A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)

INFORME DE URBANISMO: 23-2026

PROPIETARIO:	Herencia Yacente de Jesusa Sesma Echarri
FECHA ÚLTIMA VISITA:	3-marzo-2026
DIRECCIÓN EDIFICIO:	C/El Corralaz, nº 5 (Polígono 6, parcela 432)
ZONAS REVISADAS EDIFICIO:	Fachadas y cubierta de edificio

1. ANTECEDENTES:

▪ Con fecha 3 de marzo de 2026 y a instancia del Ayuntamiento de Miranda de Arga, se efectúa visita exterior del edificio sito en C/El Corralaz, nº 5 (Polígono 6, parcela 432) para comprobar el estado exterior del mismo dado que se tiene constancia de la existencia de daños de entidad y colapso de parte de los elementos que constituyen el faldón de cubierta que vierte a la C/El Corralaz.

▪ Según datos catastrales del Servicio de Riqueza Territorial, la parcela 432 del polígono 6 se encuentra constituida por tres unidades urbanas que cuentan con la misma titular.

▪ A lo largo de este tiempo se ha llevado a cabo, por parte del Ayuntamiento de Miranda de Arga, las oportunas labores para la localización efectiva de los propietarios del edificio si bien, y a la vista de los datos obtenidos del Registro de la Propiedad de Tafalla, no se tiene constancia de aceptación de herencia de la última propietaria de estas unidades urbanas, Jesusa Sesma Echarri.

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA 432 DEL POLÍGONO 6:

▪ Según las Normas Urbanísticas establecidas en las NNSS vigentes actualmente, la edificación referida se encuentra dentro del Área homogénea I, constituida a día de hoy por el casco urbano histórico.

USOS PORMENORIZADOS:

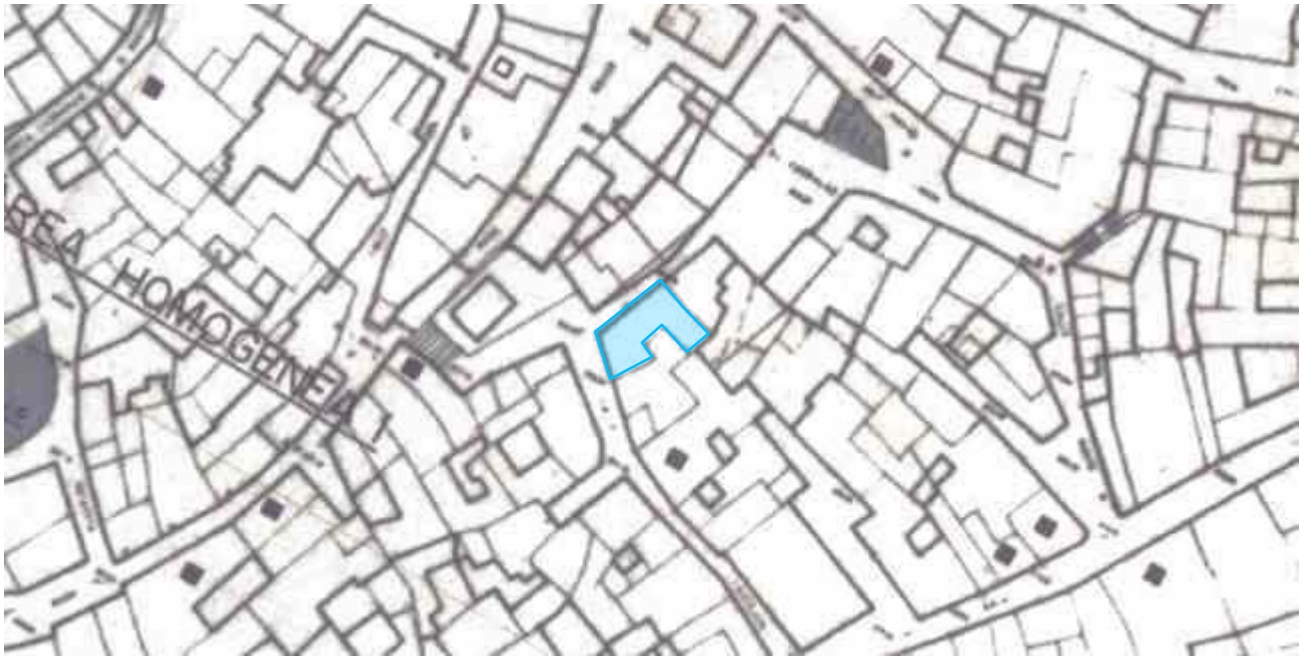
Según el *Plano 06. Usos pormenorizados* de las NNSS vigentes, la edificación objeto del presente informe se clasifica como Suelo Urbano Consolidado de Uso Residencial.



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)

CATÁLOGO:

Según el *Plano 09. Delimitación de áreas homogéneas y unidades de ejecución. Sistemas generales. Edificios Catalogados* de las NNSS vigentes, la edificación objeto del presente informe se encuentra ubicada dentro del Área homogénea I, correspondiente con el Casco Antiguo, no formando parte del Catálogo de edificios.



ALINEACIONES:

Según el *Plano 10. Alineaciones, rasantes y cotas* de las NNSS vigentes, la edificación objeto del presente informe presentaría, en caso de sustitución, una alineación obligatoria en su límite de parcela respecto a la C/El Corralaz y C/Castejón, sin tener que efectuar retranqueos hacia el interior de la parcela.



3. INFORME DE LA VISITA REALIZADA:

▪ Con fecha 3 de marzo de 2026 se realiza visita exterior del edificio objeto del presente informe. Esta visita se lleva a cabo únicamente desde el exterior de la vía pública y desde el edificio situado en la C/El Corralaz nº 8, para poder observar el estado del faldón de cubierta que vierte a esta calle.

Durante la visita llevada a cabo no es posible acceder al interior del edificio puesto que no reside nadie en su interior.

▪ Se describen a continuación los daños existentes en los distintos elementos constructivos de la edificación y que fueron observados durante la visita realizada:

3.1.- ESTADO GENERAL

En la visita efectuada se observa que en el faldón de cubierta que vierte a la C/El Corralaz se ha ocasionado el colapso de parte de éste, produciéndose un desplome de los elementos de cobertura de esta zona hacia el interior de la entrecubierta. Como no se puede acceder al interior del edificio se cree que este colapso puede afectar a parte de los solivos que se encuentren en la zona afectada, así como al entrevigado intermedio existente entre ellos, si bien, hasta no realizar una visita interior del inmueble no se puede corroborar el alcance completo de la afección.

Así mismo, parte de las fachadas del edificio, en mayor medida la que se encuentra en la C/Castejón, cuentan con daños visibles en los revestimientos que las conforman que, en alguna zona concreta, se han desprendido por completo del soporte.

El faldón de cubierta y las fachadas descritas presentan unos signos claros y visibles de abandono y falta de mantenimiento continuado en el tiempo.

El estado de deterioro descrito de esta parte de la cubierta y fachadas del edificio motiva que existan riesgos de caída de elementos inestables a la vía pública.

3.2.- USO DE LAS EDIFICACIONES

La edificación actual no tiene ningún uso y no reside nadie en su interior. El edificio presenta dos accesos desde la vía pública, uno de ellos situado en la C/El Corralaz y otro en la C/Castejón.

3.3.- DAÑOS DETECTADOS EN LAS EDIFICACIONES:

◦ **CUBIERTA DEL EDIFICIO HACIA LA C/EL CORRALAZ:**

En la visita efectuada se observa que en el faldón de cubierta que vierte a la C/El Corralaz se ha ocasionado el colapso de parte de éste, produciéndose un desplome de los elementos de cobertura de esta zona hacia el interior de la entrecubierta. Como no se puede acceder al interior del edificio se cree que este colapso puede afectar a parte de los solivos que se encuentren en la zona afectada, así como al entrevigado intermedio existente entre ellos, si bien, hasta no realizar una visita interior del inmueble no se puede corroborar el alcance completo de la afección.

Tal y como se puede observar en las fotografías adjuntas, los escombros de la zona colapsada han caído en el interior del edificio, no habiéndose producido desprendimientos en la vía pública en el momento en el que se han tomado las fotografías.

El resto del faldón de cubierta que vierte hacia la C/El Corralaz presenta zonas asentadas hacia el interior de la entrecubierta, lo que puede hacer suponer de la existencia de fallos similares al del objeto del siniestro, tanto en los solivos como en el entrevigado.

Así mismo, tal y como se puede observar en las fotografías adjuntas, el estado del resto del faldón y de los canalones indica una clara falta de mantenimiento continuado en el tiempo.
Si bien en la zona objeto del colapso los materiales que conforman el faldón de cubierta han caído hacia el interior del edificio, es preciso tener en cuenta que, las piezas de teja cerámica que en este momento se encuentran situadas entre el hueco ocasionado y la primera hilada de cubierta próxima la canalón, pueden desplazarse tanto hacia el interior de la zona colapsada como hacia el exterior de la vía pública, sobre todo en el caso de las primeras hiladas.
Igualmente es preciso tener en cuenta que, la zona objeto del colapso, se encuentra en contacto directo con el exterior y expuesta, por tanto, a las inclemencias climatológicas.
El agua de lluvia cae directamente sobre el forjado de suelo de esta planta ocasionando las consiguientes filtraciones a las plantas inferiores, lo que motiva el deterioro grave tanto de este forjado como el del resto de las plantas.
Al no haber podido acceder al interior del inmueble, se desconoce el alcance interior de los daños que se hayan podido producir desde que se originó el colapso descrito de esta zona del faldón.

◦ **FACHADAS EXTERIORES:**
El muro que conforma la fachada lateral del edificio colindante con la parcela 430 y situado por encima del nivel del edificio ubicado en ella, no dispone de ningún tipo de revestimiento exterior de protección que impida su deterioro progresivo.
Parte de las fachadas del edificio, en mayor medida la que se encuentra en la C/Castejón, cuentan con daños visibles en los revestimientos que las conforman que, en alguna zona concreta, se han desprendido por completo del soporte, cayendo a la vía pública.
Así mismo, las fachadas presentan agrietamientos puntuales en la cara exterior de los muros de carga que las constituyen.
El resto de los revestimientos que se encuentran dañados y desprendidos del soporte pueden caer igualmente a la vía pública.

◦ **HUECOS EXTERIORES:**
En la fachada a la C/El Corralaz, uno de los huecos exteriores presenta parte del vidrio dañado, con restos del material que pueden desprenderse y caer a la vía pública.
Igualmente, la inexistencia, parcial o completa del vidrio, expone el interior del edificio a las inclemencias climatológicas.

3.4.- AFECCIONES A TERCEROS
El estado general de deterioro descrito de las edificaciones motiva que existan riesgos de caída de elementos inestables a la vía pública, en este caso concreto a la C/El Corralaz y C/Castejón.
Así mismo, la incidencia de las filtraciones de agua sobre elementos ya dañados, pueden ocasionar el colapso puntual de algunos elementos constructivos y/o estructurales que, a su vez, podrían comprometer la estabilidad del conjunto.

Es por tanto que, según lo anteriormente referido, las edificaciones existentes pueden suponer un riesgo para las personas y vehículos que puedan transitar por la vía pública. Este riesgo es imprevisible en forma y tiempo ya que se encontraría sujeto, fundamentalmente, a la intensidad con la que se desarrollen las inclemencias climatológicas y al grado de afección que éstas puedan suponer sobre unos elementos constructivos que, ya de por sí, se encuentran dañados.

▪ Según lo establecido en el Art. 85 del D.F. Legislativo 1/2017, los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, sin perjuicio de los deberes correspondientes a cada clase de suelo, deberán mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los

trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

Los municipios y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que se refiere el apartado anterior, con indicación del plazo de realización.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en este artículo corresponde a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que se sufragarán por la Administración o por los concesionarios de servicios públicos.

Del mismo modo, y según lo establecido en el Art.198 del mismo D.F., el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación y del deber de adaptación al ambiente establecidos en los artículos 85 y 86 de esta ley foral.
Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.
El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta doce sucesivas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, hasta el límite del deber legal de conservación. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, con cargo al obligado.

▪ A las edificaciones descritas les serán de aplicación las disposiciones establecidas en el *Artículo 13. Ruinas, apeos y demoliciones* del Capítulo III de las actuales Ordenanzas de las NNSS vigentes.

▪ Es por tanto que, dado el estado actual de las edificaciones, los propietarios deberían actuar a la mayor brevedad posible para evitar daños mayores hacia terceros, puesto que existe riesgo de que diversos elementos inestables puedan caer a la vía pública, en este caso a la C/El Corralaz y C/Castejón.

El faldón de cubierta y las fachadas descritas presentan unos signos claros y visibles de abandono y falta de mantenimiento continuado en el tiempo.
El estado de deterioro descrito de esta parte de la cubierta y fachadas del edificio motiva que existan riesgos de caída de elementos inestables a la vía pública.
La inacción continuada en el tiempo por parte de los propietarios del inmueble, fundamentalmente en la zona colapsada del faldón de cubierta, puede conllevar que, una afección puntual sobre la cubierta, que pudiera solventarse con una actuación de sustitución de los elementos afectados relativamente factible, termine por desembocar en unos daños estructurales mucho más graves, tanto de esta parte de la cubierta como de los forjados de las plantas inferiores, que requerirían de una intervención mucho más complicada.

El estado actual de deterioro sumado a la falta de mantenimiento del inmueble hace imposible determinar las probabilidades y el plazo de tiempo en el que se puedan producir tanto los posibles desplazamientos y caídas de elementos inestables a la vía pública como aquellas afecciones en la estabilidad de la cubierta y forjados de plantas interiores que motivarían el colapso de distintos elementos.
Este plazo de tiempo se encontraría sujeto fundamentalmente a la intensidad con la que se desarrollen las inclemencias climatológicas y al grado de afección que éstas puedan suponer sobre unos elementos constructivos que ya se encuentran dañados desde hace tiempo.
Es preciso tener en cuenta que estos posibles daños se ven agravados cuando el colapso, parcial o completo, de los distintos elementos constructivos y/o estructurales se produce de forma súbita e incontrolada.

Así mismo, la imposibilidad de acceso al interior del edificio en el momento de la visita, impide conocer el alcance y naturaleza concreta de los daños existentes en su interior si bien, las afecciones observadas en el faldón de cubierta, pueden comprometer el estado de determinados elementos estructurales que ocasionen un colapso parcial o total de los mismos que derive en afecciones a la parte del edificio que linda con la vía pública, ampliando por tanto el riesgo a terceros.

▪ Los propietarios de las edificaciones pueden optar por efectuar la consolidación completa de todos los elementos constructivos que así lo requieran y que forman la estructura, fachadas y cubiertas de la edificación existente o bien proceder al derribo del inmueble.

Los trabajos de consolidación, reconstrucción y reforma afectarían tanto a las zonas de la edificación deterioradas como al resto de los elementos estructurales de la edificación en los que fuera preciso actuar, de cara a certificar el cumplimiento de las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas y garantizar la aptitud al servicio de todo el conjunto de las edificaciones, una vez se haya realizado la intervención.
Para efectuar la consolidación descrita deberá presentarse previamente en el ayuntamiento por parte de los propietarios, un proyecto técnico realizado por técnico/a competente en el que se determine la naturaleza de los trabajos de consolidación y sustitución que se deban llevar a cabo, justificando el cumplimiento de las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas según la normativa vigente y garantizando la aptitud al servicio de todo el conjunto de la edificación. Una vez concedida la licencia de obras en base a la documentación presentada y ejecutadas las mismas, se deberá presentar en el ayuntamiento el correspondiente certificado de fin de obra, emitido por técnico/a competente, en el que se certifique que la consolidación estructural se ha llevado a cabo conforme a lo proyectado y a la licencia de obras concedida.

Si los propietarios optaran por realizar el derribo de las edificaciones deberá presentarse previamente en el ayuntamiento por parte de los mismos, un proyecto técnico de derribo realizado por técnico/a competente en el que se determinen la naturaleza de las actuaciones necesarias para llevar a cabo el derribo del inmueble, así como las condiciones en las que se mantendrá el solar, cierres del mismo…etc.
Una vez concedida la licencia de obras en base a la documentación presentada y ejecutadas las mismas se deberá presentar en el ayuntamiento el correspondiente certificado de fin de obra, emitido por técnico/a competente, en el que se certifique que el derribo del inmueble y cierre del solar se han llevado a cabo conforme a lo proyectado y a la licencia de obras concedida.

▪ Mientras no se lleven a cabo los trabajos de consolidación o derribo, se deberá proceder a la colocación de un perímetro de protección y señalización de la zona para evitar que tanto peatones como vehículos transiten de forma próxima al edificio existente.

De todo lo cual se informa de cara a la Resolución Municipal.

Miranda de Arga, a 9 de marzo de 2026

Fdo. [redacted]
Arquitecta técnica

[redacted]

A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)

4. FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS TOMADAS CON FECHA 3 DE MARZO DE 2026

Estado de la cubierta del edificio que se alcanza a observar desde el edificio situado en C/El Corralaz nº 8





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





N.I.F. P-3117100-B - Avda. San Benito, 1 - Tel. 948 73 70 35 - Fax 948 71 74 34 – e-mail: ayuntamiento@mirandadearga.es

A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)

Estado de las fachadas del edificio



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



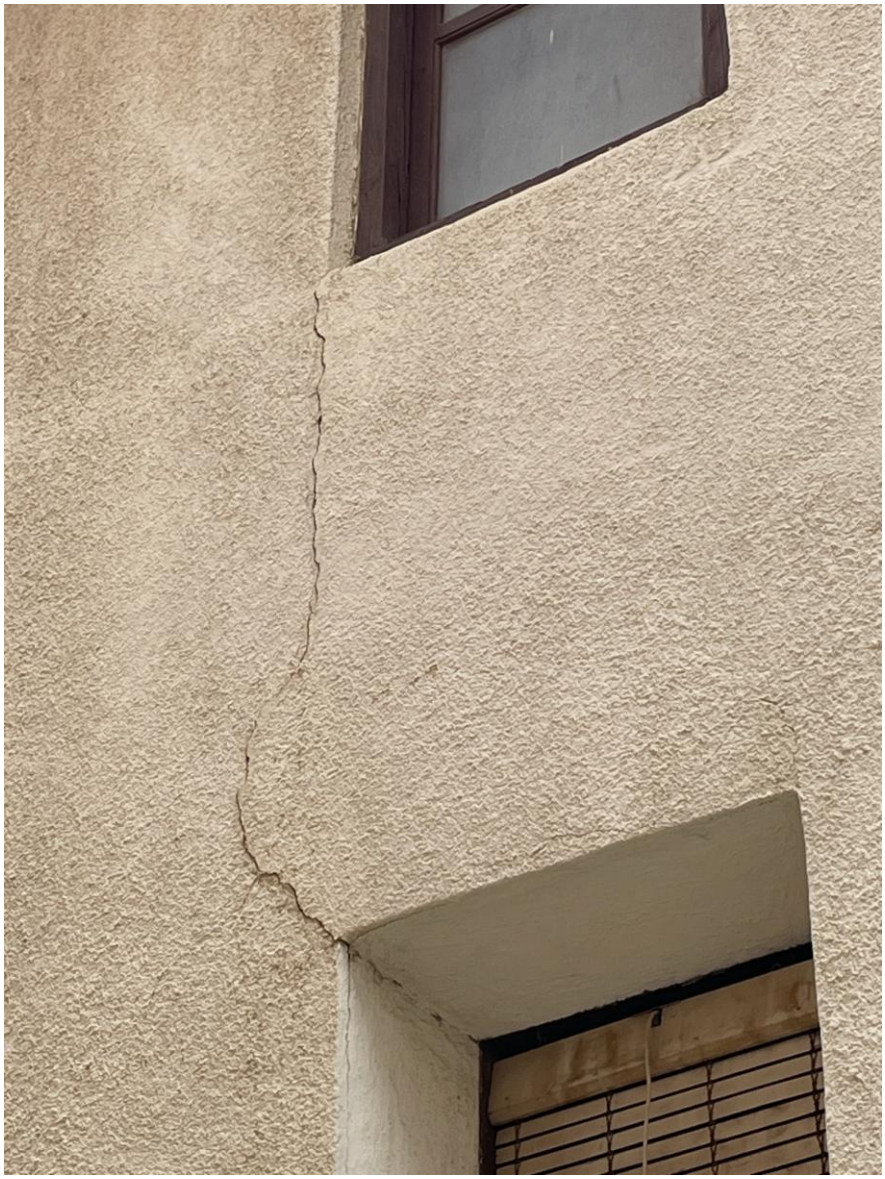
A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)





A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



A Y U N T A M I E N T O
DE LA M. N., M. L. y M.H. VILLA DE
31253 MIRANDA DE ARGA
(Navarra)



Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua

HACIENDA NAVARRA / NAFARROAKO OGASUNA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble **31000000000015604 11TW** Valor (€) **41.800,67** Valor suelo (€) **11.642,02** Valor constr. (€) **30.158,65**

Municipio **MIRANDA DE ARGA** Cód. **171** Entidad **MIRANDA DE ARGA** Expedida **4/3/2026**

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal	Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.	VALOR (€)
6	432	1	1	CL EL CORRALAZ, 5 Bajo	119,00		VIVIENDA	1900	26.976,83
6	432	1	2	CL EL CORRALAZ, 5 Bajo	104,00		ALMACEN AGRICOLA	1900	7.557,25
6	432	1	3	CL EL CORRALAZ, 5 2º	100,00		ALMACEN AGRICOLA	1900	7.266,59

CROQUIS DE SITUACIÓN: Ref. de Plano **206/1-1/4-3/B-3** Superficie de Parcela (m²) **105,70** Escala: **1:500** 1 cm.



++++ Límite de Municipio — — — Límite de Polígono Catastral ——— Límite de Casco Urbano ——— Límite de Parcela

Las unidades inmobiliarias relacionadas figuran inscritas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra a nombre del siguiente titular y en el concepto de **PROPIETARIO**

Apellidos y nombre o razón social	NIF/CIF	% Par.
[redacted]	[redacted]	100,00

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre). Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales • Lur-Ondasunen eta Ondareaaren gaineko Tributuen Zerbitzua Cód. Seg. T/5OG69I3HSW https://www.navarra.es/es/hacienda/riqueza-territorial • https://www.navarra.es/eu/ogasuna/lur-ondasunak