmente en el territorio deben señalarse otros elementos de interés que afectan a la regulación del suelo no urbanizable. Hablamos de la componente cultural. Son los siguientes:

- Camino de Santiago
- Ermitas
- Fuertes y otras construcciones militares
- Restos arqueológicos; los despoblados medievales (Zubiurrutia, Gomacín, Ecoyen, Sarría, Sotés y Villanueva)
- Red de senderos y caminos
- Cañada Real de Milagro a Aezkoa
- Fuentes y ríos

Parte de ellos vienen reguladas por la legislación sectorial o particular evacuada al efecto y que deberá tener en cuenta el Plan Municipal.

En definitiva, el suelo rústico del municipio de Puente la Reina, que en apariencia pudiese parecer que no reviste importancia o que viene oscurecida por la riqueza del asentamiento urbano, cuando se analiza con una cierta profundidad se revela como muy interesante y salpicado de singularidades que convenientemente tratadas pueden aportar un plusvalor considerable a la ciudad. Este es sin duda, uno de los retos importantes de esta Revisión.

ANÁLISIS DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL

El núcleo urbano principal queda constituido por el Casco Histórico y el entorno próximo sin solución de continuidad y que se desarrolla tanto al norte como al sur de aquél, así como por diversas edificaciones no residenciales apoyadas en la carretera de Pamplona y Logroño. La lógica del desarrollo ha seguido la pauta de aprovechar terrenos en cota baja; pero últimamente se dan asentamientos subiendo la cota.

El terreno es irregular y el río Arga, el barranco del Gomacin y el cauce del Robo conforman una geometría en ángulo que es necesario entender para el diseño adecuado de las posibles expansiones (ver plano correspondiente).

Analicemos su configuración funcional en lo edificado, la configuración formal de los edificios y los espacios públicos con lo que llevan consigo (viales, espacios libres e infraestructuras).

LAS FUNCIONES BASICAS EN EDIFICIOS Y PARCELAS: VIVIENDAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

En el plano que correspondiente puede observarse los usos distintos de los residenciales y productivos, de manera genérica y sin ánimo de exhaustividad, porque no es determinante para el Plan. En cambio, los usos distintos a éstos tienen mayor trascendencia y por ello se han grafado pormenorizadamente: comercio y equipamientos.

En cuanto a los equipamientos, su cuantificación actual figura en el Anexo 1, donde se ha dividido entre equipamiento escolar y deportivo las escuelas públicas y el colegio de los padres Reparadores, por las dimensiones que poseen. Este cálculo es necesario para la previsión de nuevos equipamientos, especialmente teniendo en cuenta que este equipo redactor entiende que Gares está llamado a aumentar sensiblemente de población.

En cuanto a su ubicación, se puede comprobar que, mientras los grandes equipamientos se ubican fundamentalmente fuera del casco Histórico, éste posee la centralidad comercial y de servicios, a excepción de los situados en las carreteras hacia Pamplona y Logroño. Esto significa que el Casco sigue poseyendo el carácter de centro vital de la población, que no debe quitarse, sino al contrario mantener y potenciar.

En cuanto al uso residencial debe señalarse que el número de viviendas, según datos de 2004, asciende a un total de 1.081. Sin embargo, habría que añadir unas 206 viviendas más construidas en los últimos dos años (zona del Cementerio y parte de la UE-2 del Area AR-4 o Zabalzagain) o muy próximas a construir. En definitiva, un total de 1.287 en el suelo urbano que se puede considerar consolidado (Anexo 2).

LA CONFIGURACIÓN FORMAL DE LOS EDIFICIOS

La configuración formal de los edificios viene dada por las zonas que aparecen como homogéneas y por los valores edilicios que posee el núcleo urbano.

Las zonas homogéneas

En el plano se observa, frente a la gran coherencia del Casco Histórico, las expansiones de los últimos 50 años, que aparentemente contrastan fuertemente con aquél. Si las primeras construcciones, cercanas al Casco, todavía mantienen una orientación y ejes como los de éste, conforme se alejan su configuración no parece que siga una ley mínima.

Sin embargo, la explicación estriba en la adaptación que se requiere a las necesidades orográficas que han quedado mencionadas. Se podría afirmar que, cuanto más cercano al Casco Histórico, la conformación edificada viene condicionada por la cultura (la historia), mientras que en la medida en que nos alejamos, las condiciones pasan a ser geográficas, en una geografía que verdaderamente posee una gran irregularidad.

De todas maneras, si se observa con detenimiento, hay que considerar como muy diferentes las tres posibilidades de expansión habidas hasta ahora:

- ◆ Por un lado, hacia el norte, la expansión ha venido condicionada por el eje que conforma el barranco del Gomacín, que apunta en ángulo de 45 grados respecto al Casco Histórico. Esto ha requerido una articulación de espacios que aún no está resuelta y es preciso determinar de manera definitiva. Al fin y al cabo, las laderas de Zabalzagain y San Marcial siguen esta condición.
- ◆ Por otro lado la carretera de Pamplona, que discurre paralelamente al río Robo en su entrada al municipio, pero que forma un ligero ángulo con el eje anterior.
- ◆ Por último, la zona sur, que está muy condicionada por la colina del Reducto; tiene una configuración muy desordenada. Debería haberse adaptado a la configuración de la terraza sur; es decir, siguiendo el eje del propio Casco Histórico.

La conformación de los distintos tejidos urbanos no ha sido del todo consecuente con estas premisas; sino que la desmembración del tejido edificado, y especialmente la ausencia de espacios urbanos claves que tuvieran en cuenta estas condiciones, han producido un conjunto falto de coherencia.

El patrimonio histórico

El patrimonio puede clasificarse en tres vertientes: el patrimonio natural (paisaje, geografía), el patrimonio arqueológico (histórico no descubierto) y el patrimonio arquitectónico (monumentos y edificios). Si al repasar el territorio se ha mencionado los valores históricos presentes en él, es evidente que es en el Casco Histórico donde se acumulan estos valores patrimoniales.

- ◆ Según el PEPRI aprobado recientemente, el Casco Histórico tiene un valor notable, que es testificado por constituir uno de los principales núcleos históricos con los que cuenta Navarra. Es preciso, por tanto, conservarlo y procurar que las actuaciones de expansión no influyen negativamente en él. Máxime desde el momento en que la variante ha supuesto un alivio en cuanto al tráfico que pasaba por su parte sur y su parte este.
- ◆ Por su parte, los valores arqueológicos están también fundamentalmente presentes en el Casco Histórico y han sido objeto de atención del PEPRI.
- ◆ Los valores naturales son objeto de comentario posterior.

En definitiva, parece adecuado asumir las determinaciones del PEPRI y a él nos remitimos en cuanto a la localización y elenco de los valores patrimoniales, aunque en el plano correspondiente se han señalado sólo los más importantes.

El resto de los valores patrimoniales fuera del casco histórico, habrá que catalogarlos y determinar en el plan sus condiciones.

EL ESPACIO PÚBLICO

El espacio urbano público está formado por el viario (rodado o peatonal), por los aparcamientos y por los denominados espacios libres que constituyen superficies computables a efectos de estándares que la legislación obliga.

El Sistema de comunicaciones

Desde que se ha puesto en marcha la autovía, que sirve de variante, el problema del tráfico que padecía Puente la Reina ha quedado aliviado notablemente. Sobre todo porque tampoco es preciso pasar por el núcleo urbano para dirigirse a Mendigorriá, Sarría o la carretera de Artazu. Por tanto, el viario actual en el núcleo urbano sirve básicamente para el funcionamiento interno y, eso sí, para aquéllos que desean estar en Puente por motivos de trabajo o turísticos.

Precisamente por eso, se echa en falta una mayor claridad en los recorridos peatonales que deberían pasar de ser meramente acompañamiento a los rodados, como eran hasta ahora, a desempeñar un papel más predominante.

La estructura del viario rodado es deudora de la configuración morfológica que ha quedado apuntada. Frente a la clara estructuración del Casco Histórico y sus límites, el resto no tiene una legibilidad mínima. Esto es debido tanto por la forma territorial que se ha comentado, como por la expansión de la edificación inmediata al Casco, que no ha tenido una preocupación suficiente como para tener en cuenta desarrollos ulteriores. Como ya se vio, el Plan vigente seguía una lógica similar a la que se ha dado hasta ahora.

Es especialmente preocupante la conexión de las carreteras que van hacia el Señorío y hacia el barranco del Gomacín, pues llegan a un colector que debería tener más importancia en esos puntos.

Hacia el sur, al otro lado del río Robo, parece suficiente con el puente actual. Sin embargo, si se colmatará esa zona, habría que pensar en alguna alternativa que demandaría una estructura viaria nueva.

Aparcamientos

En general, en Puente la Reina los problemas de aparcamiento se centran en el Casco Histórico, tanto por los residentes que deben acceder a sus viviendas como por los que acuden por motivo de trabajo, comercial o turístico. En el resto del núcleo urbano se puede aparcar con mayor o menor comodidad y, además, las últimas construcciones normalmente poseen aparcamientos en garaje.

Los aparcamientos en el espacio público se dan a lo largo de los ejes viarios, tanto en la mayoría de los de penetración como en todos los de distribución. Parece que puede mantenerse esa distribución en cuanto a las zonas de expansión del núcleo urbano. Pero es preciso resolver los aparcamientos relativos al casco Histórico, que el propio PEPR1 consideraba que debía realizarse en el exterior de su delimitación.

Los problemas fundamentales estriban más en el aparcamiento de visitas de tipo turístico, más que en los aparcamientos de la población que acude al comercio. Sin embargo, si existiera un aumento considerable de población, debería resolverse además el aparcamiento al comercio, pues se trataría ya de un número notable de vehículos.

El sistema de espacios libres

En la actualidad, el sistema de espacios libres en Puente la Reina es notablemente escaso. El Plan vigente preveía más zonas libres al norte de la Fundación y en las márgenes de las riberas de los ríos Robo y Arga, ubicaciones realmente idóneas para tales. Pero no concretaba el modo de obtención de dichos espacios, con algunas contradicciones que lo hacían inviable.

Actualmente la dotación de espacios libres es la que figura en el Anexo 1.

Pero es evidente que, junto a éstos, Puente la Reina debe mantener como espacios libres lo siguiente:

- ◆ Los discursos de los ríos Arga, Robo y Gomacin
- ◆ Los límites de las terrazas y los desniveles del terreno en su cercanía al núcleo urbano, en la medida de lo posible.

Estado del espacio público: necesidad de intervención

En todos los espacios públicos tratados hasta ahora, además de su análisis funcional, es también de interés anotar el estado de ellos. Salvo la plaza de Julián de Mena, el entorno de la Fundación y la ribera del río Arga en su contacto con el Casco Histórico, los demás espacios deben irse acomodando a necesidades de mayor predominio peatonal, por lo comentado. Así deberían preverse, al menos lo siguiente:

- ◆ Aceras más amplias
- ◆ Aparcamiento en los viales
- ◆ Mejora de las riberas de los ríos

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Todo este apartado se estudiará para la elaboración del Plan Municipal. Solamente decir que no parece que exista inconvenientes notables en el abastecimiento de agua, saneamiento o energía.

LAS ZONAS INDUSTRIALES

Actualmente hay tres zonas industriales en el municipio.

- ◆ Una de ellas, Aloa, se ubica al norte de la autovía, en la carretera de Artazu, frente a la ribera con el Arga. Está configurada como auténtico polígono industrial, parcelada adecuadamente.
- ◆ Otra, Eunea, a la salida hacia Logroño, que consiste realmente en una sola nave de producción no contaminante. Se completa con algunas superficies de menor importancia.
- ◆ La última se ubica al oeste de la carretera hacia Pamplona, justo en el límite del término municipal, y que supone realmente una continuidad de la zona industrial de Obanos; pero será importante por sus dimensiones y actividad.

De todos modos, las tres están al límite de su capacidad, especialmente las dos últimas. Sobre todo, porque tampoco pueden ampliarse hacia las zonas residenciales del núcleo urbano, ya que produciría molestias a las viviendas. Esto significa la necesidad de prever más suelo industrial, máxime desde el momento en que hay una demanda suficiente.

En el momento de la redacción de esta Revisión, se está tramitando una nueva zona industrial en el límite con Obanos, pero se comenta más adelante porque todavía no tiene aprobación.

Su ubicación, de todos modos, además de continuar las lógicas anteriores, deben encontrar otras posibilidades, puesto que aquéllas llegan prácticamente a los límites municipales.

LOS SEÑORÍOS DE SARRÍA, VILLANUEVA Y AGÓS

El Señorío de Sarría

El Señorío de Sarría, en cuanto a su núcleo edificado, está constituido por dos zonas claramente diferentes: el Señorío propiamente dicho y la zona de las Bodegas.

Tanto uno como otro caso ya pertenecen, en un sentido lato, al patrimonio histórico y, como consecuencia, deberían conservarse. Por otra parte, la actividad que allí se produce también es de interés y debe facilitarse lo necesario para que la siga conservando. Sin embargo, el equipo redactor supone que tal actividad no es suficiente para mantener económicamente la propia actividad. Por lo que debería abrirse a actividades complementarias que no desfiguraran lo anteriormente expuesto. En concreto, pensamos que el Señorío está poco explotado turísticamente, siendo además una zona que conecta con la red de senderos de la Cuenca de Pamplona.

De todos modos, quizá esas actividades complementarias excedan de las posibilidades particulares y la zona debe desarrollar otros usos mediante la actuación conjunta de la iniciativa privada y pública.

De cara a la redacción del Plan Municipal, se tendrán en cuenta las edificaciones inventariadas por la Institución Príncipe de Viana, y se señalarán aquellos edificios que pudieran ser susceptibles de rehabilitación y reconstrucción.

En cuanto al sistema de comunicaciones del Señorío, claramente hay que mejorar los firmes correspondientes.

Los otros Señoríos

Respecto del Señorío de Villanueva ocupa la parte noroccidental del municipio. Tiene características semejantes al de Sarría.

**PARTE 3. EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO
VIGENTE Y EXPECTATIVAS**

EL PLANEAMIENTO AFECTANTE

Cuatro son los aspectos más importantes a revisar en este capítulo:

- El Plan Municipal con su puesta al día de las modificaciones habidas
- El PEPRI del Casco Histórico
- El estudio Agenda XXI que se realizó hace poco, como marco de la actuación futura
- El marco legislativo general o sectorial que afecta al municipio

EL PLAN MUNICIPAL VIGENTE

En junio de 2000 se aprobó definitivamente el Plan Municipal vigente, resultado de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se comenzó en el año 1990. De las Modificaciones posteriores, la más importante es la realizada el año 2002, que ya está asumida en los planos que se muestran.

Los objetivos y propuestas del Plan fueron finalmente los siguientes:

En el suelo no urbanizable

En este tipo de suelo, el Plan asumía la ley foral vigente 10/1984, distinguiendo las categorías de suelo. Pero, a su vez, contemplaba los siguientes objetivos:

- Protección y puesta en valor de las áreas de mayor interés ecológico y paisajístico. Recuperación de las márgenes del Arga y del Robo y de la zona de la Zubiurrutia.
- Protección y puesta en valor de los elementos de interés Histórico-artístico.
- Controlar el proceso degenerativo del medio físico regulando los usos y actividades en las distintas categorías de suelo.
- Regular las construcciones de todo tipo que puedan darse en los suelos rústicos. Evitar el proceso de ocupación con viviendas y casetas agrícolas en los suelos de alta productividad y en los de mayor interés ecológico o paisajístico.

La propuesta del Plan no presenta problemas especiales, excepto en lo que se refiere a la adaptación a la legislación actual. Sin embargo, es de destacar que no aprovecha todas las posibilidades del territorio. Excepto el Camino de Santiago y la cañada no recogía otras posibilidades de explotación turística que pensamos se pueden plantear.

En el suelo urbano

Entre sus objetivos y quitando aquéllos que se referían al Casco Histórico porque lo trataremos seguidamente, destacamos los siguientes:

- Dotar al pueblo de espacios públicos de interés general como: Nuevo Parque al Norte del Cerco. Tratamiento ajardinado y urbanizado de los márgenes del Arga y el Robo. Mejorar la calidad de los espacios públicos existentes, especialmente del Paseo de los Fueros excesivamente condicionado por el paso de la carretera nacional 111.
- Si se realizara la variante de la Carretera Nacional, el Paseo de los Fueros podría transformarse en un auténtico Boulevard, transformando la actual calzada en un paseo.

- Fomentar la realización de aparcamientos privados y plantear zonas de aparcamiento alternativas a las actuales con el fin de mejorar la calidad de los espacios públicos del Casco y sus inmediaciones.
- Mejorar el nivel de dotaciones existentes.
- Creación de un polígono industrial que facilite la implantación ordenada de este tipo de instalaciones y evite fenómenos especulativos.

En el suelo urbanizable

Entre sus objetivos, destacamos los siguientes:

- Previsión de una ampliación residencial destinada a viviendas unifamiliares, tipología altamente demandada por los habitantes de Puente y para la que existe una muy limitada oferta.
- Se pretende también conseguir que simultáneamente a la ejecución de estas viviendas se vayan creando áreas verdes y arboladas de titularidad pública.
- Previsión de un área dedicada a instalaciones comerciales, turísticas etc., que facilite la instalación de empresas de servicios.

La ordenación global preveía fundamentalmente la expansión hacia el norte, con algunos pequeños asentamientos hacia los demás puntos cardinales. Posteriormente se modificó el Plan ocupando parte de la zona de Zabalzagain superior, por necesidades de viviendas sociales.

Grado de cumplimiento: problemas principales

Sin embargo, el modelo de ordenación que se propuso no ha sido suficiente:

En primer lugar, por su falta de oferta residencial. Se decía que se preveía un crecimiento significativo de Gares por varias razones. Sin embargo, el resultado no fue así porque aunque se preveía desarrollo de suelo, no había suficiente densidad residencial. Esta fue una de las causas de la necesidad de Modificación del Plan aprobado en el año 2002 que desarrolló especialmente los terrenos de Zabalzagain para poder ofrecer vivienda social. Efectivamente, cada sector con una densidad realmente escasa debía hacer frente además al 15 % de vivienda de protección oficial. Al hacerse inviable esta demanda, el Ayuntamiento acordó plantear tales viviendas en terrenos nuevos, en la zona mencionada.

En segundo lugar, por confiar la gestión a sectores del suelo urbanizable demasiado pequeños, identificados como unidades de ejecución. Esta realmente ha sido una de las razones de mayor peso para la paralización de la actividad. En efecto, cada sector tan mínimo debía ofrecer, además, equipamientos según los estándares previstos, y hacer frente a las cargas urbanísticas, así como repartir su aprovechamiento dentro de todo un Area de Reparto. Estas determinaciones daban lugar a inviabilidad de la propuesta, pues los estándares son propios de sectores amplios, aunque la ejecución se haga por unidades más pequeñas. Además ha habido zonas donde las cargas urbanísticas exigían unidades más amplias. Por último, la indiscriminación en el planteamiento de las viviendas sociales no correspondía con las tipologías empleadas también indiscriminadamente en el suelo urbanizable.

Por último, la ejecución de la autovía de Pamplona a Logroño ha supuesto la creación de unas expectativas en los suelos entre ésta y el núcleo urbano. Sobre todo cuando parece que la limitación del suelo urbanizable anterior era un tanto artificial por resultado de ser convencional. A esto se unía la falta de definición de alineaciones en el suelo urbanizable, que venía a corroborar falta de criterio a la hora de fijar el límite aludido.

Cuestiones de gestión que se deben mejorar en el Plan vigente respecto de lo legislado

El Plan vigente actual, además de lo que se ha hecho mención, requería la mejora específica de unos cuantos aspectos relacionados con la legislación vigente que se verá de modo inmediato. Estos son los siguientes:

- ◆ Replantearse la gestión de todo el Sector UR.N, especialmente para resolver necesidades equipamentales y de sistemas locales de toda la zona, que requieren cesiones significativas y la compensación de algunas edificaciones existentes incompatibles con el uso asignado.
- ◆ Repasar la cuantificación de superficies y los cálculos del Aprovechamiento Tipo, puesto que, actualmente, se posee una base cartográfica más ajustada.
- ◆ Revisar las Areas de Reparto para justificar el artículo 10.1 de la Ley Foral 10/94, respecto a su variación máxima del 15 %.
- ◆ Introducir los plazos máximos para la aprobación del planeamiento de desarrollo según se establece en el artículo 32.2.B del Decreto Foral 85/95. Así como el régimen de gestión para obtener los Sistemas Generales de nueva creación con los plazos (artículo 32.2.A del Decreto Foral 85/95), puesto que en la contestación a el requerimiento que se produjo con motivo de su aprobación definitiva (número 1 de la contestación) no se tuvo en cuenta que el parque sí era un sistema general nuevo que, a su vez, se definía como tal en el número 5 de tal contestación.

EL PEPRI DEL CASCO HISTÓRICO

Aunque el Plan Municipal intentaba ordenar el Casco Histórico, el Ayuntamiento abordó la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior para él en el propio año 2000. Se aprobó definitivamente en fecha tan reciente como agosto de 2004, constituyendo un hito fundamental a la hora de la revisión del Plan Municipal.

En él se expresaba un diagnóstico como lo siguiente:

Por un lado y como punto emergente en el contexto territorial, el protagonismo que posee el Casco Histórico en cuanto al significado que todavía conserva Puente La Reina en cuanto a hito del Camino de Santiago. Ese significado, lejos de ser algo genérico, es enormemente preciso y consiste en su papel de acogida y hospedaje, tanto del Camino que proviene de Roncesvalles como del que proviene de Canfranc, que cruzan el río Arga por un solo punto. La unión de los dos Caminos para cruzar el Puente, de donde le viene el nombre, y la hospitalidad aparecen así como los ejes históricos que todavía conserva en un sentido quizá distinto –turístico-, pero no por eso menos real.

Por ello, estrechamente unida a esta consideración, el Casco Histórico presenta una vitalidad que aparece como central para todo el núcleo urbano y la comarca, porque conserva la centralidad y atractivo del contexto territorial. Sin embargo, tiene el peligro próximo de vaciarse de tal contenido, tanto por la extensión de su población (peligro intrínseco al municipio) como por la atracción y cercanía en tiempo de otras poblaciones mayores como Pamplona o Estella (peligro extrínseco). Eso debería conducir a tomar conciencia de sus posibilidades reales y evitar dos soluciones simplistas que repercutirían negativamente en el Casco. Por un lado el establecimiento incontrolado de grandes superficies comerciales o de producción en aras de dinamizar su actividad económica, incompatibles con su ubicación en el recinto histórico, que lo vaciarían. Y, por otro, la congelación excesiva de actividades en el interior en aras de preservar su patrimonio.

Finalmente, el Casco Histórico presenta, junto a una gran riqueza monumental, una conformación de tejido antiguo realmente excepcional, gracias a su compacidad y su falta de mezcla con los desarrollos posteriores, en lo que ha influido evidentemente las vías de comunicación. Este aspecto, sin embargo, tiene ventajas e inconvenientes. Como ventaja se podría aducir específicamente el hecho de su valor formal. Como inconveniente se puede evocar problemas de habitabilidad.

El PEPRI ha servido especialmente para normativizar todo el patrimonio que posee el Casco Histórico, así como determinar pormenorizadamente alturas, usos, alineaciones y demás, dejando en mera sugerencia detalles de urbanización específicos. Tiene interés la unidad de ejecución en la zona del Crucifijo.

A juicio de este equipo redactor, el PEPRI debe ser asumido por el Plan Municipal tal y como se aprobó en su día.

LA AGENDA XXI

A lo largo de los meses anteriores a la Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de Puente la Reina -junto con el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra- ha estado desarrollando el proyecto Agenda XXI. Este trabajo pretende la realización de lo que podríamos denominar una auditoría del Municipio al objeto de alambicar las potencialidades y debilidades de éste, con el fin de concretar un programa de actuaciones en todos los ámbitos que propicien su desarrollo sostenible.

Supone una oportunidad y un acierto el hecho de secuenciar en el tiempo los trabajos de la Agenda XXI con la Revisión del Plan Urbanístico Municipal, no solo por el análisis pormenorizado que ésta realiza y que puede acelerar el proceso de información de aquél, sino fundamentalmente por el proceso de participación y encuestación pública que realiza.

Para elaborar esta Memoria, se ha consultado el documento de diagnóstico y objetivos de la Agenda XXI. De esta documentación se ha entresacado una serie de ideas de influencia directa en la Revisión del Plan Municipal y que recogemos a continuación:

Sobre el modelo de crecimiento deseado

El 83% de la población no quiere que Puente la Reina supere los 5.000 habitantes en los próximos 10 años.

El crecimiento debe realizarse de forma moderada sin cambios bruscos.

Se apuesta por un modelo de ciudad compacta con aumento de la densidad de viviendas en suelo urbano. Se pretende poner freno a las urbanizaciones difusas de vivienda aislada y diseñar edificaciones con alturas moderadas de vivienda colectiva. Cita como ciudad sostenible el Casco Histórico. Se pretende evitar tipologías de viviendas que generen un alto coste de urbanización.

Se pretende evitar la transformación de Puente la Reina en un municipio dormitorio de Pamplona.

Se apuesta por la mezcla de usos en el suelo urbano y urbanizable.

Sobre el equipamiento dotacional

Previsión de una guardería en el Palacio Mena.

Construcción de una residencia para la tercera edad.

Ampliación del actual centro de salud a los bajos municipales anexos.

Construcción de una Casa de Cultura, un salón de actos o un centro cívico.

En cuanto a equipamiento deportivo se afirma estar convenientemente dotados.

Actividades económicas

Aprovechar la construcción de la autovía para la creación de una zona lúdica de expansión y ocio para Pamplona, en base a actividades relacionadas con la gastronomía, el deporte y la cultura.

Poner en marcha la segunda parte del polígono de Aloa y prever nuevo suelo industrial.

Impacto del Plan de regadíos con la transformación de 520 hectáreas de secano a regadío.

Se apuesta por el comercio local tradicional. No grandes superficies.

Territorio

Transformar las masas de pinares autóctonos en bosques de quejigos y carrascas.

Acondicionamiento de senderos balizados y pequeños recorridos en bicicleta.

Mejora de las riberas de los ríos Arga y Robo.

Conclusión

Aunque el estudio, como queda dicho, es valioso, el equipo redactor de esta propuesta estuvo también muy en contacto con el Ayuntamiento en el momento de la redacción de Agenda XXI. Sin embargo, este equipo redactor advierte de dos cosas:

La primera tiene que ver con la demanda residencial. Aunque Agenda XXI opta por 5.000 habitantes, la demanda que habrá desde Pamplona aconseja prever un 25 % más del total, máxime teniendo en cuenta que el Plan tiene vigencia indefinida y que es preciso llegar a un horizonte de 20 años por la experiencia habida de revisiones de planes municipales¹. La segunda hace referencia al modelo de densidad, que parece demasiado elevado; aunque es lógico para las zonas inmediatas al núcleo, parece que es preciso reservar zonas de baja densidad por las demandas que se prevén.

Sin embargo, el Ayuntamiento conscientemente desea trabajar con los criterios resultado de Agenda XXI también en estos dos aspectos últimos que quedan mencionados, como así lo ha manifestado al equipo redactor de palabra y por escrito tal y como se comentaba al principio de esta Memoria. Por lo cual, el resto de la Memoria parte de tales supuestos.

¹ . Como se decía en una de las EMOT presentadas, Puente la Reina/Gares está en una encrucijada geográfica que permite hoy día una proximidad en tiempo realmente notable con la capital navarra. Este hecho, que es una solución de continuidad histórica, no puede ser pasado por alto. Y si posee unas características que no debe perder, también es cierto que se verá sometida a unas demandas residenciales que hasta ahora no han sido experimentadas. Por ello es preciso que el Plan tenga una visión a muy largo plazo que, en su caso, puede verse alterado en el corto plazo

EL MARCO LEGISLATIVO

Legislación urbanística

Al haberse declarado a través de la Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional la nulidad de una parte sustancial del articulado del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, quedó en manos de las Comunidades Autónomas la regulación de la práctica totalidad de la materia urbanística. En este sentido, en Navarra, rige la Ley 35/2002 de ordenación del Territorio y Urbanismo y reglamentos vigentes.

Es evidente que esta Ley ha afectado a todos los planes urbanísticos de la Comunidad Foral de Navarra. Parte importante de esa repercusión es el porcentaje de viviendas sociales que es preciso ofrecer en los municipios. Pero también son fundamentales aspectos de gestión, como las Areas de Reparto, o las nuevas subcategorías del suelo no urbanizable, así como una sistemática más clara de todo el conjunto que conlleva la ordenación del territorio.

Legislación sobre patrimonio

Siendo el ámbito de actuación de este trabajo Puente la Reina, la aplicación de la legislación del Patrimonio cobra gran importancia en las zonas exteriores del Casco Histórico. Así, dos son las normas que directamente afectan:

- La Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español
- Las sucesivas declaraciones de Bienes de Interés Cultural realizadas

De todos modos, para la redacción de la EMOT no es urgente su consideración. Pero deberán tenerse en cuenta los Catálogos existentes en la Institución Príncipe de Viana. El PEPR de reciente aprobación tiene en cuenta todos estos extremos para el interior del Casco Histórico.

Otras legislaciones

En un Plan de esta naturaleza, inciden otras legislaciones de carácter sectorial al urbanismo, pero que tienen una extraordinaria importancia sobre todo a la hora de la gestión del planeamiento. Nos referimos al cuerpo de legislación que tiene como objeto las normas sobre condiciones constructivas de la edificación, con especial atención a las de adaptación de los edificios y espacios y eliminación de barreras arquitectónicas, así como todo lo referente con el medio ambiente, que tendrá su repercusión en Ordenanzas.

Plan de Reserva de regadíos

El Gobierno de Navarra estableció en su día un Plan de reserva de Regadíos para lograr su ampliación en los casos que se pudiera y que afecta al municipio de Puente.

Como se ha comentado, en el análisis sobre el territorio se ha especificado con mayor detalle el alcance de este Plan que, en el fondo, distingue dos sectores ordenados por prelación de actuación temporal. El sector 1 se encuentra en su mayoría al norte de la población, mientras que el 2 se ubica al sur del mismo.

EXPECTATIVAS DE DESARROLLO

Las expectativas de desarrollo vienen dadas, en Puente la Reina/Gares, por la existencia del Convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra, donde se expresan los objetivos de cada uno de ellos. En suma son los siguientes:

OBJETIVOS DEL GOBIERNO DE NAVARRA

1. El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales de la Ley Foral 35/2002 y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y de la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
2. Previsión de las medidas de coordinación urbanística en las áreas colindantes con otros municipios, especialmente con Obanos.
3. Asegurar el mantenimiento y mejora del tejido urbano existente, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones, sin renunciar al mantenimiento del paisaje urbano/rural.
4. Protección urbana del patrimonio arquitectónico de interés histórico artístico.
5. Acondicionamiento del paso del Camino de Santiago, aumentando su protagonismo.
6. Resolver la demanda de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto.
7. Estudio y propuesta de las características de la demanda residencial y particularmente de la de régimen de protección pública (V.P.O.).
8. Previsión de los Sistemas Generales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, y dotaciones, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.
9. Previsión y actualización de las Infraestructuras básicas a las nuevas previsiones urbanas.
10. Análisis y propuesta para la planificación de la red viaria exterior de conexión entre las carreteras comarcales y locales. Especial atención a la interrelación con la autovía Pamplona-Logroño.
11. Conservación del medio ambiente natural, en sus aspectos forestales, pastizales, cultivos y fluviales, y protección e identificación específica dentro de la clasificación de suelo no urbanizable de protección de:
 - Los habitats de Interés Comunitario en el término municipal.
 - La Cañada Real de Milagro a Aézkoa.
 - Los ríos Arga y Robo y demás cursos fluviales y sus áreas inundables.
12. Categorización de los terrenos rústicos, como suelos no urbanizables de preservación, en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero y a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales. Especial atención a la implantación de actividades autorizables en el suelo no urbanizable.

OBJETIVOS DEL AYUNTAMIENTO

1. La definición de la estructura urbana futura de Puente la Reina.
2. La ordenación de nuevo suelo para uso residencial, equipamientos y espacios libres así como los correspondientes servicios e infraestructuras urbanas, en un contexto de creciente presión e influencia del área urbana de Pamplona. En este sentido, deberán tenerse en cuenta en especial los siguientes temas:
 - La actuación sobre la trama urbana existente mediante acciones de realineación y relleno de vacíos.
 - Replanteo de la ordenación del sector norte.
 - Replanteo de la zona del Hostal el Peregrino y Hotel Jacue.
 - Replanteo de la ordenación de las orillas del río Arga.
 - Soluciones para la construcción de viviendas de VPO.
3. El mantenimiento de las actividades económicas existentes potenciándolas y facilitar la instalación de otras nuevas. Reflexión sobre la ordenación del suelo industrial.
4. La potenciación de las señas de identidad del Casco Histórico, potenciando su función de centro de la ciudad.
5. La adecuación y mejora de vías verdes con apoyo en el Camino de Santiago.
6. El dimensionamiento de las necesidades de aparcamiento en las diferentes piezas urbanas del Núcleo.
7. La mejora en general de la imagen urbana de Puente la Reina, mobiliario urbano, alumbrado y equipamiento complementario.
8. La elección de tipologías adecuadas para la nueva edificación.
9. La dinamización de la actividad cultural y de ocio. Animación económico-comercial.
10. La reconsideración de la reserva de suelo no urbanizable para regadíos recogida en el Plan consiguiente, a partir de las necesidades de suelo para la futura expansión del núcleo urbano.

**PARTE 4. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL ALTERNATIVOS
Y MODELO MUNICIPAL DE OCUPACIÓN DEL
TERRITORIO**

DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS

DIAGNÓSTICO

En general es preciso afrontar el posible crecimiento de Puente la Reina. Este crecimiento debe considerar tanto las demandas residenciales posibles como las potencialidades de actividad económica, aunque no debe perder sus características.

En el capítulo sobre la Proyección del Sistema se concreta este aspecto que se refiere tanto a aumento de viviendas como a aumento de zonas de actividad económica.

Respecto del territorio

Referido al territorio, la conclusión de todo lo mencionado puede resumirse en saber aprovechar mejor el término que posee, que es de un gran valor paisajístico y cultural. El territorio, en efecto, posee grandes posibilidades de recorridos naturales e históricos que atraviesan el municipio. Además, la proximidad a Pamplona y la confluencia de los dos itinerarios del Camino de Santiago, hacen que tales recorridos sean realmente utilizados.

Por otra parte, el Plan de Regadíos es importante a la hora de preservar suelo. Pero esto debe ser compatible con la necesidad ya apuntada de encontrar más suelo para actividades económicas.

Respecto al núcleo urbano principal

Referido al núcleo urbano principal, la conclusión es la necesidad de mejora de la calidad de vida urbana, en una coyuntura que es precisa por la existencia de la autovía y la demanda de residencia. El diagnóstico es evidente: la falta de calidad de los espacios urbanos está motivada por una trama muy poco orientativa, poco centrada en el Casco Histórico y poco coherente en sus espacios.

Por lo que esa posibilidad, lejos de quedarse en un deseo vago, se debe concretar en un esfuerzo de diseño para alcanzar y dar forma definitiva al conjunto de la población, respetando el Casco Histórico y todo lo que se ha hecho mención. Como consecuencia y complemento a esta necesidad, también es preciso solucionar puntos de vialidad, acceso y aparcamiento como ha quedado definido. El aparcamiento especialmente alrededor del Casco, y la vialidad dando accesos claros.

Puente la Reina está bastante bien equipada; pero hay que hacer frente a las nuevas demandas (ver la proyección del sistema más adelante). Por último el patrimonio está bastante asegurado en las determinaciones del PEPRI. Haría falta completarlo con los valores externos al Casco Histórico.

OBJETIVOS

En general

De todo lo expuesto anteriormente se deduce que Puente la Reina/Gares, en un futuro próximo, debe precisar su doble condición de capital comarcal y de posibilidad de atractivo cultural de otras comarcas. Esa precisión entre capitalidad comarcal y servir de asentamiento a otras actividades, a juicio de este equipo redactor, debe intentar establecer un equilibrio, basado precisamente en las posibilidades de diferenciación respecto a la capital navarra, y fundamentadas en la idiosincrasia y características más sobresalientes del municipio.

Pero tales objetivos genéricos, lejos de quedarse en una línea programática alejada de la realidad, nos parece que debe influir en todos y cada uno de los aspectos que se han analizado: desde el mantenimiento de su Casco Histórico a las posibilidades de disfrute del territorio (teniendo en cuenta el Camino de Santiago y el Señorío de Sarría), pasando por las posibles tipologías residenciales.

En el capítulo siguiente se concretan estos aspectos cuantificando habitantes, viviendas, y superficie ocupada.

Respecto del territorio

Siguiendo ese objetivo general, hay que procurar el mantenimiento y potenciación del territorio, que está dado fundamentalmente por el cruce de dos grandes ejes: el camino de Santiago de este a oeste, y las dos grandes zonas del municipio Norte y Sur. También se trataría de ofrecer una mayor oferta a la demanda de peregrinos que cada año aumenta, así como la posibilidad de explotación turística de los Señoríos.

En particular:

- ◆ El aprovechamiento del territorio en cuanto a posibilidades de ocio, esparcimiento y turismo, entre lo que sobresale la necesidad de identificar zonas paisajísticas, riberas de ríos, fuentes, elementos históricos, culturales, y los señoríos. La necesidad de adecuarse a la nueva legislación en esta materia.
- ◆ El mantenimiento del regadío y las zonas forestales, no sólo como algo productivo, sino también como definidor de las características del territorio, a excepción de los núcleos de actividades económicas.
- ◆ Incrementar suelo para actividad económica.

Respecto del núcleo urbano

Cinco objetivos condensan lo tratado hasta ahora:

1. La necesidad de completar la trama urbana hasta la autovía por la zona norte del núcleo actual; y pensar en los extremos sur, este y oeste de manera que quede un núcleo completo por la razón de que en estos extremos los límites naturales o del término municipal son claros y definitivos. En cuanto a la posible expansión de la ciudad al otro lado del río Arga, este equipo redactor opina que no sería adecuado (ver más adelante en las Alternativas).

2. La búsqueda de unas tipologías residenciales que logren los siguientes fines:

- Dar respuesta a las demandas residenciales internas, es decir, las propias de Puente la Reina.
- Dar respuesta a posibles demandas exteriores.
- Tender a una mayor densidad en la medida en que el tejido urbano se acerca al núcleo.
- Tender a una menor densidad en la medida en que se aleje del núcleo.
- Dejar determinada la ubicación y número de viviendas sociales previstas en la legislación.

3. Evidentemente esto conduce a la necesidad de un equipamiento también equilibrado en un doble sentido:

- Por un lado y en cuanto a los tipos de equipamientos, ofrecer equipamientos primarios como serían equipamientos docentes, sanitarios y deportivos; dejando en un lugar secundario los de tipo administrativo. Sin embargo, en

cuanto a equipamientos culturales, el equipo redactor opina que deberían centrarse en una oferta muy específica, relacionada con su Casco Histórico, el Camino de Santiago, la historia y la producción del Señorío de Sarría.

- Por otro lado y en cuanto a su ubicación, el equipo redactor, bajo indicación del Ayuntamiento, entiende que los equipamientos tienen que reforzar los actuales, a excepción de algunos primarios que han de situarse cerca del sector residencial.

4. Además, sería preciso especificar un mejor aprovechamiento peatonal para los espacios públicos, haciendo especial hincapié en la necesidad de aparcamientos, sobre todo en cuanto al Caso Histórico se refiere. Se propone la posibilidad de aprovechar suelos comunales y municipales que existan alrededor del núcleo para este fin, como la zona del actual Silo, especialmente si se llegara a un acuerdo con la cooperativa.

5. Ser conscientes del valor del Casco Histórico, que no sólo tiene una notable carga formal, sino que además es un núcleo “vivo”, en el que se desarrollan las actividades terciarias más importantes. Como consecuencia, el Plan debe velar por su mantenimiento residencial, comercial y de acceso (aparcamientos). También debe proponer, en línea con el PEPRI de reciente aprobación, la imagen del casco Histórico en cuanto a urbanización y mobiliario urbano se refiere, asumiendo el Plan aprobado.

6. Por último, es preciso atender de manera particularizada, a los problemas de gestión que el actual Plan Municipal presenta: la poca densidad de la zona norte, la pequeña dimensión de los sectores que imposibilita un adecuado reparto de equipamientos, la valoración de las cargas urbanísticas que pesa en algunas unidades, el destino final de la entrada desde Pamplona, etc.

ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL. ALTERNATIVAS

Las estrategias y criterios de ordenación hacen referencia especialmente a la ubicación y tamaño de los nuevos usos globales que se demandan en el municipio, aparte del tratamiento del suelo no urbanizable. Por ello, nos centramos en este capítulo en los dos principales, residencial y productivo, indicando someramente las dotaciones que ellos conllevan y que se desarrollarán pormenorizadamente en el Plan.

Respecto de los usos residenciales y productivos principales, el equipo redactor entiende que hay dos tipos de estrategias: las dadas por criterios cuantitativos y las dadas por criterios cualitativos: tamaño y ubicación respectivamente.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN CUANTITATIVOS: LA PROYECCIÓN DEL SISTEMA

En cuanto a la demanda de suelo cuantitativamente hablando hay varias posibilidades. Pero es preciso en primer lugar partir de los datos referidos al 2006 (anexos 1 y 2). Teniendo en cuenta estos datos, hay tres alternativas básicas en cuanto al desarrollo residencial se refiere, desde el mínimo desarrollo hasta el máximo.

Alternativa 1

La primera alternativa, por orden de mínimo a máximo ya fue objeto de debate en el seno de la Corporación municipal. Se trataba de apoyarse en el estudio de Agenda XXI que dibujaba un horizonte de hasta 5.000 habitantes en Puente la Reina, lo que significaba unos 2.500 nuevos habitantes. Ahora bien, la transformación de estos nuevos habitantes en viviendas prevé, según esta alternativa, una media de 3 habitantes por vivienda, lo que arroja un total de 1.670 viviendas que, restando las viviendas actuales (1.300 aproximadamente) da como resultado 370 viviendas a prever en el plan.

El equipo redactor de esta EMOT le parece insuficiente, ya que supone un aumento de menos del 50 % respecto del plan anterior y, además, ya hay iniciativas particulares que, con el mismo suelo que el Plan anterior tenía, cubre toda esa oferta. Es decir, el nuevo Plan no podría ofertar más suelo del vigente con el aumento lógico de la densidad que se estimaba necesario en el estudio de Agenda XXI.

Alternativa 2

La segunda alternativa prevé una demanda residencial que alcance los 5.000 habitantes, tomando también como referencia los estudios de Agenda XXI y las reuniones mantenidas con el Ayuntamiento al efecto. Pero en cuanto al número de viviendas, debemos decir que hay que tener en cuenta el fenómeno, en toda la geografía navarra, de la segunda y tercera residencia. Lo que significa que la relación habitantes censados por vivienda disminuye extraordinariamente. Por ello, el equipo redactor entiende que tal relación debe estimarse en unos 2,15 hab/vivienda. Además, siempre es necesario ofrecer más suelo del estrictamente esperado, en aras de favorecer una mayor oferta del mismo y evitar la subida de precios. Esto se consigue aumentando el número de habitantes esperado o disminuyendo la relación de habitantes por vivienda, que es por lo que se ha optado.

Siendo esto así, el número de viviendas totales en Puente la Reina se sitúa aproximadamente en las 2.330. Como actualmente se cuenta con un parque de unas 1.300 viviendas aproximadamente –incluyendo Zabalgain y el nuevo desarrollo cercano al cementerio –, el número de nuevas viviendas se puede establecer alrededor de 1.000.

Alternativa 3

Según criterios anteriores se planteó otra alternativa en octubre del 2006, que estimaba alcanzar los 6.000 habitantes. La conveniencia de esta cifra estribaba en el hecho de la expansión de Pamplona, que podría afectar a Gares.

En este caso para hallar el número de viviendas, el equipo redactor estimaba una relación de 2 habitantes/vivienda, estableciéndose el número de nuevas viviendas en 1.700.

Necesidades para el uso productivo y de actividades económicas

Como ya se mencionó, se trata de completar las zonas reservadas hasta ahora para tales actividades. Si las 12 hectáreas aproximadas que preveía el Plan vigente se han cubierto en unos 5 años, se debería prever aproximadamente una cantidad triple que la anterior, que arroja un total aproximado de 30 hectáreas (300.000 metros cuadrados). Por ello es preciso prever un suelo nuevo como se mencionó.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN CUALITATIVOS: ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y ALTERNATIVAS

Los criterios cualitativos principales hacen referencia a la distribución de las zonas de expansión de los usos mencionados.

ALTERNATIVAS PARA LA UBICACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES

En la expansión residencial del núcleo urbano principal hay algunas zonas naturales que no tienen capacidad de ser susceptibles de colonización, por su fuerte orografía, su cercanía a cursos de agua, o motivos semejantes; y otras de difícil posibilidad de asentamiento. Brevemente se puede decir lo siguiente en cuanto a las alternativas de ocupación:

Alternativa 4

Como una alternativa se presenta la posibilidad de expandirse hacia el otro lado del río Arga. Pero tiene varios inconvenientes:

- ◆ Necesidad de realizar puentes costosos.
- ◆ Necesidad de establecer poblaciones suficientemente grandes que serían necesarias para poder tener servicios y no quedar meramente como zonas dormitorio.
- ◆ La orografía se eleva casi de inmediato respecto al río, produciéndose un salto que se suma a la dificultad mencionada y no permite ese mínimo de población mínimamente autosuficiente.

Por tanto, únicamente queda como posibilidad la materialización de usos muy distintos de los planteados para el uso normal de tipo residencial al que se está acostumbrado en Puente la Reina. Puede ser de tipo productivo (ya se contemplaba en el anterior Plan mediante "servicios y turismo"), o puede ser de tipo residencial muy extensivo (aunque es muy antieconómico).

Alternativa 5

Como alternativa más adecuada se presenta la posibilidad de expandirse por el norte y este a la vez que se colmata los intersticios y zonas de borde al otro lado del río Robo.

ALTERNATIVAS PARA LA UBICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Durante la redacción de la EMOT ha surgido el compromiso de realizar una nueva zona de actividad productiva (industrial) en el límite del término municipal con Obanos, en un total aproximado de 140.500 metros cuadrados. Por otro lado, parece conveniente que el otro lado del río Arga se termine con actividad productiva según la lógica del Plan anterior. La superficie necesaria viene dada por las condiciones del lugar y puede alcanzar los 30.000 metros cuadrados.

Ahora bien, según la Agenda XXI y la justificación posterior, parece preciso ofrecer más suelo para actividad de tipo productivo (industria, servicios, turismo). Como ya se ha visto, parece adecuado no sobrepasar el total de 15 hectáreas aproximadamente (para llegar a las 30 hectáreas en total considerando las destinadas en el límite con Obanos). Este suelo podría ubicarse en diversos lugares que pasamos a considerar en las siguientes alternativas.

Alternativa 6

Una posibilidad es completar la expansión industrial de la zona limítrofe de Obanos, entre la autovía y tal zona industrial, como se dijo en anteriores documentos.

Alternativa 7

Aun aprovechando los terrenos mencionados, se debería pensar en otras posibles ubicaciones de la zona productiva para llegar a cubrir la demanda que se prevé. En este sentido es posible considerar dos posibles ubicaciones más:

Una al sur del municipio, próximo a la carretera de Mendigorria, casi llegando al límite del término, pues ha sido ya objeto de posible ubicación de una industria y no ofrece mayor inconveniente.

Sin embargo, la ubicación de tal industria (Network) fue objeto de acuerdos con el Ayuntamiento en que se quedó en que se pudiera instalar según modificación tramitada en su día, en un intento de que la operación no se convirtiese en una mera especulación. Por ello, no parece factible esta alternativa.

Alternativa 8

Otra sería los terrenos inmediatos al oeste del actual polígono de Aloa.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL O PRODUCTIVO EN EL RESTO DEL TERRITORIO

En cuanto a la posibilidad de establecer otros núcleos con suelo clasificado como urbano o urbanizable, parece que es adecuado contemplar el futuro de las zonas de los Señoríos.

Los Señorío de Sarría, Villanueva y Agós

Respecto a estos Señoríos, por lo dicho en el análisis, la EMOT propone lo siguiente:

En primer lugar el mantenimiento de los Señoríos en sus usos actuales y, por tanto, como suelo de preservación con algunos puntos de protección específica por razón del patrimonio.

En segundo lugar y respecto a las zonas ya edificadas, se propone el uso residencial como el principal, pero conjugado con otros. Estos otros usos se encaminarían a mantener el ambiente agroganadero y rural combinado con el turismo específico. Se

proponen usos como el de conjunto rural, que pueda ser explotado en régimen normal y también como turismo; en este sentido, se puede pensar en agroturismo en régimen de campamentos para jóvenes. También puede ser adecuado permitir la posibilidad de convenciones y, por tanto, permitir el uso hotelero en general. También puede ser compatible la posibilidad de campings fuera de las zonas edificadas actuales.

Como consecuencia, se propone mantener el urbano consolidado existente, permitiendo una ampliación del 10 al 20 % del mismo, siempre que se mantenga la densidad actual, así como el mismo estilo edificatorio, ambiente, etc.

CONCLUSIÓN

De todas las alternativas mencionadas parece adecuado quedarse con una simbiosis de algunas de ellas. En concreto parece adecuado asumir la alternativa 2 y la alternativa 5 en cuanto a aspectos cuantitativos y cualitativos respectivamente del uso residencial.

Respecto a las actividades productivas y de actividad económica pensamos que son compatible las alternativas 6, 7, y 8.

En los anexos 3 y 4 se detallan estas alternativas.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MODELO A NIVEL TERRITORIAL

Con base en el análisis efectuado, la **estructura territorial** propuesta es la siguiente:

El Municipio queda definido por tres zonas claramente diferenciadas tanto en lo formal como en lo funcional. La zona norte donde se concentran los valores ambientales y paisajísticos, el área central con vocación urbana, y la zona sur especializada en el cultivo y la explotación agrícola del suelo. Los sistemas de comunicaciones principales se concentran básicamente en el centro dando servicio a la zona urbana.

Varios son los factores que definen esta estructura. Por un lado, las masas forestales del norte, la construcción de la nueva autovía y sobre todo el Plan de Regadíos de Navarra.

Así el suelo no urbanizable queda claramente ordenado. Los valores ambientales y paisajísticos se concentran en el norte y es aquí donde deben centrarse y explotarse las actividades relacionadas con el turismo, deportes de aventura, ecología, temas de restauración y gastronómicos, etc, muy unidas a la componente cultural tan valiosa en términos cualitativos y cuantitativos. Interesa especialmente la utilización de la Cañada o elementos que se pudieran integrar en una red de senderos. Sin embargo el centro y sur se especializa en la componente agrícola, siendo esta la forma principal de explotación y utilización del suelo.

La propuesta de categorización del suelo no urbanizable así como su regulación pretenderán potenciar esta estructura incentivando la instalación y desarrollo de sus elementos característicos. Con respecto a la zona de huertas (al suroeste) se revisará especialmente la posibilidad de permitir pequeñas construcciones de ocio como uso complementario del regadío actual. También, se estudiará la posibilidad de dotar a los señoríos (Sarría, Villanueva) de la posibilidad de pequeñas ampliaciones de acuerdo con la actividad que se desarrolle.

La zona urbana principal se sitúa en el centro del Municipio. Se desarrolla entorno a l núcleo del Casco Histórico en la confluencia de los ríos Arga y Robo, desarrollando los ensanches periféricos en su proximidad, con dos áreas de actividades económicas, una existente en el polígono de Aloa-El Batan en la carretera NA-7040 y otra sin desarrollar en el paraje de Sansurdin en la carretera NA-1110 correspondiente al Plan de Conjunto vigente con el municipio de Obanos.

En cuanto a las **zonas productivas**, la Revisión propone completar los suelos destinados a este fin en la zona de Obanos y zona de Aloa. Se prevé la posible ubicación de actividades especiales de actividades económicas en la zona de Eredia en suelo no urbanizable de acuerdo con lo que establezcan los POT, dando así cumplimiento a la modificación puntual del plan municipal referente a redelimitación del ámbito de calificación del "suelo no urbanizable de alta productividad" y a posibilitar la implantación en "suelo no urbanizable" de usos industriales y de dotaciones y/o equipamientos, públicos y/o privados, vigente desde 26 de julio de 2004.

En cuanto al sistema de comunicaciones de carácter territorial viene definido por la autovía A-12 Pamplona-Logroño y las carreteras siguientes.

- NA-1110, Pamplona-Viana
- NA-6030, Mendigorria

- NA-6064, Obanos
- NA-7074, Artazu

De igual forma se consideran como parte de la estructura territorial la red principal de caminos rurales y peatonales:

- Camino de Santiago en el trazado establecido por el Decreto Foral que lo desarrolla.
- Cañadas CRMA, en su trazado sur a Mendigorria, por Otsabidea y Portillo de Nequeas.
- Pasada P-7 de la cañada CRVA, hacia la sierra del Perdón.

Se tendrán en cuenta caminos como el de Caravaca que está en proceso de recuperación.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MODELO A NIVEL DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL

La estructura del núcleo urbano principal se aprecia mediante la clasificación del suelo, y la distribución de los usos globales y los sistemas principales (viario, espacios libres y equipamientos).

Zonificación global:

La zonificación viene determinada por lo siguiente:

- El Centro Histórico de Puente la Reina como núcleo mixto residencial y de servicios que respetaran siempre su morfología característica.
- Ensanches periféricos de uso global residencial equipados con dotaciones y equipamientos urbanos de entre los que destaca al Norte Zabalzagain y al Sur con el remate de la ciudad en Zamariain.
- Áreas de actividad económica en el paraje de Aloa-El Batan, al sudoeste de la carretera de Artazu y en el paraje de Sansurdin, entre la carretera a Pamplona y la Autovía A-12. También existe una pequeña zona de actividad económica en el ámbito de Unea que podrá ser ampliada en función de las necesidades del actual establecimiento (Schneider Electric). Finalmente, el PUM desarrollará como zona de actividad económica de características similares a las existentes los terrenos delimitados por las carreteras de Obanos y Pamplona.

Clasificación del suelo

Respecto de la clasificación del suelo, lo más importante es determinar hasta dónde pueden llegar los suelos urbanos y urbanizables, dependiendo de las necesidades expuestas más arriba y de la densidad media que se establezca.

Ahora bien, respecto de este último punto (la densidad), en conversaciones mantenidas después de la presentación de la segunda EMOT, se sugirió la conveniencia de realizar un estudio de la superficie de zonas no aptas para la edificación de manera que el cálculo de la densidad fuera más ajustado. Acorde con ello, el equipo ha realizado este cálculo en los suelos que se han propuesto como urbanos no consolidados y urbanizables teniendo en cuenta lo siguiente:

- Las zonas de inundabilidad del río Robo, del río Arga y una estimación en la zona del barranco del Gomacín.
- Las zonas de pendiente pronunciada en las faldas de la meseta de Zabalzagain y en la salida hacia Sarría.
- El Reducto.

- El nuevo sistema general deportivo que, por sus dimensiones, es preciso tener en cuenta desde el comienzo.

Aunque alguno de ellos (o todos) puedan considerarse como sistemas generales, el resultado es una superficie considerable que hay que tener en cuenta a la hora de prever la densidad. Esta, como es lógico, se ha determinado en cuanto a densidad bruta ya que la mayoría de sistemas generales estarían incluidos en los cálculos anteriores. Y tal densidad bruta, con las indicaciones dadas por el Ayuntamiento a la luz de la Agenda XXI, sería de 30 viviendas por hectárea². El suelo urbano no consolidado no puede incrementarse por la situación donde se ubica y sus expectativas ya aprobadas.

Con tal punto de partida, la clasificación del suelo sería tal y como aparece en el plano correspondiente:

- ◆ Por un lado, el suelo urbano consolidado, que recoge todo lo que en estos momentos puede considerarse como suelos con carácter de solar.
- ◆ Por otro, el suelo urbano no consolidado, que recoge tanto zonas interiores al anterior como algunos puntos de contacto del anterior con las expansiones propias de una clasificación como urbanizable.
- ◆ Después el suelo urbanizable sectorizado que, a juicio de esta propuesta, debería ser el que más terreno ocupara.

En el Anexo 3 y 4 se han cuantificado las necesidades residenciales en el núcleo urbano principal y las necesidades para el uso productivo y de actividad económica. Pasamos a considerar algunos aspectos relativos a las necesidades de sistemas de espacios libres y equipamientos.

Los **espacios libres** son los que realmente estructuran la propuesta presentada por las razones que se exponen a continuación. Se entiende que hay que aprovechar para ellos zonas de difícil edificabilidad y riberas de ríos y barrancos. Siendo así, tales espacios libres “dibujan” las masas de posible edificación de manera que los ejes y orientaciones de éstos quedan supeditados a los ejes y orientaciones dados por la geografía natural del territorio. Esta es la respuesta más adecuada a lo que se ha analizado en las primeras páginas: la necesidad de articular los desarrollos hasta ahora producidos con las posibilidades que plantea el futuro. Por ello, estos espacios libres serán los siguientes:

- ◆ En sentido radial, de modo que el paisaje penetre en la población:
 - La ribera del río Arga como Parque Fluvial.
 - Taludes periféricos a la meseta de Zabalzagain
 - La ribera del barranco del Gomacin
 - La cañada y la parte sureste de Zabalzagain
 - La ribera del río Robo
- ◆ Otras zonas serían:
 - Un parque al norte de la Fundación Julián de Mena, ya previsto en el plan anterior
 - La zona del Reducto

² . Para hacerse una idea, la zona edificada de Zabalzagain tiene actualmente una densidad bruta de 30 viviendas por hectárea.

- Un parque en sentido este oeste que enlace el espacio libre correspondiente a la cañada que se ha comentado antes con la ribera del río Arga, más allá del urbano consolidado. Con orientación perpendicular al barranco del Gomacin
- Un bulevar también con la misma orientación, más cercano al centro y que tiene la misión de articular los dos ejes que se han comentado repetidamente

Los **equipamientos** –aparte de otros señalados en páginas más adelante- serían, a su vez, los siguientes:

- Un nuevo centro educativo público de enseñanza primaria y sobre todo secundaria
- Un equipamiento deportivo nuevo
- La ampliación del cementerio
- Un equipamiento cultural en el Casco Histórico
- La ampliación del centro de salud o un nuevo emplazamiento por dos razones: primera, el actual se ha quedado pequeño para el volumen de actividad que soporta; segunda, la previsión del incremento de las especialidades medicas.
- Un centro geriátrico con o sin residencia de ancianos.

A su vez, para las **infraestructuras** necesarias que completan lo existente se han distinguido varias cosas:

- Por un lado, los viales rodados principales, de penetración desde el exterior o de comunicación entre grandes sectores en especial un vial de conexión al ámbito de Zabalzagain desde la carretera de Pamplona en la zona del Pereguino. Evidentemente, es necesario también un estudio de aparcamientos cerca del Casco Histórico, que se concretará en la redacción del Plan (pero que la EMOT ya propone de manera aproximada). A su vez, se ve necesario para mejorar la vialidad de la zona el ensanchamiento del puente del “Gares” sobre el río Robo.
- En cuanto al abastecimiento de agua, con una ampliación del tipo que se propone, es necesario pensar en la posibilidad de enlazar con el sistema de abastecimiento de la comarca de Pamplona. A estos efectos, el Ayuntamiento ha tenido algunos contactos a nivel del Gobierno de Navarra y parece factible. La justificación es meramente económica, puesto que resultaría más gravoso la instalación de un nuevo conducto desde Riezu. Las nuevas necesidades globales (en total 1.670 m³/día), mediante cálculo general, se establecen en lo siguiente:
 - Para zonas residenciales (1.030 viv): 900 m³/día
 - Para riego (30 ha): 370 m³/día
 - Para industria (36 ha): 400 m³/día
- Unido a esto último y aunque no esté grafiado, también son precisas otras infraestructuras, como un nuevo depósito de aguas y la ampliación de la depuradora o la construcción de una nueva.

Sistema viario urbano:

Entre otros viene definido por los siguientes:

- Travesía antigua carretera N-111
- Camino de Gomazin.
- Eje urbano central (N-S) de Zabalzagain.
- Avenida urbana del barrio de Aloa.

- Avenida urbana de la carretera de Mendigorria.
- Vial de conexión de la NA-1110 con Zabalzagain

OTROS CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PUM

1a) La cartografía, que se debería facilitar por el Ayuntamiento, recogerá la información más actualizada, especialmente nuevos desarrollos (AR-5).

2a) Calificar el suelo de preservación en Campollano de manera que sea compatible con la instalación de casetas, según ordenanzas municipales de edificación de construcciones en suelo no urbanizable aprobadas inicialmente el 16 de septiembre de 2004.

3a) Se analizarán los compromisos y exigencias que se han tenido en actuaciones anteriores (sobredimensionamiento de infraestructuras en Zabalzagain) o consecuencia de criterios municipales anteriores (superficies excluidas del área de regadío).

4a) Se combinarán la construcción de viviendas de protección y las libres.

4d) La localización y determinación de la dotación supramunicipal del banco foral de suelo público se localizará en su debido momento en el PUM.

4g) El PUM considerará propuestas de impulso para el Casco Histórico y, en general, para el patrimonio histórico.

4h) El PUM recogerá las determinaciones precisas para la ordenación de márgenes y cauces de los ríos Arga y Robo. Además se basará en actuaciones para el Camino de Santiago y el Comunal del Monte de Gomacin. También determinará medidas de defensa y ordenación de la utilización de la Cañada o elementos integrados en red de senderos.

5a) Se tendrá en cuenta compromisos anteriores, en este caso referidos al Parque de la Fundación a cargo del promotor de las unidades 15 y 16 JM.

5b) Respecto al casco Histórico, además de lo dicho anteriormente, habría que tener en cuenta lo siguiente: plantear soluciones concretas a las necesidades de aparcamiento; pensar en una progresiva peatonalización de las calles del núcleo; plantear estrategias de impulso al comercio y hostelería tradicional; plantear diseño de paseos y aceras peatonales y carril bici; establecer algunas medidas de potenciación del Casco como por ejemplo la posibilidad de ubicación de un museo etnográfico. De igual forma, la redacción del PUM supone un momento adecuado para la reflexión y posible revisión de la normativa aplicable en el Casco Histórico.

6a) En el PUM se plantearán las necesarias mejoras en cuanto a los accesos desde la autovía: salida Sarría y acceso desde Mendigorría.

6b) Se solucionará el "camino inutilizado" a raíz de la autovía de acceso a Campollano.

6c) También se plantearán los accesos a Zabalzagain.

7) Todas las dotaciones dichas e tendrán en cuenta en el PUM. En concreto: la evaluación real de las zonas deportivas que se ubiquen sin dispersión; centros docentes de mayor nivel en su caso; centro cultural; centro de salud comarcal en su caso; ampliación del parque de san Pedro; puentes varios (ampliación del actual junto al Gares, peatonal entre parque público de la Fundación y Centro escolar, peatonal sobre la regata del Gomacin); ampliación del cementerio.

8) El PUM tendrá en cuenta lo determinado por el correspondiente POT.

ANEXOS

ANEXO 1. CUANTIFICACION SISTEMAS EXISTENTES EN NUCLEO URBANO		Codigo	Datos existentes		Adscripción en la propuesta					
			superficie suelo	Totales	SG equipam	SG esp libres	SL equipam	SL espacios libres y deportivos	aparcam en espacio publico	Privados (no computan)
Equipamientos especiales	1 Cementerio	SG-01	2.854		2.854					
	2 Ayuntamiento	SG-02	700		700					
	3 Albergue peregrinos	SL-01	4.267	7.821			4.267			
Espacios libres	4 Ribera Arga	SG-03	12.943			12.943				
	5 Plaza Julián de Mena	SL-02	1.264					1.264		
	6 Paseo Fueros	SG-04	4.582			4.582				
	7 San Pedro	SL-03	665					665		
	8 Zona Crucifijo	SL-04	718					718		
	9 Txori	SL-05	1.266					1.266		
	10 Otro lado del rio	SL-06	2.679					2.679		
	11 Otro lado del rio sur	SL-07	10.649					10.649		
	12 Río robo	SL-08	6.817					6.817		
	12b Zabaltzagain	SL-22	9.810			6.210		3.600		
	13 Zona cementerio	SL-09	2.308	53.701				2.308		
Deportivo	13 Osabidea	SL-10	31.189					31.189		
	14 Fronton municipal	SL-11	1.427					1.427		
	15 Río Robo	PRI-01	4.903							4.903
	16 Escuelas públicas 1/2	SL-12	14.316					15.000		
	18 Reparadores 1/2	PRI-02	8.500							8.500
	18b Zabaltzagain	SL-13	2.840	63.175				2.840		
Equipamientos polivalentes y otros	16 Escuelas públicas 1/2	SL-14	14.316				15.777			
	17 Corazonistas	PRI-03	12.013							12.013
	18 Reparadores 1/2	PRI-04	8.579							8.579
	19 Centro Salud	SL-15	796				796			
	20 Guardia Civil	SL-16	4.100				4.100			
	21 Religiosas del E Santo	PRI-05	12.177							12.177
	22 Fundación Julián de Mena	SL-17	9.718				9.718			
	23 Iglesias (las tres)	PRI-06	3.489				3.489			
	24 Centro Cultural	SL-18	362				362			
	25 Mancomunidad	SL-19	330				330			
	26 Almacen municipal	SL-20	2.200				1.840			
	27 Eq en Zabaltzagain	SL-21	653	68.733			653			
Totales				193.430	3.554	23.735	41.332	80.422	2.000	

ANEXO 3: CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA PARA USO RESIDENCIAL		número de viviendas	densidad bruta	superficie bruta	superficie no apta	superficie total	Densidad global
Urbano consolidado	actual	1.287		692.400		692.400	18,59
Urbano no consolidado (UNC)		128	30	42.721	22.000	64.721	19,80
subsector NC-S01 (zona norte Julian de Mena)						35.400	
subsector NC-S02 (río Robo)						16.846	
subsector NC-S03 (entrada CH)						12.475	
Urbanizable sectorizado (UO)		928	30	309.452	177.372	486.824	19,07
Sector UO-S01 (1)		0	30	0	7.517	7.517	0,00
Sector UO-S02 (2)		83	30	27.687	26.700	54.387	15,27
Sector UO-S03 (3)		0	30	0	45.455	45.455	0,00
Sector UO-S04 (4)		201	30	67.017	22.000	89.017	22,59
Sector UO-S05 (5)		644	30	214.748	75.700	290.448	22,18
Total UNC y UO		1.057		352.173	199.372	551.545	19,16
Total núcleo urbano		2.344		1.044.573	199.372	1.243.945	18,84

Notas sobre las superficies no aptas

(1) Todo el suelo es inundable

(2) El equipamiento deportivo ocupa los 26.700 metros cuadrados aproximadamente de la superficie no apta

(3) El reducto en su totalidad será suelo libre de edificación

(4) Entre las zonas inundables y las vertientes desde Zabalzagain suman 89.000 metros aproximadamente

(5) Los límites de la autopista y con el Arga (24.000 m2), zonas inundables del Gomacín (22.200 m2), vertientes desde Zabalzagain (oeste 20.500 y sur 9.000)

ANEXO 4: CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA PARA USO PRODUCTIVO	superficie construida total	superficie suelo total	SG espacios libres	SL equipamientos	aparcamiento en espacio publico 1 plaza/400mc	edificabilidad
Urbano consolidado		212.198				
Urbanizable sectorizado						
IU-1 (salida Obanos)	42.000	140.000	14.000	5.600	105	0,30
IU-4 (Santa Agueda)	24.000	80.000	8.000	3.200	24	0,30
Total suelo urbanizable		220.000				
Total urbano y urbanizable		432.198				