



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOS ARCOS  
( TEXTO REFUNDIDO )

AYUNTAMIENTO DE LOS ARCOS

**MEMORIA**

**EQUIPO REDACTOR:**

**MIGUEL AYAPE BARIAIN - Arquitecto -**  
**HECTOR NAGORE SORABILLA - Abogado -**

**CAPITULO I. INTRODUCCION**

- 1.- ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACION
- 2.- PROCESO DE REDACCION Y APROBACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. ADAPTACION A LA L.F. 35/2002
- 3.- SOPORTE CARTOGRAFICO-PARCELARIO
- 4.- IMPLICACIONES PLANEAMIENTO - CATASTRO
- 5.- CONTENIDO DOCUMENTAL

**CAPITULO II. ANALISIS Y DIAGNOSTICO TERRITORIAL**

- 1.- ASPECTOS GENERALES Y BIOCLIMATICOS
  - Enclave:
  - Geología:
  - Paisaje e hidrografía
  - Clima
  - Vegetación y cultivos
  - Areas naturales protegidas. Valores paisajísticos y ecológicos del territorio
  - Estructura de la propiedad
- 2.- RESEÑA HISTORICA
- 3.- ASENTAMIENTO Y SU DESARROLLO HISTORICO
- 4.- PATRIMONIO ARQUITECTONICO. VALORES URBANOS A PROTEGER
  - Arquitectura civil
  - Arquitectura religiosa
- 5.- DESARROLLO RECIENTE Y PROBLEMÁTICA DEL NUCLEO URBANO
  - Características del desarrollo reciente del núcleo urbano
  - Areas de características y problemática homogéneas
  - Areas y ejes de actividad urbana
- 6.- ANTIGÜEDAD OCUPACION Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL
- 7.- ESTUDIO DE POBLACION
  - Evolución histórica de la población
  - Composición de la población por sexos actividad económica y edad
  - Previsiones de evolución demográfica para un periodo de diez años
- 8.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. ESTADO ACTUAL Y PREVISIONES
  - Comunicaciones. Estado actual

- Previsiones nuevas redes de comunicaciones. Incidencia sobre provisiones urbanísticas.
- Otras infraestructuras territoriales

#### 9.- INFRAESTRUCTURAS LOCALES

- Abastecimiento
- Saneamiento – depuración
- Suministro de energía eléctrica
- Alumbrado público

#### 10.- PAVIMENTACION DEL ESPACIO PUBLICO

#### 11.- ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

- Espacios libres públicos
- Equipamientos y dotaciones comunitarias
- Aparcamientos

#### 12.- RECURSOS ECONOMICOS

- Actividad económica
- Economía municipal

### **CAPITULO III. EVALUACION PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO**

#### 1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias de Planeamiento y modificaciones posteriores
- Análisis planeamiento vigente
- Grado de ejecución del planeamiento

#### 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL

### **CAPITULO IV. MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

#### **SECCION A.- FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO**

- 1.- DIAGNOSTICO DE SITUACIÓN ACTUAL
- 2.- CRITERIOS DE DESARROLLO
- 3.- FINES Y OBJETIVOS PLANTEADOS

#### **SECCION B.- PROCEDIMIENTO DE ORDENACION**

##### 1.- CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION DEL SUELO

- Clasificación general del suelo
- Subclasificación del suelo

##### 2.- CALIFICACION DEL SUELO

- Ambitos con asignación de usos pormenorizados
- Sistemas

##### 3.- GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES. CATALOGO

### **SECCION C.- PROPUESTA DE ORDENACION**

#### 1.- TIPO DE NUCLEO Y DESARROLLO PREVISIBLE

#### 2.- ADECUACION A INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL VIGENTES

#### 3.- PROPUESTA DE ORDENACION. SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

- Justificación suelo urbano
- Justificación suelo urbanizable
- Propuesta de ordenación por áreas de características y problemática homogéneas
- Tipologías edificatorias recomendables
- Medidas especiales de fomento del casco histórico

#### 4.- PROPUESTA DE ORDENACION. SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCION Y PRESERVACION

- Justificación del suelo no urbanizable
- Categorización del suelo no urbanizable
- Normas de uso y protección

### **SECCION D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION**

#### 1.- PREVISIONES ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

- Determinaciones legales
- Espacios libres públicos
- Equipamientos y dotaciones comunitarias
- Aparcamientos en nuevas áreas de edificación
- Equipamiento educativo y de salud
- Dotación supramunicipal para vivienda de titularidad pública

#### 2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA

- Previsión de viviendas con algún régimen de protección
- Previsión de aparcamientos públicos y privados
- Supresión de barreras físicas

### **SECCION E.- CRITERIOS DE ACTUACION Y GESTION**

#### 1.- SUELO URBANO

#### 2.- SUELO URBANIZABLE

## **CAPITULO I. INTRODUCCION**

### **1.- ANTECEDENTES DE LA ADJUDICACION**

Mediante anuncio publicado en el B.O.N. Nº 71 de miércoles 12 de Junio de 2002 el Ayuntamiento de Los Arcos convocó concurso mediante procedimiento abierto, con objeto de contratar la asistencia técnica para redacción del Proyecto de "Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de los Arcos y su adaptación a Plan Municipal".

En sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 3 de Octubre de 2002 se adoptó el acuerdo de declarar válida la licitación, y adjudicar el contrato de asistencia técnica para redacción del Proyecto de Revisión de NN.SS. y adaptación a P.M. al equipo representado por el arquitecto Miguel Ayape Bariaín que contará con la sesoría jurídica del abogado Héctor Nagore Sorabilla.

Con fecha 16 de Octubre de 2002 se firma el contrato de asistencia técnica.

El contenido del documento y proceso de redacción se ajustará a lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas elaborada al efecto por el Ayuntamiento de Los Arcos, corregidos y adaptados en función de la nueva Ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de 2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En abril de 2002, el Ayuntamiento de Los Arcos adoptó el acuerdo de adhesión al "Sistema de Información Urbanística de Navarra" (SIUN) con objeto de disponer de cartografía e información territorial adecuada para la elaboración del Plan Municipal. Esta documentación ha sido remitida al Ayuntamiento desde Tracasa en diferentes fases; Abril, Agosto y Octubre del año 2003.

### **2.- PROCESO DE REDACCION Y APROBACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. ADAPTACION A LA L.F. 35/2002**

Con posterioridad a la elaboración de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas por el Ayuntamiento de Los Arcos, en base a los cuales se elaboraron las propuestas del concurso de selección de equipo redactor, y se firmó el contrato con el equipo adjudicatario, se aprobó y entró en vigor la nueva Ley Foral 35/2002 de 20 de Diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En consecuencia el proceso de redacción del Plan General Municipal se ha adaptado sobre la marcha en las determinaciones y fases establecidas en la nueva legislación, respetando al máximo los criterios municipales plasmados en los Pliegos aprobados con antelación.

El documento de Plan General Municipal se redacta según el proceso siguiente:

- Estudios previos y elaboración del documento de Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio.
- Exposición pública del documento de E.M.O.T. durante un mes.

- Fase de Concertación Previa con el Departamento de M.A.O.T. y V. y remisión a los departamentos de Gobierno de Navarra y Organismos Públicos para informe.
- Elaboración de informe sobre sugerencias presentadas en exposición pública, a cargo del Equipo Redactor.
- Remisión del documento de E.M.O.T., informes recibidos y propuesta de Concierto Previo a la Comisión de Ordenación del Territorio para su aprobación.
- Redacción del Plan Urbanístico Municipal.
- Aprobación inicial del Plan General Municipal y exposición pública durante un mes.
- Remisión del P.G.M. aprobado inicialmente al Departamento de M.A.O.T. y V. para informe global.
- Informe sobre alegaciones presentadas en exposición pública, a cargo del Equipo Redactor.
- Corrección del documento y aprobación provisional del P.G.M.
- Remisión del expediente completo al Departamento de M.A.O.T. y V. para su aprobación definitiva por el Consejero.

- Redacción del Texto Refundido si existen modificaciones relevantes respecto al documento de P.G.M. aprobado provisionalmente.

El proceso seguido hasta la fecha en la redacción del P.G.M. ha sido el siguiente:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 3 – Octubre 2002       | Acuerdo municipal de adjudicación al Equipo Redactor.   |
| 1 – Octubre 2002       | Firma del contrato de asistencia técnica entre Ayuntamiento y representante de Equipo Redactor.   |
| 27 - Octubre 2003      | Finalización de la entrega al Equipo Redactor de la documentación cartográfica para elaboración del P.G.M.<br><br>Constitución de la Comisión de Seguimiento Ayuntamiento / Departamento de M.A.O.T. y V. |
| 11 – Febrero 2004      | Firma del Convenio de colaboración entre Ayuntamiento y Departamento de M.A.O. T y V.   |
| 3 – Mayo 2.004         | Presentación del documento de Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio.  |
| 24 – Mayo 2.004.       | Aprobación de la EMOT por el Ayuntamiento de Los Arcos. Anuncio en el BON N° 67 de 4 de Junio de 2.004  |
| Agosto de 2.004        | Presentación informe sobre sugerencias y trámite de participación pública.  |
| 7 – Octubre – 2.004    | Acuerdo municipal sobre sugerencias a la EMOT.  |
| 20 – Diciembre . 2.004 | Informe para Concertación Previa del Departamento de M.A.O.T. y V sobre la EMOT.  |
| 21 – Diciembre – 2.004 | Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio de aprobación de la EMOT  |
| Mayo 2.005             | Presentación del documento de Plan Urbanístico Municipal  |

12 Mayo 2.005	Acuerdo de Aprobación Inicial
30 Mayo 2.005	Publicación en B.O.N:
1 Marzo 2.006	Informe Global del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda sobre el P.U.M.
10 Mayo 2.006	Entrega de documento para aprobación provisional
11 Mayo 2.006	Aprobación Provisional
20 Julio 2.006	Orden Foral N° 0252 por la que se aprueba definitivamente el Plan Municipal de Los Arcos

### 3.- SOPORTE CARTOGRAFICO – PARCELARIO

Con objeto de contar con un soporte cartográfico óptimo para elaboración del Plan General Municipal, el Ayuntamiento de Los Arcos tomó un acuerdo de adhesión al Sistema de Información Urbanística de Navarra (SIUN). Por parte del Gobierno de Navarra a través de la empresa pública Tracasa se ha facilitado al Ayuntamiento la documentación cartográfica y catastral en soporte papel y en soporte informático, así como ortofotos color del núcleo urbano a escala 1/1.000 y del término municipal a escala 1/10.000.

Para la elaboración de cartografía de la zona previamente delimitada en el núcleo urbano y entorno próximo se ha procedido a un nuevo levantamiento y recopilación exhaustiva de datos gráficos, incluyendo parcelario visto, pero sin adaptar el plano de catastro.

Dado que para elaboración de la documentación gráfica del Plan General Municipal se precisa trabajar sobre cartografía con parcelario incluido, se ha procedido a la superposición de plano catastral sobre el plano de cartografía, y dado que no coinciden se ha procedido a adaptar la documentación catastral, tomando como válidas las delimitaciones de edificios, viales, etc. que figuran en el nuevo levantamiento cartográfico.

En consecuencia, el parcelario urbano que figura en la documentación gráfica de este P.G.M., no se corresponde exactamente con el plano catastral vigente, si bien se considera la referencia adoptada más ajustada a la realidad, y en todo caso en las diferentes áreas de actuación que se delimitan se tomarán como válidas las delimitaciones parcelarias existentes o claramente definidas sobre el terreno.

### 4.- IMPLICACIONES PLANEAMIENTO – CATASTRO

La aprobación del nuevo planeamiento municipal conlleva variaciones en el régimen urbanístico de las parcelas respecto a la situación anterior, tanto en la clasificación y calificación pormenorizada de las mismas, como en la capacidad de edificación, cargas de urbanización, condiciones de gestión, etc. En consecuencia, una vez aprobado el planeamiento deberá procederse a la revisión de la Ponencia de Valoración con objeto de adaptar las valoraciones al nuevo régimen urbanístico.

Dado que se han detectado abundantes variaciones entre los planos catastrales y la realidad, según se ha comentado en el punto anterior, y



aprovechando que se dispone de cartografía actualizada y de gran precisión, convendría realizar una adaptación del catastro para ajustar los datos de superficies a las dimensiones reales.

## 5.- CONTENIDO DOCUMENTAL

1.- La Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece en su artículo 57 que el Plan General Municipal en municipios de población inferior a tres mil habitantes estará compuesto por:

- a) Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio
- b) Plan Urbanístico Municipal.

La Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial consistirá en una memoria en la que se recogerán de forma simplificada los aspectos contenidos en el apartado 2 del artículo 56 de la Ley:

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

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

Según consta en el art. 57.4 de la Ley Foral 35/2002, reglamentariamente se determinarán los requisitos de la documentación que debe formar parte de los Planes Urbanísticos Municipales.

Se completará la documentación del Plan General Municipal de Los Arcos con incorporación del Catálogo y Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.

2.- La documentación completa que constituye el Plan General Municipal se presenta de la siguiente manera:

- Tomo 1: Documento 1 – Memoria
  - Tomo 2: Documento 2 – Normas Urbanísticas  
Anexo
  - Tomo 3: Documento 3 - Ordenanzas
  - Documento 4 - Catálogo
  - Tomo 4: Documento 5 – Participación pública  
Informes de organismos públicos en el  
proceso de tramitación
  - Documento 6 – Acuerdo de aprobación provisional
- Planos de información y ordenación urbanística del territorio.

## CAPITULO II. ANALISIS Y DIAGNOSTICO TERRITORIAL

### 1.- ASPECTOS GENERALES Y BIOCLIMATICOS

#### Enclave:

La villa de Los Arcos forma parte del Partido Judicial de Estella, en la Merindad de Estella y se integra en la comarca geográfica del Somontano de Viana – Los Arcos.

- Superficie del término municipal = 58,1 km<sup>2</sup>
- Población en Enero de 2001 = 1.319 habitantes
- Densidad de población = 22,7 habitantes/km<sup>2</sup>
- Altitud del núcleo de población = 444 m.
- Distancia a Pamplona = 62 km.
- Distancia a Logroño = 28 km.
- Distancia a Vitoria = 65 km.
- Distancia a Zaragoza = 170 km.

El término de Los Arcos limita al Norte con Mués, Sorlada y Etayo, al Este con Villamayor de Monjardín, Barbarin y pertenencia de Luquin, al Sur con Sesma, Mendavia y Lazagurría y al Oeste con Sansol, Cortecampo (pertenencia de Piedramillera), El busto y Desojo.

#### Geología:

El término está integrado por diversas franjas de formaciones geológicas plegadas que se traducen en una serie de colinas o serrezuelas orientadas de Oeste a Este y separadas por depresiones y valles. De Norte a Sur afloran las arcillas alternantes con areniscas rodadas; luego los yesos del oligoceno, estos últimos han sido modelado en forma de crestas (Lomba, 598 m. y Alto de las Cruces 625m.), después la facies detrítica oligomiocénica arcillo-areniscosas y yesífera (crestas junto a la villa); las arcillas miocénicas, conservadas en la cubeta sinclinal de Los Arcos; y nuevamente los yesos oligomiocénicos plegados (anticlinal que la erosión modeló igualmente en las crestas y barrancadas de dirección ONO-ESE que accidentan la parte meridional del término.

#### Paisaje e hidrografía

El término municipal es suavemente ondulado. Presenta un paisaje abierto, con las mayores alturas alrededor del fondo de la cubeta (paraje de Valdelaguardia con 585 m. Lomba 598 m. El Charcal 500 m. Peña Blanca 540 m.), descendiendo desde estos lugares, suavemente, hacia el fondo de la cubeta, donde se encuentra emplazado el núcleo de viviendas, en la margen izquierda del río Odrón, el cual riega el territorio en dirección NO-SE, hasta desaguar en el Ebro.

Dentro de la red hidrográfica de Los Arcos destacan los siguientes cursos de agua, cuya conservación se considera necesaria:

- Río Odrón; Se trata del curso principal de agua del municipio, que lo cruza de noroeste a suroeste pasando por el núcleo urbano.
- Río Cardiel: Es un cauce con una cuenca extensa, que entra en el municipio por el norte hasta desembocar en el barranco de Agolar, que a su vez vierte sus aguas al río Odrón.

- Otros cauces (Barranco Salado, Río Valseca, Regacho de Txirriaitz...): Completan la red hidrográfica y la función de corredores ecológicos del municipio.

## Clima

El clima de Los Arcos es de tipo mediterráneo; las lluvias no pasan de moderadas (500-600 mm.), caen en 60-80 días y el verano es seco. La temperatura media anual varía de 10° a 13° C, según la altura y la evapotranspiración potencial, de 650 a 725 mm.

Los Arcos, se halla completamente en la zona templada o meridional de Navarra, pero la influencia de la sierra de San Gregorio y hasta de Monjardín y Montejurra, se deja sentir y ejerce las naturales consecuencias en el clima durante el invierno, agudizándolo notablemente.

En resumen, los Arcos posee un clima predominantemente seco y soleado. En el verano se alcanzan temperaturas comprendidas entre 34 y 40° C y en el invierno pueden descender entre -3 y -7° C.

## Vegetación y cultivos

El terreno es fundamentalmente llano, margoso y drenado únicamente por el poco caudaloso río Odrón. La vegetación arbórea apenas se presenta, pues la mayor parte del territorio ha sido roturado para uso agrícola, y el resto queda abandonado al matorral y evial. Los Arcos es tierra de cereal y viñedos.

La agricultura presenta características propiamente mediterráneas, como por ejemplo el cultivo de la vid y el olivo, pero la sequedad del clima hace necesario el regadío, por lo que tanto el trigo como la cebada y la vid se cultivan tanto en secano como en regadío.

La cebada y el trigo ocupan las mayores extensiones cultivadas, superando en conjunto las 2.000 Has. entre secano y regadío. Los cultivos de huertas también tienen cabida en el panorama agrícola, en las riberas del río Odrón.

Los Arcos es tierra de cereal y viñedo. Sus caldos son muy conocidos, encontrándose entre los más apreciados de Navarra. El sector conservero también es importante, existiendo en consecuencia diversas bodegas y conserveras.

Observando los estudios estadísticos elaborados por el Gobierno de Navarra, se obtienen las siguientes conclusiones en cuanto a usos del suelo:

- Predominio de la superficie destinada a cultivo, con una ocupación del 69,9% de la superficie total del término municipal.
- En cuanto a índice de ocupación de suelo adquiere notable importancia el índice de pastizales, prados y eriales, con una ocupación estimada del 24,4% de la superficie del término municipal.
- Escasa incidencia del suelo forestal, con apenas un 1,5% de suelo destinado a monte maderable.

Comparando la distribución del suelo en Los Arcos con la correspondiente a la Comunidad de Navarra, se aprecian claras diferencias, con índice más elevado de terreno cultivado y notable diferencia en cuanto a la superficie forestal. No obstante, las cifras obtenidas para Los Arcos son muy

similares a las que se obtienen en los municipios de su entorno en el ámbito de la Ribera del Ebro y Tierra Estella.

	Navarra Los Arcos	
Superficie forestal	28,3%	1,5%
Prados y pastizales	27,8%	24,4%
Terrenos de cultivo	36,2%	69,9%

Vegetación de interés: No se conocen citas de espacios florísticos incluidos en el Catálogo de Flora Amenazada.

#### Áreas naturales protegidas. Valores paisajísticos y ecológicos del territorio

El paisaje de Los Arcos es árido y con escasos atractivos. Se corresponde con terrenos ondulados predominantemente destinados a cultivos de secano, donde la vegetación autóctona es escasa. Son escasos los valores ecológicos del territorio, donde no existen áreas de especial significación, con excepción de las zonas yesíferas del Sur del término municipal y espacios arbolados o de matorral en los términos de Zobazo, La Cera y La Raicilla.

No se han declarado espacios protegidos en el término municipal.

En la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) que integraron la Red Natura 2000, figura con el N° 33, las áreas definidas como Yesos de la Ribera Estellesa, con una superficie total de 10.044 Ha, una de ellas situada en el extremo Sur del término municipal de Los Arcos. Como características singulares de este LIC cabe señalar que alberga uno de los tipos de vegetación más singulares de Navarra: Los romerales gipsófilos, propios de suelos con abundancia de yesos. Este tipo de vegetación alberga a varias plantas, en ocasiones muy raras, desarrollándose todo el conjunto sobre suelos raquíuticos y pobres, a veces cubiertos por un manto de líquenes. Aquí también se asientan pastos propios del clima árido. En lugares deprimidos se acumulan sales que arrastran las aguas de lluvias, existiendo otra variedad de plantas de tallos carnosos y pequeños juncuales salinos. Gran parte del terreno está ocupado por cultivos de cereal, quedando reducidos a las ladera de los mismos o en campos abandonados los matorrales salinos como los ontinares .

Dentro del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC ES2200031) "Yesos de la Ribera Estellesa", de la región mediterránea, en cuanto a la fauna, hay que destacar la importante diversidad de aves esteparias como el alcaraván y la terrera común, además de la importante presencia de calandria común y cogujada montesina.

Además de los romerales gipsícolas descritos, que están inventariados como hábitat prioritario (código UE 1520\*), hay que destacar en el municipio la existencia de algún tamarizal y juncal, así como otras especies asociadas a suelos salinos y a cauces de agua (códigos UE 1310, 1410, 1420, 6420, y 92D0). Así como una pequeña representación de enebro al norte del municipio (código UE 5210), y de pastizales mediterráneos xerófitos, también hábitats prioritarios (código UE 6220\*).

Hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal de Los Arcos:

CODIGO UE	Descripción
1520*	Matorrales gipsícolas ibéricos (estepas yesosas): matorrales de Asnallo, romerales y tomillares....
1420 de	Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos, matorrales de

	Sosa.
1410	Praderas juncuales halófilas mediterráneas
1310	Vegetación anual primocolonizadora de suelos brutos salinos lito-
	rales o interiores
6420	Juncuales mediterráneos
92D0	Arbustedas, tarayares y espinares de ríos, arroyos, ramblas y la-
	gunas
4090	Matorrales mediterráneos y oromediterráneos con dominio
frecuen	te de genisteas
5210	Fruticedas y arboledas de Juniperus: sabinares y enebrales
6220*	Pastizales mediterráneos xerófitos anuales y vivaces.
	(*) Hábitats prioritarios.

### Estructura de la propiedad

La importancia del sector agrícola queda patente si se tiene en cuenta que el 67% de la extensa superficie del término municipal es terreno labrado.

Existe concentración parcelaria, por lo que el número de parcelas es bastante limitado. No obstante, las pequeñas explotaciones son las más numerosas (de 1 a 5 Ha más del 50%). Las explotaciones medias (de 5 a 20 Ha) suponen el 30%, y son casi insignificantes las explotaciones superiores a 20 Ha.

Según datos obrantes en el Panorama de Riqueza Territorial de 1990, la superficie rústica alcanza 5.674 Ha, divididas en 4.171 parcelas, pertenecientes a 923 titulares. La superficie de suelo rústico se estructura por tipos de suelo como sigue:

- Secano	3.476,0 Ha	= 61,3%
- Regadío	508,9 Ha	= 9,0%
- Forestal	1.556,9 Ha	= 27,4%
- Improductivo	4,9 Ha	= 0,1%
- Otros	127,3 Ha	= 2,2%

-----  
Total = 5.674,0 Ha = 100,0%

El terreno comunal alcanza una alta proporción del término municipal, con un total de 2.416 Ha, equivalentes al 42,6% del total de superficie rústica.

## 2.- RESEÑA HISTORICA

Esta villa se halla situada en una amplia llanura al Sur de la Sierra de San Gregorio Ostiense y al Oeste de Monjardín y Montejurra, asentándose en la estratégica encrucijada que forma el río Odrón y la carretera de Pamplona a Logroño, que sigue al parecer la primitiva vía romana de Pompaelo a Vareia, en cuyo encuentro se localizan los más destacados y representativos edificios de la población actual. Esta debe su existencia a la repoblación que llevó a cabo Sancho IV el de Peñalén a finales del siglo XI tras la batalla de Valdegón, aunque ya existía un núcleo más antiguo en lo alto, en torno al castillo, y descendiendo, en el barrio de Santa Olalla.

En su término se han descubierto restos arqueológicos de la Edad del Hierro y celtibéricos, si bien el origen de la población parece datar de época romana, de la que se han encontrado algunos vestigios en la antigua fortaleza y en otros lugares; además se sabe que perteneció a la circunscripción militar de

la ciudad romana de Curnonium, citada por Ptolomeo en su " Geografía ibérica" que algunos autores quieren identificar con Los Arcos y otros con su des poblado de Oya de Cornaba, distante cinco kilómetros.

Sometida al dominio musulmán, Los Arcos es reconquistada al tiempo que Monjardín por Sancho Garcés I, quien libra de tributos a sus moradores por su heroica intervención en la batalla de Valdejunquera. Un siglo después volvieron a destacarse sus moradores en la batalla de Valdegón o de los tres Sanchos, en este caso por el manejo del arco, por lo que Sancho el de Peñalén dio escudo con arcos y flecha a la villa que desde entonces se llamará Los Arcos.

Posteriormente, en 1175, Sancho el Sabio otorga los fueros. Es ahora cuando la villa pasa por uno de sus momentos de esplendor, del cual nos queda un elocuente testimonio en las estructuras primitivas de la parroquia de Santa María, comenzada a construir en un Románico tardío. Coincide también este período con el paso de los peregrinos a Santiago, para cuyo socorro se construyó un hospital, al que Teobaldo II dejó diez escudos en su testamento de 1270.

Durante los siglos medievales recibirá varias visitas regias y obtendrá importantes mercedes. Así en 1271 el rey don Enrique juró sus fueros en Estella y dos años después el mismo rey dio a su Concejo el privilegio de que sólo él o su lugarteniente pudieran nombrar preboste, que a su vez debería ser natural de la villa. Felipe de Francia, tutor de la reina doña Juana, y Carlos II el Malo otorgaron otros privilegios. Por su parte, el sucesor de éste, Carlos III el Noble, concedió diez días de feria a primeros de Junio y otros tantos por San Lucas; posteriormente el emperador Carlos V, en 1523, concedió mercado franco un día a la semana.

Su proximidad con Castilla hizo de Los Arcos escenario de incursiones de los castellanos o de conflictos con ellos, así en 1274 la invadieron las tropas de Alfonso X el Sabio y tuvo que sufrir la guerra que hubo en época de Juan II.

La edad media termina con un acontecimiento decisivo para la historia de Los Arcos, al ser incorporada a Castilla en 1463 por la sentencia arbitral que el rey Luis XI de Francia da a las diferencias que hubo entre Juan II de Navarra y Enrique de Castilla; la villa se sometió con la condición de seguir gozando de todos sus fueros y privilegios, perteneciendo al reino castellano hasta 1753, año en que de nuevo se incorpora a Navarra. Durante los tres siglos en que la población es castellana pasa por otra época de esplendor de la que queda constancia en el elevado número de monumentos que se erigen; en el siglo XVI se hacen importantes obras en la iglesia parroquial, pero será el Barroco el que deje una huella más profunda en la villa, con la definitiva reforma de la parroquia, la construcción de otros edificios religiosos y de los palacios y casas señoriales que enriquecen sus calles y plazas.

Con la llegada del siglo XIX se dejan sentir las continuas luchas que asolaron a Navarra en esta época. Primero es invadida por las tropas francesas de Napoleón, aunque mayor repercusión tendrá la primera Guerra Carlista, ya que en esta villa se capturó a don Santos Ladrón de Cegama y posteriormente fue tomada la plaza por Zumalacárregui.

### **3.- ASENTAMIENTO Y SU DESARROLLO HISTORICO**

El trazado urbano de Los Arcos es de origen medieval, aunque en el conjunto de la población hay que distinguir dos zonas, cada una con sus propias peculiaridades. La más antigua corresponde a la parte alta del montículo que queda al oriente del actual casco urbano, en el que se emplazaba el castillo.

Esta zona ya fue, a juzgar por los restos encontrados, de asentamiento romano, lo cual resulta lógico por su excepcional emplazamiento, en el cruce del río Odrón con la vía que unía Pompaelo con Vareia. Posteriormente, en la Edad Media se construyó en ella un castillo con su gran recinto amurallado, del que apenas se conservan restos; al parecer, ordenó su demolición el Conde de Gages, Virrey de Navarra, a mediados del siglo XVIII, aunque alguno de sus muros sobrevivió hasta la centuria siguiente. No obstante, aún se puede reconocer el trazado y disposición de este castillo con su recinto amurallado gracias a un plano de 1750. En él se aprecia que tenía una forma irregular para adaptarse a los niveles del terreno, con cuatro lados, unos muy quebrados con pronunciados entrantes y salientes y otros más rectilíneos, adaptándose a una especie de trapecio alargado con sus flancos convergentes, éstos orientados al oriente y occidente. Su extenso recinto amurallado aparecía jalonado por múltiples torres cuadradas, en particular en los lados oriental y Sur, aunque también contaba con torres o dispositivos semicirculares en el más pequeño de sus flancos que se encontraba al Norte. Del conjunto destacaba la gran torre del Homenaje, localizada en el extremo suroccidental del recinto; junto a ella se abría su única puerta de ingreso. Por el referido plano se comprueba que tuvo que ser semejante al cerco de Artajona. Se documenta este castillo en 1255, cuando era su alcaide Gil Martínez, aunque su existencia está comprobada ya en el fuero que Sancho el Sabio otorga a la Villa en 1175. El castillo será reparado en diversas ocasiones.

El núcleo urbano actual de Los Arcos, formado a raíz de la repoblación que a finales del siglo XI llevó a cabo Sancho IV el de Peñalén, se asienta entre la colina del Castillo y el río Odrón. Su trazado, propio de una villa de repoblación medieval, presenta largas calles longitudinales, conformes a la línea del río, que son cruzadas por otras perpendiculares más cortas, ajustándose así a un modelo urbanístico semejante al seguido en Puente la Reina, Sangüesa y Viana. En el núcleo actual se puede diferenciar la antigua puebla que se desarrolló bajo la influencia del Camino de Santiago aprovechando la franja horizontal disponible entre el cerro y el río. El camino jacobeo entraba por la puerta de Castilla cruzando el núcleo hacia Santa Olalla por su extremo meridional: la denominación de sus distintas calles, Bajera, Media y Mayor (que debió llamarse Alta), habla de un esquema de tres calles y no de un pueblo caminero característico. Este esquema no es generalizable a todo el conjunto sino que se limita a la mitad meridional, donde no existe la solución medieval planificada que diferencia los mayores anchos de las manzanas centrales respecto a los que tienen las de borde. Aquí, una de las centrales es de amplitud poco habitual, con extensos espacios libres interiores, mientras que la otra tiene un ancho mucho más reducido, incluso menor que el de la contigua de borde. En la mitad del lado Norte se reduce a dos el número de calles, solución que debiendo responder a etapa distinta de desarrollo, es fruto de la reducción del ancho edificable disponible por mantenimiento del eje de la calle mayor y ajuste del borde de la villa a una curva del arroyo.

De este entramado destacan varias plazas, la más importante de las cuales es la de Santa María, gran espacio trapezoidal abierto al lado del Evangelio de la iglesia parroquial, que se prolonga hacia oriente por otra plaza menor, también trapezoidal, llamada de la Fruta. El Coso situado detrás de la cabecera de la parroquia y junto a la carretera de Pamplona a Logroño, es un gran espacio abierto en forma de rectángulo y trazado más regular que el de la plaza de Santa María. En el lado opuesto de la población se encuentra el compás del convento de las Concepcionistas, antiguo de Capuchinos, formado sin duda en el siglo XVII, cuando se construyó el convento al quebrarse la línea de la calle y retrasarse la fachada de la iglesia.

La primitiva muralla medieval que ceñía a la población, hoy aprovechada en casas y edificaciones posteriores, se abría por varias puertas. Junto al río y en el extremo noroccidental del casco urbano se localiza el Portal llamada del

Estanco con un amplio medio punto de grandes sillares, retocado en ladrillo. También a orillas del río y en el extremo opuesto de la población se alza el Portal de Castilla, pegado a la torre y la fabrica parroquial. Es una construcción del siglo XVII, aunque restaurada en el siglo XVIII.

#### **4.- PATRIMONIO ARQUITECTONICO. VALORES URBANOS A PROTEGER.**

##### **Arquitectura civil**



No quedan vestigios del antiguo castillo que se emplazaba el Este de la población que se desarrolló entre éste y el río Odrón. El recinto origen del actual casco urbano, consecuencia de la repoblación de Sancho de Peñalén a finales del siglo XI, quedaba cerrado por un cinturón de murallas cuyas estructuras aun pueden contemplarse reutilizadas en construcciones posteriores. Subsisten de esta antigua muralla los portales del Estanco y Castilla, este último obra del siglo XVII que simula una especie de arco del triunfo.

A pesar del origen medieval de Los Arcos, su aspecto actual se debe a las grandes reformas que se emprendieron en el siglo XVI y fundamentalmente en los siglos XVII y XVIII. En estas centurias se cambian los alzados de sus mansiones con la construcción de numerosos palacios y casas señoriales, que van a desempeñar un papel muy importante en la nueva apariencia barroca de la ciudad, aunque su trazado urbanístico continúa inalterado. Estos edificios se conciben como bloques macizos con tendencia a la horizontalidad; presentan por lo general dos cuerpos, el primero de sillería y el segundo de ladrillo, y un ático poco elevado, también de ladrillo coronado por sobresaliente alero de madera con ménsulas talladas, en ocasiones muy ricas, según el modelo de construcción civil propio de la Navarra meridional. Sus fachadas suelen tener como principal ornato ostentosos escudos, orlados de abundante decoración, que manifiestan el rango social de los antiguos habitantes de estas mansiones.

### **Plaza de Santa María**

La actual Plaza de Santa María, en un extremo de la vieja puebla y ante la puerta de Castilla, se consolidó al reconstruirse la iglesia y las casas del borde meridional del burgo en los siglos XVI y XVII por necesidad de un amplio marco mercantil y por realce de la fábrica religiosa.

Es este un característico espacio de encrucijada cuya forma trapezoidal actúa como distribuidor de la actividad general al conducirla directamente a las rúas de la Bajera, Media y del Hospital, y llevarla a la calle Mayor a través de un corto tramo de calle y de la plazuela de la Fruta. Es también un espacio que une a la significatividad religiosa el uso como ámbito de mercado donde se celebraban aquellas célebres ferias que fueron la base del desarrollo de la villa.

Su lado principal está definido por la larga fachada lateral del templo, cuyo poderoso soportal de arcos de medio punto avanza sobre el volumen avasallador de las naves imponiéndose sobre los reducidos pórticos y módulos de la edificación civil que conforman las otras dos alineaciones de la plaza. Estas resultan un buen acompañamiento con sus inmuebles de cuatro alturas y soportales, adintelados al Norte y de arcos carpaneles en el edificio de levante. El arraigo de la tradición morisca se evidencia en sus fábricas de ladrillo, con huecos de finos recercados encalados y sus rojas fachadas que, con matices dorados de la caliza del templo, crean un ambiente cálido muy especial.

A su vez, la acusada convergencia de los dos frentes principales en la puerta de Castilla convierten a ésta en principal a pesar de su pequeño tamaño, que contrasta con la verticalidad de la torre, la masa general del templo y su puntualización del cuerpo ochavado que se eleva sobre el crucero.

## **Arquitectura religiosa**

### **Parroquia de Santa María**

Este templo, una de las grandes iglesias parroquiales de Navarra, es un monumental edificio de buena arquitectura ricamente decorado, construido y reformado en varias etapas, que comprenden los siglos XII, XIII, XVI, XVII y XVIII, mezclándose en él diversos estilos que van desde el Románico tardío y

Protogótico hasta el Renacimiento y el Barroco, estilo éste que presta a su interior una apariencia muy ornamental, que oculta las estructuras anteriores.

Por lo que respecta al exterior, la iglesia parroquial de Santa María de Los Arcos es un edificio de pura volumetría con muros de buen sillar, recrecidos en la reforma barroca, siendo visibles en las partes bajas la cantería medieval; se remata el conjunto por cornisa no excesivamente moldurada, que recorre todo el perímetro de los muros altos y bajos. Destacando sobre los demás volúmenes aparece el cuerpo octogonal de la cúpula, construcción de ladrillo con cadenas de sillar en los ángulos y cornisa también en piedra con molduraje superior de ladrillo.

En el muro del Evangelio, en el segundo tramo, se abre la portada de la iglesia, magnífico proyecto plateresco de la segunda mitad del siglo XVI, debido a los Landerrain que puede considerarse como uno de los mejores ejemplos del Renacimiento navarro.

Delante de la portada se levanta un solemne pórtico de sillería, del siglo XVIII, que se destaca por su clasicismo y severidad. Está formado por una galería de siete arcos de medio punto entre pilares cruciformes, cuyos frentes aparecen recorridos por pilastras toscanas de orden gigante, pareadas en los dos pilares que ciñen el arco central.

Adosada al tramo de los pies, por el lado del Evangelio, se halla emplazada la elevada torre de esta parroquia, la más hermosa del Renacimiento navarro. Fue construida en la segunda mitad del siglo XVI por Martín y Juan de Landerrain.

Anejo a la iglesia, por el lado de la Epístola, se encuentra un gran claustro de estilo gótico tardío, cuyas obras se llevaron a cabo a mediados del siglo XVI, coincidiendo con las construcciones renacentistas de la iglesia.

#### **Convento de Concepcionistas**

Este convento, en un principio de Capuchinos, se estaba construyendo en 1660 por el cantero Pedro de Miranda. De esta época es su iglesia, aunque ha sido retocada posteriormente.

En conjunto, es una iglesia típica conventual, pequeña y sobria, según corresponde a estas construcciones del siglo XVII, presentando como único ornato una sencilla cornisa moldurada que recorre todo su perímetro; Las pinturas, de escaso gusto, que decoran las cubiertas debieron realizarse en la restauración de 1951.

#### **Ermita de San Blas**

Esta ermita, en un principio bajo la advocación de San Lázaro, es una construcción románica del siglo XII luego reformada en el XVIII, que se halla situada junto al antiguo camino de Santiago, en dirección a Viana y a no mucha distancia del núcleo urbano. Parece que en ella existió un lazareto u hospital de peregrinos al que Teobaldo II legó en su testamento diez ducados.

#### **Ermita del Calvario**

Se emplaza esta iglesia en un montículo cercano a la ermita de San Blas, dominando toda la población, desde la que asciende un Via-crucis. Su origen puede ser quizá del siglo XVI, aunque el actual edificio es barroco.

#### **Ermita de San Sebastián**

Es un edificio del siglo XVI, aunque muy retocado modernamente, con una nave rectangular de techumbre plana. En el exterior sus muros son de sillarejo con revoque moderno, destacándose en el muro del lado de la Epístola una puerta apuntada con marcadas dovelas y escudo liso en la clave, que forma parte de la vieja fábrica del siglo XVI.

#### **Ermita de San Lorenzo**

Se trata de un edificio barroco, quizá de origen antiguo, pero muy retocado recientemente. Tiene planta rectangular y sus muros se articulan con pilastras, sobre las que monta una cornisa con diversas molduras; su cubierta plana es fruto de las restauraciones modernas.

#### **Ermita de San Vicente**

Esta ermita, antigua iglesia del despoblado de Yániz, es un edificio barroco del siglo XVII. Tiene nave única rectangular, con cornisa moldurada que recorre todo su perímetro, cubriéndose por cielo raso moderno; además cuenta con coro alto a los pies, sobre arco rebajado, que aún conserva su balaustrada barroca de madera.

#### **Trama y espacios urbanos**

Se adoptarán medidas de protección de la trama urbana del Casco Histórico, con objeto de mantener tanto el trazado de viales como las características de la parcelación. Se limitarán las posibilidades de agregación de parcelas hasta formar frentes inusuales, salvo que se mantengan las fragmentaciones de fachada existentes.

Toda la Calle Mayor, así como la Plaza de la Fruta y Plaza de Santa María serán objeto de un tratamiento especial de preservación de los elementos urbanos y ambientales, además de la protección lógica que se establecerá sobre las edificaciones o elementos arquitectónicos de especial interés para todo el Casco Histórico.

### **5.- DESARROLLO RECIENTE Y PROBLEMÁTICA DEL NUCLEO URBANO**

#### **Características del desarrollo reciente del núcleo urbano**

La ubicación de una población, su consolidación y desarrollo poseen siempre una lógica que, siendo específica para cada núcleo de población, está relacionada directamente con los acontecimientos históricos de las diferentes épocas del desarrollo humano y, por tanto tienen características e invariantes generales, capaces de caracterizarse e identificarse en su forma y configuración física, y más concretamente en sus trazados urbanísticos y en sus arquitecturas.

Es por ello por lo que la lectura atenta del "plano" de todo asentamiento humano da una información sobre sus etapas de crecimiento y las características de su desarrollo, que quedan reflejadas en su morfología espacial, explicitando su lógica de ocupación del suelo a través del tiempo.

Estas características generales deben ser contrastadas con las peculiaridades y singularidades locales, y dado que los datos historiográficos que se han podido localizar de Los Arcos son significativos para la naturaleza y fines para los que se precisan estos análisis que no son otros que encontrar las pautas y claves del desarrollo y crecimiento de Los Arcos, con vistas a su ordenación urbanística, se desarrolla a continuación una aproximación al núcleo

urbano, sin el rigor que proporcionaría una documentación historiográfica sólida, pero que se considera suficiente para los objetivos planteados.

Así pues el análisis morfológico funcional y tipológico posterior, se efectúa con el convencimiento de que el análisis formal de la estructura urbana y la evolución de la edificación de Los Arcos nos irá descubriendo sus peculiaridades y características, indicándonos sus condicionamientos, sus logros y sus deficiencias, aspectos que por sí mismo apuntarán las claves de su resolución en el momento actual.

Los usos residenciales se asientan en primera instancia al pie de la peña donde se localizaba el castillo. Este asentamiento experimenta un desarrollo considerable en la Edad Media hasta ocupar la edificación toda la llanura entre el río Odrón y la Peña como límites naturales. Este ámbito conforma el casco histórico de la población que llegó a estar rodeado por una muralla defensiva.

Más adelante, a lo largo fundamentalmente del siglo XX se produce un desarrollo del núcleo edificado siguiendo los ejes de comunicaciones que confluyen en la población; carretera Pamplona-Logroño que ha generado un eje importante de desarrollo perpendicular a la trama del casco urbano original, carretera Los Arcos-Sesma con edificación disgregada con predominio de uso residencial, y por último carretera Los Arcos-Acedo, en el extremo Norte de la población donde se ha generado edificación de tipo industrial.

En el suelo de uso residencial tradicional, la edificación se agrupa en un ámbito claramente definido, formado por el primitivo asentamiento que constituye hoy el Casco Urbano Histórico de Los Arcos, con una trama urbana compacta sobre un eje principal o calle Mayor.

Las áreas del nuevo asentamiento de uso residencial no han terminado de desarrollar una trama urbana coherente e intercomunicada, y surgen en función de los viales existentes sin un orden preestablecido.

La urbanización, en su conjunto, es pobre y lo ejecutado obedece en muchos casos únicamente a actuaciones puntuales de urbanización de la propia parcela.

## **Áreas de características y problemática homogéneas**

### **Análisis global del núcleo residencial**

Los usos residenciales se delimitan en el primer asentamiento o núcleo primitivo de Los Arcos entre el río Odrón y la Peña como límites naturales, con desarrollo posterior en torno a los ejes de comunicaciones que confluyen en la población; carretera nacional Pamplona-Logroño que ha generado un eje importante de desarrollo perpendicular a la trama del casco urbano original, carretera Los Arcos-Sesma con edificación disgregada con predominio de uso residencial, y por último carretera Los Arcos-Acedo, en el extremo Norte de la población donde se ha generado edificación de tipo industrial.

En el suelo de uso residencial, la edificación se agrupa en un ámbito claramente definido, formado por el primitivo asentamiento que constituye hoy el Casco Urbano Histórico de Los Arcos, con una trama urbana compacta sobre un eje principal o calle Mayor.

Las áreas del nuevo asentamiento de uso residencial no han terminado de desarrollar una trama urbana coherente e intercomunicada, y surgen en función de los viales existentes sin un orden preestablecido.

La urbanización, en su conjunto, es pobre y lo ejecutado obedece a actuaciones puntuales de urbanización de la propia parcela.

Se analizan a continuación de forma individualizada las zonas que se consideran a este nivel de estudio como homogéneas por reunir características y problemáticas similares.

#### **Casco antiguo (1)**

Area que se corresponde con el núcleo de edificación surgido al pie del antiguo castillo, que en el desarrollo experimentado hasta el siglo XX llega a ocupar los terrenos llanos entre el río y la Peña del Castillo. Su perímetro queda delimitado por la Avda. de Sancho el Sabio (travesía de N 111 Pamplona-Logroño), Calle Cocheras, limite con la Peña del Castillo hasta Calle Tejería, Calle Roitegui, y Calle de Joaquín María Gastón (travesía de NA-129 Los Arcos-Acedo).

Esta zona presenta una problemática muy específica de baja ocupación y progresivo abandono y deterioro del casco. En las edificaciones situadas en calles estrechas y de difícil acceso se acentúan los problemas, dado que son menos atractivas las actuaciones de rehabilitación, por el contrario, en las zonas próximas a la Avda. Sancho el Sabio, Calle Joaquín María Gastón, plazas del Coso y Santa María, y pequeñas plazoletas interiores, el nivel de ocupación y conservación de las edificaciones es muy superior al resto. Por último en el extremo Norte y borde Este del casco antiguo domina el uso agropecuario sobre el residencial con abundantes edificaciones destinadas a almacenes y garajes, en muchas ocasiones en mal estado de conservación. No obstante, en los últimos años se acusa un proceso de sustitución de edificaciones agropecuarias por residenciales de manera aislada.

#### **Borde Norte del Casco Antiguo (2)**

El casco contiguo queda claramente delimitado en su zona Norte por la Calle Roitegui entre la confluencia con la Calle Mayor y Joaquín María Gastón. A partir de esta calle se ordenan una serie de edificaciones agroindustriales de gran ocupación en torno a la Calle San Sebastian que configuran una barrera insalvable para cualquier intento de expansión del núcleo residencial por este borde.

#### **Area al Oeste del Río Odrón y Norte del Avda. Sancho el Sabio. (3)**

En esta amplia zona existen edificaciones y usos heterogéneos, con una progresiva implantación de uso residencial. En torno al gran espacio central dotacional en el que se emplazan la casa de cultura, biblioteca, centro cultural y albergue de peregrinos, existen una serie de edificaciones residenciales surgidas antiguamente sobre el apoyo de la travesía, y más recientemente en base a una ordenación urbanística que no ha terminado de implantarse, a pesar de las óptimas condiciones de proximidad y relación con el caso urbano tradicional que presentan estos terrenos.

Las condiciones que reúnen estos terrenos, incluyendo su prolongación hacia el Norte a partir de las parcelas actualmente no edificadas, hacen que una buena parte de las posibilidades de desarrollo futuro puede contemplarse en esta zona.

#### **Area al Este del Casco Antiguo y Norte de la Avda. de Sancho el Sabio (4)**

En esta área prolongación del casco histórico y apoyado sobre la antigua travesía cabe diferenciar dos zonas en función de los usos consolidados en las mismas. Los terrenos más próximos al casco histórico

presentan una vocación claramente residencial, con numerosas edificaciones en los últimos años. La zona más alejada, donde se localizan el centro escolar e instalaciones deportivas tienen carácter dotacional, incluyendo posibles desarrollos futuros en esta misma dirección.

#### **Carretera a Mendavia y Calle Ruiz de Alda (5)**

Las edificaciones surgidas en los últimos años en torno a estos dos viales constituyen dos apéndices del casco urbano, formados por edificaciones residenciales en baja densidad, construidas en base al parcelario existente sin apenas criterios de ordenación global de la zona. El grado de consolidación no es muy elevado y las expectativas de desarrollo son limitadas.

#### **Calle La Serna (6)**

En torno a la Calle La Serna – carretera de Lodosa, y a la Calle Carramendavia, y como prolongación natural del casco tradicional hacia el Sur, existen numerosas edificaciones con uso heterogéneos. En las parcelas lindantes con la travesía surgieron desde antiguo edificaciones residenciales apoyadas en este eje de comunicaciones, en tanto que en torno a la carretera de Lodosa se fueron implantando con el tiempo edificaciones diversas con predominio de usos agropecuarios y talleres, y últimamente de uso residencial.

El resultado final es el de una amplia zona bien relacionada con el resto del casco urbano, pero con aspecto heterogéneo y desordenado.

#### **Casas Baratas (7)**

Como resultado de la implantación a mediados del siglo pasado de las denominadas popularmente “Casas Baratas”, surgió una pequeña barriada en torno a la travesía perfectamente ordenada y definida. Se mantiene el carácter e imagen de las edificaciones residenciales, y a lo largo de los años se han realizado numerosas y variadas actuaciones en las parcelas vinculadas a las viviendas sin que se haya llegado a alterar el carácter homogéneo de la barriada.

#### **Areas y ejes de actividad urbana**

La actividad urbana no se reparte homogéneamente en todo el caso urbano. El eje formado por la travesía, al cual se abre la Plaza del Coso, frontón e instalaciones deportivas, funciona como arteria principal de actividad.

Los espacios comerciales, dotaciones, etc se organizan generalmente en la zona Sur del Casco Histórico, en las proximidades de la iglesia y Plaza del Coso, donde se concentra la actividad urbana.

**6.- ANTIGÜEDAD, OCUPACION Y ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION RESIDENCIAL**

Según datos obtenidos del Panorama de la Riqueza Territorial de Navarra en 1990, publicado por Gobierno de Navarra, se obtienen los siguientes datos sobre riqueza urbana en Los Arcos.

## CLASIFICACION POR USOS

USOS	UNIDADES	SUPER. (miles m <sup>2</sup> )
Vivienda	817	107
Agropecuario	1057	97
Industrial	271	44
Comercial	31	2
Oficinas	19	1
Espectáculos	3	1
Deportivos	3	10
Hostelería	22	2
Docentes	3	4
Administración	9	2
Sanitario	2	----
Especiales	14	5
Auxiliares	350	26

## VIVIENDAS POR ANTIGÜEDAD

ANTIGÜEDAD	UNIDADES
Anterior a 1900	495
De 1901 a 1950	37
De 1951 a 1960	68
De 1961 a 1970	42
De 1971 a 1980	103
De 1981 a 1990	72
Total	817

A pesar de ser datos con antigüedad de 13 años, pueden considerarse como válidos en la actualidad con variaciones inapreciables, dado que en estos últimos años no se ha producido circunstancias que hayan modificado sensiblemente las características de uso de la edificación. Si evidentemente se ha incrementado el número de viviendas sobre la cifra que figura en el cuadro.

Dos aspectos merecen destacarse sobre los datos de antigüedad de la edificación residencial:

- El elevado número de viviendas con antigüedad superior a 100 años, que rebasa en la actualidad el 50% de la cifra total de viviendas concentradas todas ellas en el ámbito del casco antiguo.
- A pesar del descenso de población experimentado en las últimas décadas, se ha incrementado considerablemente el número de viviendas de nueva construcción, lo que indica que se está produciendo un proceso de desocupación de las viviendas antiguas, unido posiblemente a una demanda de residencia por parte de antiguos vecinos de la localidad emigrados a otras poblaciones.

Para una población actual de 1.319 habitantes (1 – Enero – 2001), el número de viviendas supera las 820 unidades, lo que supone una ocupación media inferior a 1,60 personas/vivienda. Si se descuentan las viviendas destinadas a segunda residencia, que pueden suponer aproximadamente el 10%

del total, se obtiene un dato de ocupación media de 1,8 personas/vivienda. Tomando en consideración que la composición media de las familias es más de tres miembros, fácilmente se concluye que existe un elevado número de viviendas ocupadas por un único residente o deshabitadas, concentrándose esta situación en el casco antiguo.

En cuanto al estado de conservación del parque de viviendas, pueden diferenciarse fácilmente las edificaciones construidas en el presente siglo, especialmente en las últimas décadas que presentan un grado de conservación aceptable o bueno, de las edificaciones con más de un siglo de antigüedad, concentradas en su totalidad en el ámbito del casco antiguo, que en general presentan un grado aparente de conservación bastante deficiente, con numerosos casos de edificaciones en mal estado, e incluso en ruina.

## 7.- ESTUDIO DE POBLACION

### Evolución histórica de la población

A lo largo del siglo XX la población de Navarra ha experimentado un incremento en torno a 200.000 habitantes, lo que supone un crecimiento real del 65%. El incremento de población no ha sido uniforme en el tiempo ni en el espacio. Se acusa sensiblemente en la Comarca de Pamplona, eje del Ebro, y municipios próximos a Guipúzcoa, desde Sakana hasta Cinco Villas. El resto de comarcas ha experimentado un proceso regresivo, especialmente acusado en los valles pirenaicos y zona media de Navarra.

La evolución demográfica de Los Arcos en el presente siglo aporta los siguientes datos:

Año	Habitantes	Incremento década:
1900	2.117	---
1910	2.143	+ 1,2%
1920	2.096	- 2,2%
1930	2.110	+ 0,7%
1940	2.045	- 3,1%
1950	2.007	- 1,9%
1960	1.901	- 5,3%
1970	1.796	- 5,6%
1981	1.466	-18,4%
1990	1.401	- 4,4%
2000	1.315	- 6,1%

La evolución de población en esta última década ha sido la siguiente:

1.991	1.381 habitantes
1.992	1.386 habitantes
1.993	1.405 habitantes
1.994	1.394 habitantes
1.995	1.418 habitantes
1.996	1.346 habitantes
1.998	1.326 habitantes
1.999	1.339 habitantes
2.000	1.315 habitantes
2.001	1.319 habitantes
2.002	1.311 habitantes
2.003	1.308 habitantes



De los datos expuestos se concluye que hasta mediados de siglo la población se mantuvo estable sin que se detecten movimientos migratorios importantes, únicamente, y como consecuencia de la guerra civil, en la década de los años 30 se aprecia una ligera disminución de población.

A partir de 1950 comienza un proceso de emigración de la población agrícola a centros industriales que se acusan notablemente en la década de los años 70, y se mantiene en un descenso de población continuado hasta nuestros días. En los últimos años, el descenso de población se debe sin duda al descenso del índice de natalidad más que al proceso de emigración de la población, descenso de natalidad alarmante que por otra parte afecta al conjunto de la Comunidad Foral, que cuenta con uno de los índices más bajos de Europa.

No se acusa en el caso de Los Arcos asentamiento de población inmigrante, dado que hasta la fecha no ha existido apenas demanda de mano de obra para los sectores agrícola o industrial.

### **Composición de la población por sexos actividad económica y edad**

Se adjunta copia de datos procedentes del censo de población elaborado en 1991, relativos a la población de hecho de Los Arcos.

### **Previsiones de evolución demográfica para un periodo de diez años**

En las previsiones de evolución demográfica a medio plazo deben diferenciarse dos periodos en función de la puesta en marcha del futuro polígono industrial.

En base a la evolución experimentada en las últimas décadas y especialmente en estos últimos años, es previsible que a corto plazo, y en tanto no se halle en servicio el futuro polígono industrial, la población tienda a estabilizarse con una ligera tendencia en todo caso a la baja, como consecuencia fundamentalmente del bajo índice de natalidad, y traslado a poblaciones más importantes de la mano de obra cualificada que no encuentra puestos de trabajo en la localidad. Este proceso de emigración se verá no obstante compensado por el fenómeno de la inmigración que ya se percibe notablemente en otras poblaciones navarras en los últimos años, formada por mano de obra no cualificada procedente fundamentalmente de países sudamericanos.

A medio y largo plazo, la implantación del polígono industrial de grandes dimensiones actualmente en fase de estudio por NASUINSA, con iniciativa del Ayuntamiento de Los Arcos, favorecerá las expectativas de empleo y generará una amplia demanda de empleo, con lo que la curva de evolución demográfica experimentará una inflexión para pasar a un periodo de evolución positiva.

No es fácil concretar la duración de estos periodos ni el momento en que se producirá el cambio de tendencia en la evolución de población, dado que ello dependerá fundamentalmente de las fechas de urbanización del polígono y celeridad en la implantación de industrias.

No obstante, a diez años vista, en un proceso normal de implantación del polígono y actividades industriales se debe acusar una estabilización e incluso evolución positiva del índice demográfico, y por tanto habrán de tenerse en consideración este factor y su repercusión directa en la demanda de edificación residencial.

Admitiendo una hipótesis de evolución positiva del índice demográfico, para un horizonte de diez años, no es probable que se supere la cifra de 1.600 habitantes.

## 8.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. ESTADO ACTUAL Y PREVISIONES

### Comunicaciones. Estado actual

Se considera en este apartado de comunicaciones los medios o redes que canalizan los flujos materiales de las actividades económicas y sociales (bienes y personas).

El municipio de Los Arcos se encuentra enclavado en el cruce de las carreteras N-111 (Pamplona-Logroño) y la NA 129. En el recorrido entre Pamplona y Logroño, Los Arcos se localizan en el punto medio entre Estella y Logroño, a una distancia de 63 km. de Pamplona y 28 de Logroño. Esta carretera presenta una densidad importante de tráfico, y recientemente se han iniciado las obras para construcción de una autovía entre ambas capitales.

Perpendicularmente al trazado de la N-111 cruza la población la carretera N-129 que comunica Lodosa con Acedo donde enlaza con la carretera de Estella a Vitoria.

Cabe señalar la proximidad de los Arcos con la autopista A68 que discurre por el valle del Ebro, comunicando el Cantábrico con el Mediterráneo y constituyendo una de los principales ejes de comunicación de ámbito nacional.

Al margen de las vías de tráfico rodado comentadas, el núcleo de Los Arcos es atravesado por el trazado del Camino de Santiago, lo que constituye una importante vía de turismo-natural que genera un importante tráfico de peregrinos. El trazado del Camino de Santiago atraviesa el término municipal en su zona Norte. Entra en el término procedente de Estella, denominándose Camino de Yaniz y camino de Carralearza hasta cruzar el casco urbano y salir de él por el denominado camino de Los Caleros en dirección a Torres del Río.

Las antiguas vías pecuarias convertidas actualmente en caminos agrícolas y vías recreativas, también cruzan el término de Los Arcos. Por el borde Sur-Este del término discurre un tramo de la Cañada CR11 (Cañada Real de Imas a Irache). Siguiendo aproximadamente el trazado de la carretera Los Arcos-Sesma, discurre la Pasada P-19 que une la cañada CR11 con Mués y la Sierra de Lóquiz. Discurren también por el término parcialmente la pasada P-22 y el ramal R-10.

### Previsiones nuevas redes de comunicaciones. Incidencia sobre previsiones urbanísticas.

Se encuentra actualmente en fase de ejecución la denominada Autovía del Camino que unirá Pamplona con Logroño, atravesando en su trazado el término de Los Arcos.

Con esta nueva autovía la comunicación con la capital navarra mejorará sensiblemente, y en consecuencia el tráfico de mercancías hacia Europa. La comunicación con la capital riojana también resultará más fácil y rápida, por lo que teniendo en cuenta la proximidad entre Logroño y Los Arcos, y el fuerte desarrollo que está experimentando esta comunidad vecina en los últimos años, se reforzará su influencia sobre la economía y actividad social de Los Arcos.

La finalización de las obras de la nueva autovía coincidirán aproximadamente con la implantación del polígono industrial en Los Arcos, por lo que se verá favorecido su desarrollo por la óptima comunicación con la capital riojana.

La autovía en construcción mejorará también los accesos y comunicación entre Los Arcos y el eje del Ebro.

En consecuencia al margen de las reservas de suelo a contemplar en el nuevo planeamiento para ejecución de esta infraestructura, y sus zonas de servidumbre, es indudable la repercusión que la mejora de las comunicaciones tendrá sobre el desarrollo económico de la zona y en concreto sobre el polígono industrial en proyecto, lo que implicará un desarrollo importante de la población a medio o largo plazo con su correspondiente repercusión en el desarrollo urbanístico del núcleo urbano. El nuevo Plan deberá contemplar por tanto unas expectativas de desarrollo superiores a las previsibles normalmente si tomamos en consideración únicamente la evolución del núcleo en las últimas décadas.

A pesar de no existir previsiones oficiales en este sentido, se propone en el planeamiento un posible trazado por el exterior del casco urbano para la carretera NA-129, con el cual podría evitarse en su totalidad el tráfico interurbano por el interior del casco edificado.

### **Otras infraestructuras territoriales**

La red eléctrica de alta tensión en su trazado por la Comarca de la Ribera y Tierra Estella es una trama completa que habilita su desarrollo integral.

El municipio de los Arcos está servido por la Compañía Iberdrola a través de línea de alta tensión de 66 Kv que suministra a la central de Electra Berrueza. Desde esta central eléctrica situada al Oeste del casco urbano se distribuye la energía en media tensión por parte de la empresa Electra Berrueza hasta los cinco centros de transformación emplazados en diferentes puntos del casco urbano.

Desde la central de Electra Berrueza nacen también tendidos en media tensión hacia Acedo y Sansol. Iberdrola dispone además de una línea de 13 Kv actualmente sin servicio que llega hasta las proximidades del casco urbano por el Este.

En la documentación gráfica se indican los trazados de las redes existentes de alta y media tensión que discurre por el término municipal, y acometidas hasta los centros de transformación.

Como consecuencia de la implantación del futuro polígono industrial, probablemente sea necesario tender una nueva línea en alta desde la estación del Sequero en La Rioja, si bien no se han realizado hasta la fecha estudios económicos ni de trazado de ésta infraestructura. Para una primera fase del polígono se ha previsto una demanda de 10Kv que es el límite que puede suministrar actualmente Iberdrola desde la red existente paralela a la carretera N-111, y que actualmente se encuentra próxima a la saturación.

No existen gaseoductos que atraviesen el término municipal, dado que la red general de distribución de gas en la comarca discurre por el corredor del Ebro, abasteciendo a las poblaciones de la Ribera hasta Viana. Actualmente no existen previsiones ni estudios para construcción de nuevas redes que pudieran afectar al término de Los Arcos, no obstante, la implantación del polígono industrial actualmente en fase de estudio implicará sin duda la construcción de un ramal de abastecimiento desde el gaseoducto de la ribera del Ebro, probablemente partiendo desde Mendavia.

## **9.- INFRAESTRUCTURAS LOCALES**

### **Abastecimiento**

El municipio de Los Arcos se integra en la Mancomunidad de Montejurra, siendo competencia de esta Mancomunidad los servicios de abastecimiento y saneamiento.

A finales de los años 80 se renovó la red de abastecimiento según proyecto redactado por los Servicios Técnicos de la Mancomunidad de Montejurra. Las nuevas redes se construyeron en fundición nodular para diámetros superiores a 100 mm, y en polietileno para diámetros inferiores. Se completó la red con las correspondientes llaves de corte, bocas de riego e hidrantes.

La red de distribución se alimenta desde un depósito situado en la prolongación de la calle Las Cuestas, en el borde Este del Castillo. Este depósito se sitúa a una cota aproximada de 494 m. muy superior por tanto a las cotas de emplazamiento de las edificaciones del pueblo, que llegan a alcanzar la cota máxima de 470 m. en el terreno en el extremo Oeste del casco urbano. Este depósito de abastecimiento cuenta con una capacidad de almacenamiento de 200 m<sup>3</sup> y se alimenta a su vez desde el depósito regulador de Ancín, desde el cual se bombea el agua con elevada frecuencia dada la escasa capacidad del depósito de Los Arcos.

A corto o medio plazo está prevista la construcción de un nuevo depósito regulador con capacidad adecuada y suficiente para el núcleo de Los Arcos, y en función también de la demanda requerida por el polígono industrial que actualmente se encuentra en fase de estudio. No existen en este momento datos más concretos sobre futuras actuaciones de ampliación de ésta infraestructura.

Existe otro pequeño depósito de aguas en el extremo Norte del cerro del Castillo actualmente en desuso.

Como conclusión, la red de abastecimiento no presenta deficiencias importantes y su mantenimiento corresponde a la Mancomunidad de Montejurra. Resulta insuficiente la capacidad del depósito de regulación que ya está previsto ampliar a medio plazo.

#### **Saneamiento – depuración**

En las mismas fechas de ejecución de la nueva red de abastecimiento, se procedió a la renovación de la red de saneamiento. La red es separativa dado que las aguas pluviales discurren por superficie o canalizadas hasta desaguar directamente en el río Odrón.

Las aguas fecales se conducen por colector que discurre paralelo al río Odrón hasta la estación depuradora recientemente construida mediante convenio entre NILSA y la Mancomunidad Montejurra. La estación depuradora es del tipo de lecho bacteriano de doble etapa, complementada con lagunas finales. El mantenimiento de la estación corresponde a la Mancomunidad Montejurra.

La nueva estación depuradora se emplaza aproximadamente a 500 mts. al Sur del antiguo pozo séptico, por lo que se contempló la construcción de un emisario desde arqueta – aliviadero situada junto a pozo séptico hasta nueva estación, en tubería de PVC de 315.

#### **Suministro de energía eléctrica**

El suministro en baja tensión hasta los puntos de consumo se produce desde las cinco centrales de transformación urbanas situados en diferentes emplazamientos del casco urbano.

Estos centros de transformación se alimentan de líneas de 13,2 kw aéreas o subterráneas procedentes de la central situada al Oeste del casco urbano.

Se divide el casco urbano y entorno próximo en cinco zonas de distribución, cada una de ellas servida por un centro de transformación.

El suministro se gestiona por la empresa Electra Berrueza, adjudicataria del servicio en Los Arcos.

Las redes de distribución y centros de transformación se renovaron en su totalidad en el año 1986 y se encuentra en buenas condiciones de servicio, siendo generalmente líneas aéreas posadas sobre fachadas o líneas aéreas autoportantes.

En la documentación gráfica se grafían los tendidos existentes desde los centros de transformación hasta los puntos de consumo.

### **Alumbrado público**

La red de alumbrado público corresponde en su mantenimiento al Ayuntamiento. En la década de los 80 se renovó la red, realizándose a partir de entonces actuaciones menores de mantenimiento y ampliación.

En conjunto la red presenta un aceptable estado de conservación y funcionamiento.

## **10.- PAVIMENTACION DEL ESPACIO PUBLICO**

La totalidad del casco urbano, con excepción de algunos tramos de caminos que saliendo del centro de la población se dirigen a las áreas de cultivo, se encuentra pavimentado. El tipo de pavimentos es heterogéneo y responde en cada caso o zona al momento de su ejecución, dominando el tipo de pavimentación de hormigón continuo sin diferenciación de aceras en calles urbanas, y pavimento de asfalto en los tramos de calles que constituyen travesías de carreteras que cruzan o nacen en la población.

Existen algunas áreas de pavimentación muy reciente con alto grado de valoración en el tratamiento de pavimentos y mobiliario, como son la Plaza de Santa María y su entorno próximo y Plaza del Frontón junto al claustro de la iglesia parroquial. En el resto del casco urbano, incluyendo pequeñas plazas interiores y la Plaza del Coso, la pavimentación es sencilla y no valora correctamente el carácter de los espacios.

El estado general de los pavimentos es aceptable si bien se aprecian áreas que precisan de actuaciones de renovación o incluso pequeños tramos de viales ya contemplados en el anterior planeamiento como sistemas generales que precisan de pavimentación total.

El mobiliario urbano es en general escaso, con diversos elementos en la Plaza del Coso, Plaza de Santa María y Plaza del Frontón.

En los planos de información de estado actual se incluye valoración detallada sobre tipos de pavimentación y estado de conservación, así como señalamiento de los viales sin pavimentar.

## **11.- ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS**

## Espacios libres públicos

Diferenciando escalas en la consideración de los espacios libres de uso público, cabe señalar la existencia en primer lugar del cerro del Castillo como amplio espacio de esparcimiento y paseo, colindante con el núcleo urbano tradicional. Este espacio presenta buenas condiciones de vistas, orientaciones y proximidad, pero su acusada topografía y ausencia de tratamiento, dificulta y limita considerablemente sus posibilidades de utilización en tanto no se realicen en él actuaciones que mejoren el medio y la accesibilidad.

En un nivel más urbano de escala más reducida, el núcleo residencial de los Arcos cuenta con escasos espacios libres intercalados en la trama urbana. Además de las Plazas del Coso y del Frontón, con sus áreas arboladas, apenas existen espacios públicos urbanos de entidad suficiente, salvo las plazas de San Francisco y Santa María, en ambos casos de reducidas dimensiones, aunque ésta última de gran belleza. La única zona ajardinada pública es la conformada en torno a la casa de cultura y albergue de peregrinos.

La edificación surgida fuera del casco histórico se ha implantado sobre viales ya existentes y no se han llegado a generar espacios públicos ni zonas verdes.

Se echa en falta la existencia de un espacio verde urbano, arbolado y de fácil accesibilidad que pudiera convertirse en espacio de esparcimiento sombreado y con posibilidad de acoger juegos y actividades para niños y ancianos especialmente.

## Equipamientos y dotaciones comunitarias

En general el nivel de equipamiento es adecuado a la entidad de población, ya que se dispone de centro educativo, instalaciones deportivas para verano, polideportivo, campo de fútbol, casa de cultura de reciente construcción y centro asistencial y sanitario, además de casa consistorial y centros religiosos. La demanda para futuro se orienta hacia la creación de un centro de actividades para jóvenes además de posibles ampliaciones o mejoras de los equipamientos existentes.

Analizando en detalle, el municipio de Los Arcos cuenta con el siguiente equipamiento:

### 1.- Docente:

- Centro Comarcal Escolar "Santa María", al que acuden diariamente 140 niños de 21 localidades de la zona. Se imparten en este centro los ciclos de infantil, primaria y primer grado de ESO. El edificio se construyó para un número muy superior de alumnos, por lo que se encuentra parcialmente infrautilizado.
- A corto plazo se prevé implantar el ciclo de 0 a 3 años aprovechando las instalaciones actuales o en un nuevo emplazamiento próximo al centro urbano, por lo que se propone la correspondiente reserva de suelo.

### 2.- Sanitario

- Centro de Salud con servicio de atención primaria, médico, ATS y pediatra.
- No hay previsiones a corto plazo de ampliación de los servicios existentes. Sería deseable no obstante, trasladar las instalaciones a otro emplazamiento con objeto de ampliar las dependencias de la residencia de ancianos.

### **3.- Bienestar Social – Servicios Sociales**

- Residencia de ancianos “Santa María” mancomunada con doce pueblos de la comarca. Cuenta con 20 plazas para válidos y 4 plazas para ancianos asistidos. Actualmente se encuentra completa y con lista de espera para acceder. No existen posibilidades de ampliación del edificio ni previsiones en este sentido.
- Junto a la residencia se dispone de una vivienda comunitaria para ancianos válidos con capacidad para cuatro personas.
- Mancomunidad Servicios Sociales de Base, como servicios de atención primaria.
- Hogar del jubilado con salas de bar, reuniones y exposiciones.
- Sede de DyA en local cedido por el Ayuntamiento en la Plaza del Coso.

### **4.- Sociocultural**

- Casa de Cultura, de reciente construcción con espacio escénico y salas para actividades y exposiciones.
- Biblioteca municipal, integrada en la red de bibliotecas del Gobierno de Navarra.
- Oficina de información y turismo, encargada de fomentar actividades turísticas, con sede en la Casa de Cultura.
- Albergue de peregrinos, con capacidad para 72 plazas y atendido actualmente por la Asociación de Amigos del Camino de Santiago.
- Existe previsión de construcción de un centro de actividades para jóvenes.

### **5.- Deportivo**

- Polideportivo municipal y piscinas de verano. Comprenden un frontón cubierto multiusos que se utiliza durante todo el año, y dos piscinas al aire libre con su zona verde, que funcionan únicamente en los meses de verano. El edificio del polideportivo presenta un estado deficiente y precisa actuaciones importantes de adaptación. Las piscinas de verano precisan también de actuaciones de adaptación a normativas vigentes.
- Frontón descubierto junto al edificio de iglesia parroquial, utilizable tanto como espacio de esparcimiento como para actividades deportivas
- Campo de fútbol junto a polideportivo y colegio público. Este campo se encuentra en buenas condiciones pero sus dimensiones son insuficientes.
- Sobre parcela comunal, en las proximidades del núcleo urbano, existe una pista de aerodelismo utilizada por una sociedad que cuenta con más de treinta socios.
- A largo plazo, se propone la necesidad de reubicar las instalaciones deportivas municipales en otro emplazamiento próximo al casco urbano, y de dimensiones suficientes para alojar todas las instalaciones. En el Plan General Municipal se formula la correspondiente reserva de suelos para este fin.



### **6.- Casa consistorial**

- Situada en un amplio edificio en el centro del casco histórico. Actualmente está en uso una parte del edificio rehabilitada, en tanto que el resto de la edificación presenta un estado de ruina y por tanto es inutilizable.
- A medio plazo se continuará con la rehabilitación del edificio actual, y se baraja también la posibilidad de rehabilitar el edificio municipal existente en la Plaza del Coso y trasladar al mismo parte de las dependencias municipales.

### **7.- Religioso**

- Se analiza como un equipamiento público, a pesar de no corresponder al municipio en algunos casos su titularidad. Lo constituyen la iglesia parroquial, el convento de las Madres Concepcionistas y las ermitas diseminadas en el núcleo urbano y término municipal.
- A medio o largo plazo es previsible que se extinga el uso religioso del actual convento de las Madres Concepcionistas, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento, por lo que deberá preverse en el planeamiento una posible reconversión a uso asistencial del edificio, y zona verde pública del espacio destinado actualmente a huertos.

### **8.- Cementerio**

- El recinto del cementerio se localiza en el borde del casco urbano. Su estado es bueno pero resulta insuficiente, por lo que el Ayuntamiento ha adquirido terrenos para su ampliación en los próximos años, una vez que se obtengan las correspondientes subvenciones. El recinto actual cuenta con 1573 m<sup>2</sup> de superficie, y la ampliación prevista es de 1.700 m<sup>2</sup>.

### **Aparcamientos**

No existen espacios específicamente destinados a aparcamientos públicos, con excepción de los espacios habilitados junto a gasolinera y hostel, ambos de titularidad privada y destinados a los usuarios de los establecimientos. En las zonas de reciente construcción, y zona al Sur de la antigua travesía, no existe apenas problema de aparcamiento, dado que las calles pueden absorber la demanda de aparcamientos. Por el contrario, en el casco histórico la problemática es considerable debido a la ausencia de espacios de estacionamiento, y dificultades de circulación debido a la estrechez de las calles. Como medida para paliar el problema existente en el casco antiguo, deberá contemplarse en el planeamiento una mayor dotación de espacios de aparcamiento en las áreas de nueva ordenación próximas al casco antiguo.

## **12.- RECURSOS ECONOMICOS**

### **Actividad económica**

La población activa de Los Arcos vive principalmente de la agricultura, si bien los trabajadores se encuentran repartidos por igual entre el sector primario y secundario. La importancia de la agricultura queda patente si se tiene en consideración que el 67% de la extensa superficie del término municipal es terreno cultivado.

En los últimos años, la agricultura y ganadería ha experimentado cambios importantes con la instalación de invernaderos y grandes explotaciones pecuarias al aire libre.

El sector industrial tiene en la actualidad escasa relevancia; cuenta con pequeñas empresas de carácter familiar y enfocadas al sector agrícola: conserveras, bodegas y el sector de la construcción. Habitualmente la mano de obra empleada en el sector industrial se desplaza diariamente a localidades próximas como Viana, Estella, Allo o Pamplona.

Con la implantación en los próximos años del polígono industrial actualmente en fase de estudio, la situación del sector y en general la economía de la población experimentará grandes cambios, como consecuencia de la generación de abundantes puestos de trabajo en la localidad.

El sector servicios sigue en importancia por ocupación de mano de obra al sector agropecuario, debido a que Los Arcos por su carácter nodal ha desarrollado tradicionalmente el comercio y la hostelería.

### Economía municipal

Como referencia para conocer la capacidad económica del municipio, se adjuntan datos de ingresos y gastos del Ayuntamiento correspondientes al año 1999 y al presente ejercicio 2003.

#### Año 1999

Ingresos	2.013.357 Euros
Gastos	2.672.277 Euros

#### Año 2003

Ingresos	1.058.346 Euros
- Impuestos de tasas	= 33,6%
- Transferencias corrientes	= 29,8%
- Ingresos patrimoniales	= 12,1%
- Enajenación de inversiones reales	= 18,3%
- Transferencias de la Admin. General	= 6,2%
Gastos	1.016.175 Euros
- Personal	= 37,8%
- Bienes corrientes y servicios	= 33,8%
- Gastos financieros	= 5,5%
- Transferencias corrientes	= 1,4%
- Inversiones reales	= 11,7%
- Transferencias de capital	= 0,3%
- Activos financieros	= 9,0%
- Pasivos financieros	= 0,5%

## CAPITULO III. EVALUACION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO

### 1.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL

#### Normas Subsidiarias de Planeamiento y modificaciones posteriores

El municipio de Los Arcos cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento, vigentes desde Noviembre de 1994.

El documento se elaboró por el Equipo Redactor formado por el arquitecto D. Vicente Armañanzas y el abogado D. Miguel Archanco, en los primeros años de la década de los 90, cuando eran vigentes en su totalidad las leyes forales 12/86 de Ordenación del Territorio y 6/87 de Normas Urbanísticas Regionales, derogadas total o parcialmente por la Ley Foral 10/94 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuya entrada en vigor coincidió en el tiempo con el proceso de aprobación definitiva de las NN.SS. Recientemente, ha entrado en vigor la nueva Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo (20 de Marzo de 2003) que deroga en su totalidad la anterior legislación foral en esta materia, por lo que se deduce que en aspectos de referencia al marco legal el documento de NN.SS de Los Arcos ha quedado totalmente desfasado.

Con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS. se han tramitado diversos documentos de modificación puntual de la ordenación y estudios para definición detallada de la misma, cuya relación cronológica es la siguiente:

Contenido	Promotor	Aprobación
Estudio de Detalle U.A.3.4 y U.A. 3.5	Ayuntamiento de los Arcos	Mayo 1.995
Estudio de Detalle en parcela Nº 94. Calle Santa Eulalia	Rafael Abascal Villarreal	Enero 1996
Estudio de Detalle en U.A. 3.3	Construcciones Blasco Cirauqui S.L.	Febrero 1996
Estudio de Detalle en parcela Nº 202, Calle Bajera Nº 19	Margarita El Busto Artola	Abril 1.996
Modificación NN.SS. en parcela Nº 13 en Carretera de Mendavia	Javier López Villarreal	
Modificación NN.SS. en U.A. 12.1 y U.A. 12.2	Ayuntamiento de Los Arcos	
Estudio de Detalle en U.A. 7.7	Promociones Ostoki S.L.	Junio 1996
Modificación NN.SS. en U.A. 10.3	Los Arcos Contratas y Servicios S.A.L.	Febrero 2000
Modificación de NN.SS. Camino de Regadío	Teresa Herreros de Tejada	Febrero 1.997
Estudio de Detalle en U.A. 4.2	Angel Langarica Labayen	Febrero 1997
Modificación NN.SS. para creación polígono industrial en carretera a Sesma	Ayuntamiento de Los Arcos	Febrero 1998
Modificación NN.SS. en U.A. 12.1 y U.A. 12.2	Jesús Imas Luzuriaga	
Estudio de Detalle en parcela 202. Calle Bajera Nº 19	Construcciones Ezcurra Munilla S.L.	Julio 1998
Estudio de Detalle en U.A. 3.3.	Construcciones Blasco Cirauqui S.L.	Febrero 1999
Modificación de unidad y Estudio	Gil Romero García de	Septiembre

de Detalle en U.A. 12.2	Galdiano	1999
Modificación Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable	Ayuntamiento de Los Arcos	Octubre 1.999
Modificaciones unidades U.A. 12.1A y U.A. 12.1C	Promociones Izagaondua S.L.	Diciembre 2.001
Modificación NN.SS. en U.A. 10.2	Construcciones Blasco Cirauqui S.L.	
Estudio de Detalle en U.A.10.2	Construcciones Blasco Cirauqui S.L.	
Modificación normativa de NN.SS.	Ayuntamiento de Los Arcos	Mayo 2000
Modificación NN.SS. Carretera de Mendavia	Jaime Ruiz y otros	Abril 2.000
Estudio de Detalle. Parcelas 70 a 76 de polígono 3	Elena Calvo Pérez	Noviembre 2.003
Modificación NN.SS. Polígono industrial junto NA 111	Ayuntamiento de Los Arcos	

### Análisis planeamiento vigente

El documento de NN.SS. no alcanza un grado suficiente de análisis del territorio y edificación, formulándose en él algunas propuestas interesantes pero escasamente viables. No llega a alcanzar un grado de definición gráfica del nivel preciso para propiciar las actuaciones edificatorias sin que existan dudas de interpretación, o remisión a documentos de desarrollo de las NN.SS. como Estudios de Detalle o modificaciones puntuales de las propias NN.SS.

Las previsiones de desarrollo planteadas son razonadas y coherentes con las expectativas reales de edificación, pero en cuanto a las intervenciones propuestas de reordenación del casco edificado, en algunos casos suponen inversiones y cambios de uso tan importantes que difícilmente llegará a producirse, por lo que en estos casos quedará en mera teoría.

Posteriormente a la entrada en vigor de las NN.SS. se han producido varias modificaciones, lo que hace suponer que determinados planteamientos del documento original fueron excesivamente rígidos o teóricos, buscándose en muchos casos escapar a los mismos por la vía de la modificación de NN.SS. para actuaciones concretas. El proceso de modificaciones posteriores a la entrada en vigor de las NN.SS por su abundancia y entidad en algunos casos, aconseja sin duda la elaboración de un nuevo documento de planeamiento que partiendo del documento general de NN.SS, englobe todas las actuaciones registradas hasta la fecha y formule nuevas propuestas de ordenación que recojan las expectativas reales de edificación para la próxima década en el municipio.

En un análisis más pormenorizado del documento de NN.SS. cabe formular las siguientes observaciones, sin que este deba considerarse un análisis exhaustivo.

- No entra en profundidad en la ordenación del casco antiguo, planteando en general nuevas alineaciones exteriores y de patio de manzana sin considerar suficientemente el parcelario y el grado de consolidación de las edificaciones existentes.
- Propone una única actuación de cierta entidad en el centro del casco histórico frente al Ayuntamiento, cargada de buenas intenciones pero

cuya gestión es poco menos que utópica teniendo en cuenta el grado de consolidación de la edificación existente.

- Fuera del casco histórico, donde se definen unidades de actuación, se proponen en general ámbitos de actuación muy amplios con propuestas de ordenación donde el trazado de nuevos viales prescinde de la trama existente. Unidades sobre un parcelario complejo, en las que abundan las edificaciones que quedan fuera de ordenación y con gran número de propiedades, factores que sin duda impedirán el posible desarrollo urbano de estas zonas. (Entorno de carretera Los Arcos-Sesma).
- Se propone la creación de viales perimetrales a la ordenación, como remate de suelo urbano, lo que supone sobrecostos importantes de urbanización para unidades con fuertes cargas de gestión.
- La ordenación propuesta para el borde Sur de la zona de "casas baratas" se considera excesivamente rígida para permitir el normal desarrollo de las edificaciones existentes.
- La ordenación vigente prolonga el suelo en torno a las carreteras de Los Arcos y Los Arcos-Mendavia, creando áreas no edificadas intermedias. Por otra parte, terrenos con buenas aptitudes al Sur de las "casas baratas", y especialmente frente al campo de fútbol, no son ordenados, con lo que se pierde la opción de mejorar la imagen del casco desde la carretera de acceso por el Este.
- Al margen de las cuestiones señaladas referidas a la ordenación del suelo urbano cabe señalar el escaso contenido y definición de la normativa urbanística de las unidades, así como el contenido genérico de las ordenanzas de edificación, en las que no se llega a diferenciar la edificación en casco histórico de la edificación de nueva planta en las áreas perimetrales.
- No se ha realizado un inventario de edificación y elementos arquitectónicos de interés con el suficiente grado de análisis, limitándose las NN.SS. a incorporar el inventario realizado por Príncipe de Viana que en muchos casos está ya desfasado y su contenido no hace referencia a criterios de actuación urbanística sobre los elementos inventariados.

Algunas modificaciones del planeamiento se han tramitado por iniciativa del Ayuntamiento de los Arcos con objeto de redefinir la normativa en suelo no urbanizable, que en el documento de NN.SS. presenta abundantes indefiniciones y contradicciones, y también para definición de áreas industriales y de servicios capaces de absorber la demanda existente en los últimos años, a la cual no se da respuesta adecuada en el documento de NN.SS. por no existir en el momento de su redacción expectativas para este uso a medio plazo. Los dos polígonos de uso industrial y de servicios proyectados por el Ayuntamiento no han llegado a urbanizarse.

### **Grado de ejecución del planeamiento**

En el transcurso del periodo de vigencia de las NN.SS. el municipio de Los Arcos ha vivido un periodo de estancamiento en el aspecto demográfico, por lo que no ha existido una fuerte demanda de edificación. No obstante, a pesar de esta circunstancia, se han construido en los últimos años un número estimable de viviendas, generalmente en aquellas unidades donde la gestión era más sencilla y los costos de urbanización más ajustados.

Analizando las diferentes áreas homogéneas definidas en las NN.SS. como resultado de las tipologías de edificación, se obtienen las siguientes conclusiones:

- Area N° 1. "Casco antiguo"

Las edificaciones en esta zona son de rehabilitación o renovación de las edificaciones existentes o también de ocupación de solares libres intercalados en el caserío tradicional. Las actuaciones en esta área han sido escasas y totalmente insuficientes para evitar el progresivo deterioro del casco. En parte, el propio documento de NN.SS. ha contribuido al bloqueo de la actividad planteando cambios de alineaciones y criterios excesivamente rígidos.

En esta área se define una sola unidad de actuación con denominación de U.A. 1.1, planteada frente al Ayuntamiento con una propuesta de cambio radical de alineaciones y ocupación sobre la edificación actual. Tal como se plantea la actuación es difícilmente viable.

- Area N° 2 "Viviendas del Patronato"

Como criterio general se autoriza incrementar la altura de las edificaciones actuales manteniendo el número de viviendas en los grupos de viviendas del Patronato.

Se definen en esta área un total de 11 unidades de actuación (U.A. 6.1. a U.A. 6.11), incluyendo manzanas consolidadas y unidades definidas en el borde Sur, éstas últimas ocupando un buen emplazamiento pero con excesivas cargas de urbanización, y con una previsión total de 99 viviendas entre existentes y de nueva planta para el conjunto de las unidades.

En esta área homogénea no se han realizado actuaciones de nueva edificación.

- Area N° 3 "Vivienda unifamiliar adosada en hilera"

Comprende esta área tres ámbitos diferenciados, unidades U.A. 3.1. a U.A. 3.7, entre Avd. Sancho el Sabio y calle Juan de Landerrain, unidades U.A. 4.1. a U.A. 4.3, en el lado Norte de calle Juan de Landerrain, y unidades U.A. 13.1. a U.A.13.3, en el borde Norte del casco antiguo.

En la primera de las zonas donde se prevén un total de 53 viviendas, se han construido las unidades U.A. 3.3. y U.A. 3.4, con un total de 23 viviendas.

En la zona al Norte de la calle Juan de Landerrain donde se prevé un total de 21 viviendas no se ha promovido ninguna de las unidades.

En las unidades U.A. 13.1 a U.A. 13.3 donde se prevé un total de 32 viviendas entre nueva planta y consolidadas, no se ha realizado ninguna actuación y la viabilidad de las mismas es muy escasa teniendo en cuenta las cargas de urbanización y renovación previstas, especialmente en la U.A. 13.3.

- Area N° 4 "Vivienda unifamiliar aislada"

Comprende una extensa zona al Sur del casco antiguo, en torno a la calle La Serna, donde existen bastantes edificaciones consolidadas.

Incluye esta área las siguientes unidades de actuación: U.A. 7.1 a U.A.7.12, definidas en las zonas más próximas al casco antiguo, U.A. 8.1 a U.A. 8.8, en la zona más alejada.

En general se trata de unidades de gestión compleja como consecuencia del parcelario existente y la mezcla de edificaciones consolidadas y de nueva planta. El planteamiento de la ordenación y gestión es confuso y difícil de ejecución, llegando en algunos casos a proponer cambio de alineaciones en toda una manzana consolidada, por lo que su viabilidad es prácticamente nula.

Son muy escasas las actuaciones realizadas en esta área, donde únicamente ha llegado a promoverse una unidad de nueva ejecución con un total de 8 viviendas en la unidad U.A. 7.7. En este conjunto de unidades definidas en esta área, se prevé un total de 95 viviendas.

- Area Nº 5 "Vivienda colectiva; vivienda unifamiliar aislada y adosada"

Comprende los terrenos en torno a la carretera de Mendavia y calle Ruiz de Alda, donde se han construido en los últimos años algunas viviendas unifamiliares aisladas, así como la unidad U.A. 9.1 que comprende la antigua harinera, donde se prevén un total de 20 viviendas.

En el total de las unidades se prevén 31 viviendas más las incluidas en modificaciones puntuales de las NN.SS. en el lateral Oeste de ambas calles, de las que se han construido seis en estos últimos años.

- Area Nº 6 "Unidades al Oeste del Río Odrón"

Comprende los terrenos situados al Oeste del río Odrón, en torno al área de usos múltiples donde se localiza la casa de cultura de reciente construcción.

Incluyen las unidades U.A. 10.1 a U.A. 10.4, U.A. 12.1 y U.A. 12.2, con un total de 64 viviendas entre consolidadas y de nueva planta.

Se han ejecutado en esta área las unidades U.A. 10.2 y U.A. 10.3.

- Area Nº 7 "Industrial"

Comprende las unidades U.A. 14.1 y U.A. 14.2, en el extremo Norte del casco urbano, con uso previsto industrial. No se han ejecutado

## **2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL**

Al margen de los documentos de planeamiento urbanístico municipal reseñados, desde la Administración Foral únicamente se ha aprobado el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal para construcción de la Autovía del Camino, que en un tramo afecta al término de Los Arcos.

No se han declarado zonas de especial protección en el término municipal, y únicamente en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) que integrarán la Red Natura 2000 figura con el Nº 33 las áreas definidas como Yesos de la Ribera Estellesa, una de las cuales se emplaza en el extremo Sur del término municipal de Los Arcos.



## **CAPITULO IV. MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO**

### **SECCION A.- FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO**

#### **1.- DIAGNOSTICO DE SITUACION ACTUAL.**

El municipio de Los Arcos no se ha visto afectado anteriormente en su desarrollo positivo por flujos migratorios derivados de un asentamiento industrial propio, ni tampoco por la influencia próxima de núcleos urbanos de superior entidad. Más bien la evolución demográfica en las últimas décadas indican un proceso contrario de despoblación que incide de forma negativa en la dinámica normal de desarrollo del núcleo.

Las incidencias urbanísticas han sido definidas por la escasa dinámica de desarrollo interior del núcleo, que se ha producido tradicionalmente son escasos criterios de ordenación, en ausencia de planeamiento, o cuando éste ha existido se ha mostrado rígido y escasamente favorecedor de la actividad edificatoria.

Al margen del casco antiguo que responde a unos criterios específicos de implantación y ordenación, el desarrollo posterior evidencia un crecimiento en expansión fundamentado casi exclusivamente en los accesos existentes, sean carreteras o caminos radiales desde el casco urbano. Así pues, las áreas edificadas fuera del casco antiguo se apoyan en las carreteras que cruzan o nacen en el propio casco urbano; antigua nacional Pamplona-Logroño, carretera a Acedo, carretera a Sesma o carretera a Mendavia. Como consecuencia, se producen áreas de expansión lineal formando asentamientos desvinculados de la trama urbana continua.

El planeamiento vigente los últimos años ha conseguido frenar en parte éste proceso de desarrollos lineales, consiguiendo la ocupación ordenada de pequeñas áreas como la Calle Juan de Landerrain junto a las instalaciones deportivas, pero la propia rigidez del documento y especialmente la escasa dinámica edificatorio de los últimos años han impedido el desarrollo de las áreas ordenadas en el planeamiento, y especialmente en las zonas donde se plantean importantes actuaciones de renovación de alineaciones o tratamiento de borde, en las cuales los costes de renovación de edificación o de urbanización son excesivos y hacen que estas actuaciones sean inviables desde la iniciativa privada.

Además de los aspectos señalados, del análisis urbanístico de la localidad se extraen también las siguientes conclusiones:

- Se produce abandono paulatino del casco histórico, lo que conlleva la ausencia de mantenimiento de las edificaciones y progresivo deterioro del conjunto, con trasvase de la población a edificios de nueva planta en muchos casos alejados del casco histórico.
- Carencia de una política urbanística concreta más allá de considerar edificables los terrenos en función de su accesibilidad viaria.

#### **2.- CRITERIOS DE DESARROLLO.**

La nueva Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, enumera en su artículo 51 una serie de criterios que habrán de servir de guía y referencia en la elaboración de los Planes Generales Municipales:

*"1. El Plan General Municipal tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio. A tal efecto, planteará sus propias medidas y colaborará con otras políticas para evitar problemas de escasez e inadecuación de los espacios públicos, carencia de equipamientos, de accesibilidad a personas con minusvalía, deficiencias del transporte público, degradación del patrimonio cultural y de los espacios naturales, de ruido, deterioro de la calidad del aire, del agua del paisaje, suciedad, desarraigo, segregación y marginación social ... .. "*

*"2. El Plan General Municipal contendrá en su propia normativa las determinaciones que aseguren el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes y la protección del patrimonio cultural, en particular de sus cascos históricos, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.*

*3. El Plan General Municipal tendrá además como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto. A estos efectos justificará que las dimensiones del crecimiento que derive de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que delimite son las adecuadas para completar sus tramas urbanas y dar satisfacción a la demanda previsible de suelo, así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos con relación a otros disponibles.*

*4. El Plan General Municipal determinará la intensidad y tipología edificatoria de cada sector o subsector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en atención a las características urbanas o rurales propias del municipio ... .. "*

*"5. El Plan General Municipal preverá los sistemas generales y locales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos sanitarios, educativos y de bienestar social, los socioculturales, deportivos y ambientales, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.*

*6. Asimismo, el Plan General Municipal deberá prever y justificar la adecuación de las conexiones previstas con la red viaria general y la suficiencia de infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o previstos ".*

### **3.- FINES Y OBJETIVOS PLANTEADOS.**

Como fines principales del Plan General Municipal de Los Arcos, además de los genéricos de mejora de la calidad ambiental y nivel de equipamiento urbano, se proponen encauzar las demandas de ocupación de suelo mediante un marco normativo urbanístico, enfocado hacia la gestión y con criterios de ordenación y mejora de las condiciones de habitabilidad tanto a nivel urbano como particular. Asimismo se propone garantizar el uso actual de los diferentes tipos de suelo agropecuario, y prever que las mejoras de uso y explotación que puedan ser necesario efectuar no desvirtúen sus actuales características.

En base a las características del municipio, diagnóstico de la situación actual y criterios de actuación propuestos, se establecen los siguientes objetivos a desarrollar en el planeamiento, incluyendo aquellos objetivos de

interés Foral expresamente recogidos en el Convenio de Colaboración firmado entre el Departamento de M.A.O.T.V y el Ayuntamiento de Los Arcos.

- Revisar y adaptar el planeamiento municipal a la nueva legislación urbanística. Se evitarán de esta forma referencias a legislación foral derogada con las consiguientes dudas de interpretación del planeamiento vigente.
- Incorporación al planeamiento municipal del polígono industrial de ámbito comarcal actualmente en fase de estudio y proyecto por iniciativa del Ayuntamiento de Los Arcos y la Administración Foral.
- Como consecuencia de esta área de actividad económica, se analizan y toman en consideración las repercusiones de su implantación en la dinámica económica, social y urbanística de la localidad.
- Reconsideración del polígono industrial del paraje La Junquera, en función de la propuesta global territorial, en materia de áreas de actividad económica.
- Creación de áreas residenciales amplias a gestionar mediante algún sistema de actuación público, de entidad suficiente para garantizar en todo momento oferta de suelo suficiente para vivienda y especialmente para vivienda protegida.
- El nuevo Plan General Municipal elaborará un refundido en el que se sobre la base del documento de Normas Subsidiarias aprobado en 1994, se recogerán y revisarán las numerosas modificaciones y estudios aprobados con posterioridad, y las nuevas propuestas de desarrollo que formule el propio Plan General Municipal.
- Se pretende reordenar la estructura del término desde una perspectiva integral, diferenciando las funciones del medio urbano como hábitat edificado predominantemente residencial, y el medio rústico como área productiva agrícola, considerando las implicaciones que en ambos medios tiene los valores paisajísticos, económicos y medioambientales, así como la realidad social de cada zona.
- El planeamiento urbanístico tendrá como objetivos ser realista, práctico y gestionable, atendiendo con concreción entre otros a temas importantes como: Régimen de protección de suelo no urbanizable, con relación a lo expresado en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ordenación del suelo urbano mediante ámbitos de actuación claramente definidos en sus determinaciones urbanísticas, usos, infraestructuras, normativa general y desarrollo de las ordenanzas de edificación. La nueva ordenación deberá responder a las expectativas y demanda existente de desarrollo del núcleo.
- Dirigir el crecimiento del núcleo sobre una base ordenada y generadora de actividad urbana, evitando la discontinuidad de la trama. En este sentido se dota al medio urbano de una trama urbana clara sobre la base de la existente, incorporando a ella elementos de ordenación singulares y espacios públicos que mejoren la calidad ambiental del conjunto urbano.
- Establecimiento de una estructura general y orgánica del territorio, con visión a medio y largo plazo, que pueda asimilar la evolución

urbanística de Los Arcos a lo largo de ese tiempo, al menos en toda el área interior a la nueva variante de la carretera N-111.

- Plantear una delimitación muy fragmentada en la actuación en suelo urbano, basada en un análisis preciso de las condiciones de propiedad existentes, de tal forma que sea posible la actuación asistemática y se reduzca al máximo la planificación subordinada y los procesos de equidistribución.
- Realizar un análisis minucioso de los equipamientos, infraestructuras y áreas libres existentes para formular en consecuencia las reservas de suelo precisas para dotar a la población de unos servicios adecuados.
- Regular la nueva edificación atendiendo a las características propias del entorno, mediante construcciones que respeten la arquitectura existente, sin renunciar a valores de la arquitectura actual.
- Elaborar un minucioso catálogo de la edificación, incorporando ordenanzas específicas de construcción. Asimismo la nueva ordenación contará con criterios diferenciados de actuación en función de la calidad arquitectónica o histórica de las propias edificaciones o de su entorno.
- Estudio pormenorizado, dentro del nivel de desarrollo propio de un Plan General Municipal, del ámbito del Centro Histórico, con propuesta de ordenación urbanística detallada.
- Se estructurarán pormenorizadamente las actuaciones de remodelación del casco edificado de forma que se planteen como intervenciones viables y fácilmente gestionables, partiendo de la base de considerar prioritaria la rehabilitación y renovación del casco histórico respecto a otro tipo de actuaciones que supongan desarrollo de suelo ordenado no edificado.
- Categorización de los terrenos rústicos como suelo no urbanizable de protección y de preservación, en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero y a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales, especialmente apoyado en el Mapa de Cultivos y Aprovechamientos de Navarra (1/25.000)
- Regulación de la implantación y características constructivas y ambientales para las actividades constructivas a desarrollar en suelo no urbanizable.
- Protección paisajística del Río Odrón en su paso por el término municipal, y protección urbanística de su vega como terrenos de regadío.
- Tratamiento forestal de los cerros transversales, paraje Las Lombas-La Raicilla, Rochas de la Lomba, Las Espinillas, La Pozanca y de Cardiel, parajes Zobazo-El Castillo-Las Cuestas-Churramel y parajes San Lorenzo-La Bargadilla-Portillo de Acedo-Almuza.
- Incorporación de PSIS Autovía del Camino (Pamplona-Logroño).
- Protección específica de base arqueológica del Cerro El Castillo, así como del resto de yacimientos del municipio.

- Consideración del Camino de Santiago regulado por el Decreto Foral 290/88 y de las trazas históricas no reguladas.
- Identificación y regulación urbanística de las cañadas que atraviesan el término municipal.
- Previsión de las instalaciones del ciclo del agua, en función de los desarrollos que se prevean.

## SECCION B.- PROCEDIMIENTO DE ORDENACION

### 1.- CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION DEL SUELO

#### Clasificación general del suelo

Consiste en una primera división del territorio en tres categorías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Para cada una de ellas se establece un régimen de actuación específico, de acuerdo con las definiciones y criterios señalados en la nueva Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Subclasificación del suelo.

Consiste en las sucesivas escalas de división del territorio según áreas de características comunes en las que se establece un régimen urbanístico y de gestión más detallado.

El suelo urbano se subclasifica en dos ámbitos: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, y a su vez en un último grado de división se definen pequeñas áreas de actuación asistemática y unidades de ejecución.

En el suelo urbano consolidado, como criterio, cada parcela podrá constituir una actuación asistemática directa, agrupándose en algunos casos para formar pequeñas áreas con ordenación definida o de ordenación alternativa, en tanto que en el suelo urbano no consolidado se actuará mediante unidades de ejecución. No se establecen en suelo urbano áreas de reparto, por lo que cada unidad de ejecución contará con un aprovechamiento medio.

En el suelo urbanizable se establece la categoría de suelo urbanizable sectorizado, con definición de los correspondientes sectores, cada uno de ellos con su aprovechamiento tipo y ordenación estructurante, a desarrollar posteriormente mediante planes parciales. También se definen dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado a desarrollar previa tramitación de los correspondientes Planes de Sectorización.

En el suelo no urbanizable se distinguen las categorías de s.n.u. de protección y s.n.u. de preservación. A su vez para cada una de estas categorías se definen las subcategorías correspondientes, todo ello en base a lo establecido en el art. 94 de la Ley Foral 35/2.002:

#### C.1.- Suelo no urbanizable de protección:

##### C.1.1.- Suelo de protección por su valor ambiental

- Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.)
- Monte de Utilidad Pública

##### C.1.2.- Suelo de protección por su valor cultural:

- Camino de Santiago y franjas de protección
- Yacimientos arqueológicos

##### C.1.3.- Suelo de protección para prevención de riesgos:

- Cauce fluvial y zona de protección paisajística y de prevención de riesgos.

##### C.1.4.- Suelo de protección destinado a infraestructuras:

- Autovía. (suelo vinculado propiedad de Gob. Navarra)
- Carreteras (suelo vinculado propiedad de Gob. Navarra)
- Cañadas y trazados alternativos propuestos

C.2.- Suelo no urbanizable de preservación:

C.2.1.- Suelo de preservación por su valor ambiental.

- Suelo forestal o susceptible de reforestación
- Areas de vinculación ambiental - paisajística
- Zona de policía de aguas en cauces fluviales

C.2.2.- Suelo de preservación por su valor para explotación natural.

- Cultivos de secano
- Areas de regadío eventual o regadío intensivo

C.2.3.- Suelo de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo. ( Entorno de las áreas urbanas )

C.2.4.- Suelo de preservación destinado o afectado por infraestructuras. ( Suelo afectado por infraestructuras existentes o previstas )

- Autovía ( Zona de afección )
- Carreteras ( Zona de afección )
- Tendidos de alta tensión
- Infraestructuras agua-saneamiento
- Reserva para nuevo vial alternativo.

## 2.- CALIFICACION DEL SUELO.

### Ambitos con asignación de usos pormenorizados:

Es el otro sistema de división territorial, en el que se produce la asignación de usos urbanísticos del suelo. Esta asignación se plantea en dos escalas, una primera de carácter genérico, en la que se asignan usos urbanísticos globales, y en la que el territorio se divide en zonas con usos globales y otra más detallada en la que se asignan usos pormenorizados.

Para el suelo urbano y urbanizable se establecen los usos globales, y en la documentación gráfica se reflejan los ámbitos con asignación de usos pormenorizados en suelo urbano, según la siguiente relación:

- A.1.- Residencial consolidado
- A.2.- Residencial propuesto de nueva ordenación
- A.3.- Areas privadas libres de edificación
- A.4.- Industrial – almacenes
- A.5.- Uso actual

Las características de dichos ámbitos son las siguientes:

A.1.- Residencial consolidado. Lo constituye la edificación existente, la cual, dentro de la preponderancia del uso residencial, contiene una variada aglomeración de usos, incluso almacenes. El conjunto de dichas edificaciones y usos se consolidan autorizándose en general su continuidad. La compatibilidad

entre usos diferentes se establece en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio.

A.2.- Residencial propuesto de nueva ordenación. Lo constituyen las edificaciones de nueva planta con uso principal residencial. La compatibilidad entre usos diferentes se establece en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio.

A.3.- Areas privadas libres de edificación. Son las áreas comprendidas entre las alineaciones exteriores de la edificación y las alineaciones de parcela. De uso privado, se autorizan los usos propios de huerto, jardines, y esparcimiento prohibiéndose la edificación o almacenaje de productos.

A.4.- Industrial-Almacenes. Edificios de características industriales o de almacén. La compatibilidad ente usos diferentes se establece en la ordenanza de edificación correspondiente para cada edificio, así como en la ordenanza de actividades clasificadas.

A.5.- Uso actual. Edificaciones existentes en la zona de protección de desprendimientos. Se autorizan los usos actuales de la edificación o sustitución por usos no residenciales.

En un último grado de detalle en la asignación de usos, en las ordenanzas de edificación se establecen cuadros de compatibilidad y usos detallados para los diferentes tipos de edificaciones.

La asignación de usos en suelo no urbanizable, se desarrolla en función de los usos y actividades permitidas, autorizables o prohibidas, establecidas en la legislación para cada una de las categorías y subcategorías de suelo definidas en la propia Ley Foral, Reglamento de desarrollo y normativa específica de este Plan General Municipal para suelo no urbanizable.

#### **Sistemas:**

En la documentación gráfica se reflejan los sistemas en suelo urbano y no urbanizable, según la siguiente relación:

- S.G.1.- Sistema general de infraestructuras
- S.G.2.- Sistema general de espacios libres y áreas verdes
- S.G.3.- Sistema general de equipamiento comunitario

Las características de los sistemas son:

#### **S.G.1.- Sistema general de infraestructuras:**

##### **A – Comunicaciones:**

Lo componen las vías de tráfico rodado en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

En suelo urbano y no urbanizable se mantienen en general los trazados actuales con ligeras modificaciones de alineaciones. En suelo urbanizable se proyectan los trazados de viales en continuidad con las redes existentes.

En suelo urbano se respetarán las alineaciones y separaciones a vías rodadas que figuran en la documentación gráfica.



En suelo no urbanizable son de aplicación directa los criterios de la legislación sectorial aplicable, (Ley foral 11/1986 de defensa de las carreteras de Navarra).

#### **B- Otras infraestructuras territoriales.**

Lo componen las redes de suministro y transporte de energía eléctrica en alta tensión, redes de abastecimiento de agua en alta hasta depósitos locales y gaseoductos.

#### **C – Servicios urbanos:**

Constituyen este Sistema todas las redes e instalaciones vinculadas al abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales, y las instalaciones vinculadas al suministro y mantenimiento de las redes de suministro de energía y telecomunicación.

#### **S.G.2. Sistema general de espacios libres y áreas verdes:**

Constituyen este sistema las grandes áreas destinadas a zonas verdes y espacios libres.

#### **S.G.3. Sistema general de equipamiento comunitario**

Es un sistema parcelado, edificado total o parcialmente, destinado a equipamiento y dotaciones comunitarias.

Esta constituido por los siguientes equipamientos:

- 1.- Educativo
- 2.- Sanitario
- 3.- Bienestar social, servicios sociales
- 4.- Sociocultural
- 5.- Deportivo
- 6.- Casa consistorial
- 7.- Religioso
- 8.- Cementerio

### **3.- GRUPOS DE EDIFICACION CON ORDENANZAS PARTICULARES. CATALOGO.**

1. La edificación existente y por edificar, se clasifica en grupos según su calidad edificada ambiental o su tipología.

2. La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a sus grupos de edificación correspondientes.

3. En los planos nº 2 de ordenación se reflejan los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G1 - Protección	- Ordenanza 1
G2 - Rehabilitación/Renovación en Casco Antiguo	- Ordenanza 2
G2' - Nueva edificación residencial en Casco Antiguo	- Ordenanza 2
G3 - Rehabilitación / Renovación	- Ordenanza 3
G3 ´ - Nueva edificación residencial	- Ordenanza 3

G4 - Industrial - Almacenes	- Ordenanza 4
G4´ - Nueva edificación industrial	- Ordenanza 4
G5 - Consolidación en su volumen actual	- Ordenanza 5
G6 - Fuera de ordenación	- Ordenanza 6

4. Como resumen de las características principales de los grupos de edificación se consideran las siguientes:

G1 – Edificios, conjuntos o elementos arquitectónicos existentes que por su interés histórico o arquitectónico interesa conservar. Se toman medidas protectoras para la conservación de su identidad actual.

G2 - Edificios existentes en Casco Antiguo en los que se autoriza su rehabilitación e incluso su renovación total.

G2' - Edificios de nueva planta en Casco Antiguo con ordenanza idéntica a G2.

G3 - Edificios existentes fuera de la delimitación de Casco Antiguo, en los que se autorizan actuaciones de rehabilitación e incluso de renovación total.

G3´- Nuevas edificaciones residenciales fuera de la delimitación de Casco Antiguo, con ordenanza idéntica a G3.

G4 - Industrial-Almacenes existentes, con ordenanza particular 4.

G4´ - Edificaciones industriales - almacenes previstos de nueva ordenación, con ordenanza particular 4.

G5 – Edificaciones existentes en el borde Oeste del casco urbano, que se consolidan en su volumen actual.

G6 - Edificaciones que no se consolidan por razones de correcta ordenación urbanística.

**El conjunto de edificaciones, conjuntos y elementos arquitectónicos integradas en el grupo de edificación G1, constituyen el Catálogo de patrimonio de interés histórico, cultural o ambiental.**

**Las medias específicas de protección de los elementos catalogados, quedan comprendidas en la ordenanza correspondiente de edificación, así como en las fichas individualizadas que figuran como anexo a las Normas Urbanísticas.**

## **SECCION C.- PROPUESTA DE ORDENACION**

### **1.- TIPO DE NUCLEO Y DESARROLLO PREVISIBLE**

El núcleo de Los Arcos debe considerarse como un núcleo urbano unitario que se asienta sobre el territorio formando un conjunto homogéneo, con características urbanas propias, en el que se diferencian no obstante, áreas con diferente fase de ejecución, con características propias en su trama.

El hecho de que el índice demográfico sea decreciente desde principios del siglo XX, y que en los últimos años no se haya invertido el proceso, hace suponer para el futuro próximo un crecimiento muy limitado en cuanto a edificación se refiere, que responderá en todo caso a la propia demanda interna del núcleo que a su vez variará en función de la evolución del polígono industrial. En todo caso la demanda se orienta por la renovación o rehabilitación de edificios existentes, y nueva edificación de vivienda preferentemente unifamiliar.

La conjunción de todos estos factores hacen presumir un limitado desarrollo de la edificación residencial para los próximos años, por lo que no se justificaría una previsión muy amplia de suelo urbano-urbanizable.

En cuanto al suelo industrial, se incorpora al Plan General Municipal las previsiones del polígono comarcal ordenado y en proceso de urbanización por iniciativa de NASUINSA y el Ayuntamiento de Los Arcos.

En este Plan Municipal, se ordenan edificaciones en suelo residencial con capacidad aproximada para 380 viviendas de nueva planta en suelo urbano, y 467 viviendas en suelo urbanizable, cifras a las que se sumarán las viviendas posibles por renovación o rehabilitación de edificaciones existentes. El conjunto de edificación residencial previsto se considera adecuada para permitir el desarrollo normal del núcleo creando una oferta de suelo razonable para evitar limitaciones fuertes en el mercado inmobiliario y la consiguiente, retención y especulación con el suelo. Además de esta previsión de edificación residencial, se clasifican casi 50 Ha. de suelo urbanizable industrial.

### **2.- ADECUACION A INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL VIGENTES**

El único instrumento de ordenación territorial vigente que afecta al término de Los Arcos es el Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Autovía del Camino que unirá las capitales Navarra y Riojana atravesando el término de Los Arcos.

El Plan General Municipal contempla las reservas de suelo necesarias para ejecución de ésta infraestructura, incluyendo las bandas de afección, estableciendo una normativa específica para estos espacios, referenciada a la Ley Foral de protección de carreteras.

No se han declarado zonas de especial protección que afecten al término de Los Arcos, y únicamente en la propuesta de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) que integrarán la Red Natura 2000, figura con el N° 33 las áreas definidas como Yesos de la Ribera Estellesa, una de las cuales se emplaza en el extremo Sur del término municipal de Los Arcos.

Con fecha 28 de Febrero de 2.005, el Gobierno de Navarra ha aprobado el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Area de actividades económicas

de Tierra Estella”, promovido por NASUINSA, por lo que se incorpora este PSIS íntegramente en el Plan General Municipal de Los Arcos.

### 3.- PROPUESTA DE ORDENACION. SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

#### Justificación suelo urbano.

La propuesta de ordenación del suelo urbano se basa fundamentalmente en la consolidación del casco edificado, estableciéndose nuevas alineaciones en parcelas por edificar comprendidas en áreas ya consolidadas, (suelo urbano consolidado). Solamente en casos concretos y en áreas definidas la ordenación se realiza sobre suelo no incluido en áreas consolidadas. (suelo urbano no consolidado).

Como criterio de referencia se ha adoptado la ordenación vigente anteriormente para suelo urbano, con algunas variaciones que afectan especialmente a zonas perimetrales, donde se produce en algunos casos cambios de clasificación de urbano a urbanizable en aplicación de legislación vigente.

Generalmente las nuevas previsiones de edificación en suelo urbano se ordenan en base a los viales existentes, evitando en la medida de lo posible intervenciones de gestión complicada o que supongan fuertes cargas de urbanización.

La clasificación de suelo urbano se realiza en base a la definición establecida en el art. 92 de la L.F. 35/2002, según el cual tiene la consideración de suelo urbano el que se encuentre en alguna de estas situaciones:

- Suelo urbano consolidado:

*“a) Formar parte de una trama dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar. ...”*

*“b) Ser integrable en la trama urbana a que se refiere la letra anterior por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar.”*

*“e) Haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponiendo efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.”*

- Suelo urbano no consolidado:

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

*Particularmente tendrán esta consideración aquellos terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, o prevea actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.*

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

Se justifica la clasificación y categorización del suelo urbano en las determinaciones legales indicadas, aplicadas sobre el núcleo de Los Arcos, cuyo resultado gráfico queda definido en los planos de ordenación.

#### **Justificación suelo urbanizable.**

Se definen sectores de suelo urbanizable sectorizado en torno al núcleo residencial, incorporando a la ordenación urbanística terrenos que por su proximidad o aptitud son capaces de albergar el futuro desarrollo del núcleo, o al menos deben integrar áreas de reserva a futuro.

En esta clase de suelo urbanizable sectorizado se incluye también una amplia zona sobre la que se prevé la implantación del polígono industrial, al sur de la nueva autovía, junto a la carretera Los Arcos - Sesma.

Se definen también áreas de suelo urbanizable no sectorizado, en zonas próximas al río Odrón, cuya sectorización precisará de un estudio previo de inundabilidad que garantice la viabilidad de su ordenación urbanística.

De acuerdo con el contenido del art. 95 de la L.F. 35/2002, el suelo urbanizable tiene carácter residual:

*“ Artículo 95. Suelo urbanizable.*

*1.- El suelo que, a los efectos de esta Ley Foral, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la presente Ley Foral y en el planeamiento aplicable. ...”*

A pesar de este carácter del suelo urbanizable como resultado de la exclusión del suelo urbano y no urbanizable, es lógico plantear que su delimitación debe responder también a una estrategia urbanística de definición del modelo urbano y económico previsto para el municipio. A partir de una clasificación del suelo en la que se defina con precisión el suelo urbano según las determinaciones del Art. 92 de la L.F. 35/2002, y el suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios y categorías del art. 94 de la misma Ley, deben preverse áreas de desarrollo específicas para suelo residencial, industrial o de equipamientos, con previsiones suficientes para no limitar el futuro desarrollo urbanístico.

#### **Propuesta de ordenación por áreas de características y problemática homogéneas.**

#### ESQUEMA INICIAL DE DESARROLLO ESPACIAL

A partir de un análisis detallado de las características físicas del núcleo urbano y su entorno próximo, así como de criterios de asentamiento más reciente, ejes de actividad urbana, etc, puede llegar a establecerse un esquema a nivel básico del desarrollo espacial previsible para el núcleo urbano, en el que se plasman:

- Areas de suelo industrial consolidadas
- Areas de suelo residencial consolidadas
- Ejes principales de comunicación y cauces fluviales, como elementos vertebradores del territorio
- Barreras naturales al desarrollo urbano en función de las características topográficas y naturales de los terrenos.
- Líneas de tendencia de desarrollo y áreas a considerar para futuras implantaciones residenciales, industriales e incluso grandes áreas dotacionales.

## DETALLE PROPUESTA ORDENACIÓN

### AREA 1. Casco histórico

Con una problemática muy específica de baja ocupación y progresivo abandono y deterioro del casco, se enfoca la ordenación directamente desde el Plan General Municipal, mediante la catalogación de las edificaciones de interés, y ordenación detallada de las posibles actuaciones de rehabilitación o renovación de las edificaciones existentes.

En la medida en que es viable se analizan actuaciones puntuales que puedan llevarse a cabo mediante iniciativa municipal o privada con objeto de esponjar la trama y ganar en algunos puntos concretos pequeños espacios abiertos que mejoren las condiciones de habitabilidad del casco.

Especial atención merece la definición de criterios constructivos y volumétricos para evitar la aparición de arquitecturas disonantes o volúmenes excesivos que contribuyan a agravar la problemática general del casco. En este sentido se definen pormenorizadamente alineaciones y alturas de edificación y se elaborará una ordenanza de edificación específica para intervenciones en este ámbito.

### AREA 2.

En el extremo Norte del casco histórico se ordenan cuatro pequeñas áreas residenciales donde ya existe edificaciones con este uso, o se han producido peticiones que el Ayuntamiento ha decidido atender.

### AREA 3.

Zona con grado alto de consolidación, entre casco histórico y área deportiva, con uso dominante residencial. Se propone terminar de ordenar los espacios existentes incluyendo trazado de un nuevo vial entre Calles Sancho el Sabio y Juan de Landerrain

### AREA 4.

Zona de desarrollo natural del casco urbano, bien relacionada con el casco histórico. En el centro se localiza una importante zona dotacional, con la casa de cultura y otros equipamientos menores.

Se plantea una ordenación pormenorizada en los espacios no edificados, con viales de conexión y enlace en dirección Norte y áreas verdes formando eje transversal y paseo junto al río.

### AREA 5.

En torno a la Carretera a Mendavia y calle Ruiz de Alda se ordenan edificaciones en baja densidad, manteniendo la tipología de las implantaciones recientes en esta zona.

Se incluyen en esta área la zona edificada en torno a la ermita de San Blas.

### AREA 6.

Manzanas de edificación junto a la antigua travesía, enfrentadas a casco histórico. Cuentan con una grado elevado de consolidación, por lo que se considera inviable el planteamiento de las NN.SS. vigentes de retranqueo en

alineación a calle. Se propone consolidar las alineaciones actuales con ligera reordenación de la alineación a calle posterior.

#### AREA 7.

Zona de desarrollo del casco urbano apoyada en el eje de la carretera a Sesma. Edificación muy variada sin una trama urbana de referencia y con una parcelación intensa que dificulta al ordenación global de la zona. En las NN.SS, se establece una ordenación rígida prescindiendo de las características de propiedad del suelo. Se intervendrá en esta zona sobre la base del parcelario y edificaciones existentes estableciendo ámbitos de actuación viables y apoyados en la carretera y vial interior existente.

#### AREA 8.

La tipología de las llamadas "casas baratas" responde a una determinación política y social para el medio rural, con vivienda unifamiliar y pequeña parcela para uso agropecuario o de expansión de la vivienda.

Se velará en el nuevo Plan por mantener la tipología fomentando aquellas actuaciones de mejora, ampliación y rehabilitación de las edificaciones residenciales, con posible ocupación de los patios, con una ordenación específica para estas manzanas, y todo ello tratando de no alterar la fisonomía de las alineaciones de viviendas.

#### AREA 9.

Area dotacional con dos zonas diferenciadas para uso educativo y deportivo-recreativo.

El espacio de uso educativo es suficiente para la demanda actual, en tanto que la dotación deportiva es insuficiente y las instalaciones anticuadas. Se propone para esta zona deportiva una alternativa de ordenación con posibilidad de uso residencial en estos terrenos, lo que permitiría al Ayuntamiento generar parte de los recursos necesarios para reubicar las instalaciones en una nueva zona (área 13) con amplitud suficiente para la demanda y necesidades actuales y futuras.

#### AREA 10.

Se define un nuevo Sector de suelo urbanizable residencial con posibilidad de actuación pública, capaz de absorber la demanda de suelo residencial para un prolongado periodo de tiempo.

#### AREA 11.

Se definen como sectores urbanizables de uso residencial dos bolsas de terreno rodeadas en gran medida por áreas ya edificadas. Su iniciativa será privada y se contempla en la ordenación los espacios necesarios para conexión con la trama urbana existente.

#### AREA 12.

Terrenos con óptimas condiciones para absorber el desarrollo urbano futuro de la población. Se propone la creación de un gran sector de suelo urbanizable que permita en su ordenación de desarrollo la creación de espacios dotacionales y espacios libres que refuercen la idea de un amplio espacio público frente a la travesía, y ejes de comunicación y ordenación urbana que entronque las futuras instalaciones deportivas con el resto del casco urbano.



La iniciativa de gestión de este sector deberá corresponder preferentemente al Ayuntamiento en función de las necesidades que puedan detectarse en el tiempo, de forma que entre este sector y el definido en el área 10 se garantice en todo momento oferta de suelo urbanizado para edificación residencial, sin esperar únicamente a la iniciativa particular.

#### AREA 13.

Se propone una reserva importante de terrenos con calificación de sistema general, para una futura implantación de las instalaciones deportivas municipales, como alternativa a las existentes que resultan insuficientes y sin posibilidad de desarrollo en el emplazamiento actual.

#### AREA 14.

Como ampliación de áreas de uso industrial existentes, se propone ordenar los terrenos próximos a las edificaciones actuales en los extremos Norte y Este del caso urbano, generando dos pequeñas áreas de uso industrial destinadas en principio a pequeña industria, almacenes, etc.

#### AREA 15.

Se refleja en el planeamiento la gran área industrial de aproximadamente 46,50 Ha de superficie actualmente en fase de tramitación urbanística.

La gestión de esta gran zona industrial de carácter comercial corresponde a la empresa pública NASUINSA en colaboración con el Ayuntamiento de Los Arcos.

### **Tipologías edificatorias recomendables**

En edificación residencial se mantendrán las tipologías de edificación tradicionales en el núcleo, a base de vivienda unifamiliar o en bloque de poca altura en las zonas más consolidadas y céntricas, y vivienda preferentemente unifamiliar en las áreas de nueva edificación.

En las áreas 2, 4, 5, extremo Sur de la 7, 8 y 3, se planteará edificación residencial unifamiliar aislada o adosada, en tanto que en las áreas 1, 6 y parte de la 7, predominará la edificación residencial colectiva, con alturas no superiores generalmente a B+2

En los sectores de suelo urbanizable se definirán las tipologías en los Planes Parciales de desarrollo, con prioridad hacia la edificación residencial unifamiliar, que necesariamente deberá combinarse con edificación colectiva con objeto de generar oferta diferenciada y de hacer viables las actuaciones.

### **Medidas de fomento del Casco Histórico**

A falta de un Plan Especial de Protección y Mejora del Casco Histórico, desde este documento de planeamiento general del término municipal se adoptan medidas indirectas de fomento y protección del Casco Histórico. Medidas que convendría complementar con iniciativas municipales o generales de subvención y ayuda económica preferente a la rehabilitación de los edificios.

En este Plan General Municipal se propone una ordenación detallada con algunas medidas puntuales de ampliación y mejora de la red interior de viales y espacios públicos.

Se analizan en detalle los volúmenes edificados con objeto de establecer para las nuevas actuaciones criterios volumétricos acordes con la edificación tradicional en este ámbito. No se establecen limitaciones de densidad de edificación, de forma que sean interesantes las intervenciones de rehabilitación o renovación desde el punto de vista de la promoción. Finalmente, se propone la posibilidad de trasvasar a este ámbito las viviendas sometidas a régimen de protección desde las unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado, liberando a las U.E. de la obligación de vivienda protegida si simultáneamente se interviene por la misma entidad promotora en el Casco Histórico mediante rehabilitación o renovación de edificaciones existentes.

La escasa capacidad económica del Ayuntamiento impide plantear intervenciones más ambiciosas de generación de espacios públicos y esponjamiento de la edificación con criterios de viabilidad, a pesar de considerar este tipo de actuaciones como idóneas en áreas tan densamente edificadas y con espacios públicos tan angostos.

#### 4.- PROPUESTA DE ORDENACION. SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCION Y PRESERVACION

##### Justificación del suelo no urbanizable

Se clasifica como suelo no urbanizable a los terrenos que reúnen alguna de las circunstancias que se enumeran en el art. 94 de la L.F. 35/2002, diferenciando las categorías de protección y preservación:

- Suelo no urbanizable de protección:

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

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

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

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

- Suelo no urbanizable de preservación:

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

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

En este Plan General Municipal se aplica la categoría de suelo no urbanizable de protección, a los ámbitos incluidos en la propuesta de LIC en el Sur del término municipal y Monte de Utilidad Pública por su valor ambiental, el trazado del Camino de Santiago y yacimientos arqueológicos por su valor cultural, cauce fluvial y zona de prevención de inundaciones por su carácter de áreas de riesgo, y finalmente autovías, carreteras y cañadas como suelo destinado a infraestructuras.

Se aplica la categoría de suelo no urbanizable de preservación al resto del término municipal, con excepción de los ámbitos ya reseñados, diferenciando las siguientes subcategorías:

- Suelo de valor ambiental, aplicado a las laderas de suelo forestal o susceptible de reforestación por sus fuertes pendientes o en el que expresamente es conveniente limitar las actuaciones constructivas, delimitado siguiendo los criterios del mapa de cultivos y aprovechamientos de Navarra, incluyendo nuevos ámbitos para las áreas próximas al suelo forestal que forman áreas de vinculación ambiental y paisajística. Esta misma subcategoría de suelo de valor ambiental se aplica a las franjas de terreno afectadas por la zona de policía de cauces de 100 mts. a cada lado de los cauces fluviales.
- Suelo de valor para su explotación natural, en el que se engloba la mayor parte del término municipal, y se corresponde con terrenos de labor, en su mayor parte de productividad agrícola o ganadera media.
- Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo, comprendiendo áreas próximas al suelo urbano o urbanizable, en el que expresamente se pretenden controlar las actuaciones que pudieran hipotecar desarrollos futuros.
- Suelo destinado o afectado por infraestructuras, en el que se incluyen las bandas de ocupación y afección de infraestructuras existentes, en ejecución o en proyecto.

Se adoptan los criterios de subclasificación del suelo no urbanizable, y régimen de protección correspondiente, según queda regulado en la Ley Foral 35/2002 de ordenación del Territorio y urbanismo.

El Plan Municipal establecerá una estrategia de mejora ecológica de la red hidrográfica mediante plantaciones de árboles y arbustos que potencien su papel de elementos diversificadores y de corredores ecológicos.

#### **Categorización del suelo no urbanizable:**

En los planos N° 1 de ordenación se refleja la categorización del suelo no urbanizable con la siguiente relación de categorías:

##### **C.1.- Suelo no urbanizable de protección:**

###### **C.1.1.- Suelo de protección por su valor ambiental**

- Lugar de Importancia Comunitaria (L.I.C.)
- Monte de Utilidad Pública

###### **C.1.2.- Suelo de protección por su valor cultural:**

- Camino de Santiago y franjas de protección
- Yacimientos arqueológicos

###### **C.1.3.- Suelo de protección para prevención de riesgos:**

- Cauce fluvial y zona de protección paisajística y de prevención de riesgos.

###### **C.1.4.- Suelo de protección destinado a infraestructuras:**

- Autovía. (suelo vinculado propiedad de Gob. Navarra)

- Navarra)
- Carreteras (suelo vinculado propiedad de Gob.
  - Cañadas y trazados alternativos propuestos

C.2.- Suelo no urbanizable de preservación:

C.2.1.- Suelo de preservación por su valor ambiental.

- Suelo forestal o susceptible de reforestación
- Areas de vinculación ambiental - paisajística
- Zona de policía de aguas en cauces fluviales

C.2.2.- Suelo de preservación por su valor para explotación natural.

- Cultivos de secano
- Areas de regadío eventual o regadío intensivo

C.2.3.- Suelo de preservación para salvaguarda del modelo de desarrollo. ( Entorno de las áreas urbanas )

C.2.4.- Suelo de preservación destinado o afectado por infraestructuras. ( Suelo afectado por infraestructuras existentes o previstas )

- Autovía ( Zona de afección )
- Carreteras ( Zona de afección )
- Tendidos de alta tensión
- Infraestructuras agua-saneamiento
- Reserva para nuevo vial alternativo.

**Normas de uso y protección:**

En la normativa urbanística de este Plan General Municipal se reflejan las definiciones de cada una de las categorías de suelo no urbanizable previstas y los regímenes de uso y protección de cada una de ellas.

## SECCION D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

### 1.- PREVISIONES ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

#### Determinaciones legales.

Corresponde al planeamiento municipal definir los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, zonas verdes, espacios libres o infraestructuras, calculando las reservas necesarios en función de la capacidad máxima de población según la ordenación, y distinguiendo aquellos que deban considerarse sistemas generales de aquellos otros cuyo nivel de servicio sea local.

En el Art. 53 puntos 4 a 8, de la L.F. 35/2002 se establecen los módulos que con carácter de mínimos deberán contemplarse en el planeamiento como reservas de suelo con destino dotacional y de servicios:

*“a) Los espacios libres públicos con carácter de sistema general deberán tener una superficie conjunta útil no inferior a cinco metros cuadrados por habitante o de quince metros cuadrados por vivienda, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados...”*

*“b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas con una superficie conjunta no inferior a la mayor de las dos siguientes: 35 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, no pudiendo ser inferior en ningún caso al 10 por 100 de la superficie del sector.....”*

*“c) En polígonos industriales o de servicios, al menos el 10 por 100 del total del sector se destinará a grandes zonas verdes, cuya ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación, evitándose su acumulación en zonas residuales y marginales.*

*5. Las reservas que establezca el planeamiento para equipamientos y dotaciones comunitarias deberán consistir, como mínimo, en los siguientes módulos:*

*a) La superficie destinada para equipamientos comunitario polivalente en suelo urbanizable, sectorizado y/o urbano no consolidado de uso residencial, a excepción del educativo y del de salud, será como mínimo la mayor de las dos siguientes: 15 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial....”*

*b) La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo una plaza por cada vivienda y una plaza por cada cien metros cuadrados de usos comerciales o terciarios.*

*c) La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos.....”*

*“d) La superficie destinada para equipamiento polivalente en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios será de un 4 por 100 de las superficie total ordenada.*

*6. La superficie destinada a equipamiento educativo o de salud se concretará en cada caso en función de las necesidades de la política educativa o sanitaria de la Administración de la Comunidad Foral a través de informe de los órganos correspondientes, previo a la aprobación provisional del Plan General Municipal.....”*

*“7. El Planeamiento deberá definir en los sectores de suelo urbanizable una reserva de terrenos con el carácter de dotación supramunicipal, en cuantía de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, la cual se calificará para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública.”*

*“8. En suelo urbano no consolidado al que se refiere el párrafo segundo de la letra c) del número 1 del artículo 92, será el Plan General Municipal, o en su caso el planeamiento de desarrollo, el que fije las previsiones de reservas, con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo”.*

#### **Espacios libre públicos.**

Con carácter de sistema general deberá preverse una superficie conjunta superior a 5 mts. por habitante o a 15 mts. por vivienda, referido a la capacidad total máxima de suelo urbanos y urbanizables sectorizados.

Actualmente la población de Los Arcos es de 1.319 habitantes y el parque de viviendas se aproxima a la cifra de 900. Si se añaden a estas cifras las previsiones totales de edificación residencial y en consecuencia el incremento de población correspondiente, puede considerarse como capacidad máxima a efectos de los cálculos de reservas para espacios libres y equipamientos las siguientes: 1.400 viviendas y 2.400 habitantes

En función de los módulos de aplicación de la capacidad residencial máxima, se obtienen como reserva mínima la cifra de  $1.400 \times 15 = 21.000 \text{ m}^2$ .

Los espacios contemplados en el planeamiento con calificación de sistemas generales de espacios libres y áreas verdes en suelo residencial suponen en conjunto una superficie superior a  $60.000 \text{ m}^2$ , superando ampliamente los mínimos legales.

Con carácter de sistema local deberán preverse en los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado de uso residencial, además de los espacios señalados como sistema general, reserva de terrenos para parques, jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, con superficie conjunta superior a  $35 \text{ m}^2$  por vivienda o por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos de uso residencial,

no pudiendo ser en ningún caso inferior al 10% de la superficie global del sector.

El suelo urbano no consolidado se divide en unidades de ejecución (UE), aplicándose las reservas previstas en el Art. 53 de la Ley Foral 35/2002 de forma individualizada en cada una de ellas, señalándose a continuación la justificación de cumplimiento del Art. 53 en cada UE, o su exención en base al Art. 53.8:

Unidad de ejecución: UE.1

Uso global: Residencial.

Superficie total: 3.120 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 10

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.250 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 662 m<sup>2</sup>

= 21,2 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 66,2 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 53,0 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.2

Uso global: Residencial.

Superficie total: 4.994 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 17

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.700 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 786 m<sup>2</sup>

= 15,7 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 46,2 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 46,2 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.3

Uso global: Residencial.

Superficie total: 3.475 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 10

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.000 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 612 m<sup>2</sup>

= 17,6 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 61,2 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 61,2 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.4

Uso global: Residencial.

Superficie total: 1.701 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 226 m<sup>2</sup>

= 13,3 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 37,7 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 37,7 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.5

Uso global: Residencial.

Superficie total: 1.730 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 239 m<sup>2</sup>

= 13,8 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 39,8 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 39,8 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.6



Uso global: Residencial.

Superficie total: 2.160 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 8

Máxima superficie edificable de uso residencial: 800 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 294 m<sup>2</sup>

= 13,6 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 36,8 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 36,8 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.7

Uso global: Residencial.

Superficie total: 4.581 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 16

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.600 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 643 m<sup>2</sup>

= 14,0 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 40,2 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 40,2 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.8

Uso global: Residencial.

No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de ejecución: UE.9

Uso global: Residencial.

Superficie total: 6.879 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 24

Máxima superficie edificable de uso residencial: 2.400 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 1.117 m<sup>2</sup>

= 16,2 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 46,5 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 46,5 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.10

Uso global: Residencial.

Superficie total: 1.770 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 280 m<sup>2</sup>

= 15,8 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 46,7 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 46,7 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.11

Uso global: Residencial.

Superficie total: 2.393 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 16

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.600 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 560 m<sup>2</sup>

= 23,4 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 35,0 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)

= 35,0 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.12

Uso global: Residencial.

Superficie total: 1.883 m<sup>2</sup>

Número de viviendas máximo previsto: 5

Máxima superficie edificable de uso residencial: 750 m<sup>2</sup>

Espacio libre público: 263 m<sup>2</sup>

= 14 % de superficie de la UE. (> 10%)

= 52 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)  
= 35 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UE.13  
Uso global: Residencial.  
No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de ejecución: UE.14  
Uso global: Residencial.  
No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de ejecución: UE.15  
Uso global: Residencial.  
Superficie total: 1.855 m<sup>2</sup>  
Número de viviendas máximo previsto: 6  
Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>  
Espacio libre público: 280 m<sup>2</sup>  
= 15,1 % de superficie de la UE. (> 10%)  
= 46,7 m<sup>2</sup> por vivienda (> 35 m<sup>2</sup>)  
= 46,7 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 35 m<sup>2</sup>)

Unidad de ejecución: UEI.1  
Uso global: Industrial.  
Superficie total: 10.213 m<sup>2</sup>  
Espacio libre público: 1.566 m<sup>2</sup>  
= 15,3 % de superficie de la UE. (> 10%)

En suelo urbanizable se proponen un total de tres sectores de uso global residencial y dos sectores de uso global industrial. El cumplimiento de las previsiones de espacios libres públicos se justificará en el Plan Parcial de desarrollo de cada Sector.

#### **Equipamientos y dotaciones comunitarias.**

La superficie destinada a equipamiento comunitario polivalente en suelo urbano no consolidado de uso residencial, sin considerar los equipamientos educativos y de salud, será como mínimo la mayor de las dos siguientes: 15 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

Se justifica el cumplimiento de esta determinación de forma individualizada para cada UE de suelo urbano no consolidado o su exención en función del Art. 53.8 de la L.F. 35/2.002. Para cada sector de suelo urbanizable se justificará en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del Sector.

Unidad de Ejecución: UE.1  
Uso global: residencial  
Nº de viviendas máximo previsto: 10  
Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.250 m<sup>2</sup>  
Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 526 m<sup>2</sup>  
= 52,6 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)  
= 42,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.2  
Uso global: residencial  
Nº de viviendas máximo previsto: 17  
Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.700 m<sup>2</sup>  
Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 309 m<sup>2</sup>  
= 18,2 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 18,2 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.3

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 10

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.000 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 306 m<sup>2</sup>

= 30,6 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 30,6 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.4

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 114 m<sup>2</sup>

= 19,0 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 19,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.5

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 119 m<sup>2</sup>

= 19,8 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 19,8 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.6

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 8

Máxima superficie edificable de uso residencial: 800 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 146 m<sup>2</sup>

= 18,2 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 18,2 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.7

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 16

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 280 m<sup>2</sup>

= 17,5 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 17,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.8

Uso global: residencial

No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de Ejecución: UE.9

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 24

Máxima superficie edificable de uso residencial: 2.400 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 443 m<sup>2</sup>

= 18,5 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 18,5 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.10

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 120 m<sup>2</sup>

= 20,0 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 20,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.11

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 16

Máxima superficie edificable de uso residencial: 1.600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 240 m<sup>2</sup>

= 15,0 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 15,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.12

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 5

Máxima superficie edificable de uso residencial: 750 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 113 m<sup>2</sup>

= 22,6 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 15,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

Unidad de Ejecución: UE.13

Uso global: residencial

No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de Ejecución: UE.14

Uso global: residencial

No se justifica ( Art. 53.8 de L.F. 35/2.002)

Unidad de Ejecución: UE.15

Uso global: residencial

Nº de viviendas máximo previsto: 6

Máxima superficie edificable de uso residencial: 600 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento comunitario polivalente: 120 m<sup>2</sup>

= 20,0 m<sup>2</sup>/vivienda (> 15 m<sup>2</sup>)

= 20,0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> constr. de uso residencial (> 15 m<sup>2</sup>)

En suelo urbanizable y urbano no consolidado de uso industrial la superficie destinada para equipamiento polivalente será al menos de un 4% de la superficie total ordenada.

En las áreas industriales o de servicios propuestas se ha contemplado la siguiente proporción de espacios para equipamiento polivalente:

Se justifica el cumplimiento de esta determinación de forma individualizada para cada UE de suelo urbano no consolidado. Para los sectores de suelo urbanizable se justificará en el correspondiente Plan Parcial.

Unidad de Ejecución: UEI.1

Uso global: industrial

Superficie total: 10.213 m<sup>2</sup>

Espacio para equipamiento polivalente: 504 m<sup>2</sup>

= 4,9 % (> 4%)

#### **Aparcamientos en nuevas áreas de edificación:**

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado de uso residencial será como mínimo de 2 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacio público al menos una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o terciario.

Se contempla en la ordenación la siguiente previsión de aparcamientos:

- Nº máximo de viviendas previsto en suelo urbano no consolidado: 139
- Total de aparcamientos públicos: 139 plazas = 1,0 plazas/vivienda
- En suelo urbanizable se fijará la previsión de aparcamientos en el Plan Parcial de desarrollo.
- Además de las plazas de aparcamiento previstas en espacio público, normativamente se obliga a construir las plazas de garaje necesarias hasta cumplir al menos los mínimos legales establecidos.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado de uso industrial, se fijan los aparcamientos que se consideren convenientes en función de las parcelas y de las actividades que se prevé emplazar en dichos suelos.

#### **Equipamiento educativo y de salud.**

Los equipamientos existentes en aspectos de salud son suficientes para la demanda previsible en los próximos años, por lo que no se propone reserva de suelo con este uso específico. En todo caso, según se establece en el art. 53.6 de la Ley foral 35/2002, corresponderá a la Administración de la Comunidad Foral concretar las necesidades en política sanitaria y educativa.

Por sugerencia del Departamento de Educación, en la fase de exposición pública de la EMOT, se reservará un espacio de 2.500 m<sup>2</sup> para centro educativo de 0 a 3 años en el ámbito del Sector Nº 2. (SR-2)

#### **Dotación supramunicipal para vivienda de titularidad pública.**

En cumplimiento del art. 53.7 de la Ley Foral 35/2002, se definirá en los sectores de suelo urbanizable una reserva de terrenos con carácter de dotación supramunicipal en cuantía de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta reserva de suelo se calificará para construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública.

Se concretará esta dotación supramunicipal en los planes parciales de desarrollo de los respectivos sectores:

## **2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANISTICA.**

#### **Previsión de viviendas con algún régimen de protección**

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el art. 52 de la Ley Foral 35/2002 de ordenación del territorio y vivienda y disposición final primera de la Ley Foral 8/2.004 de protección pública de la vivienda, se introducen las determinaciones precisas para garantizar que, como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial en suelo urbano no consolidado o urbanizable se destinen a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siendo el menos la mitad de ellas del tipo V.P.O. Se entiende por incremento de la capacidad residencial cualquier aumento del número máximo de viviendas conforme al planeamiento vigente con anterioridad a este Plan General Municipal.

En las fichas de normativa urbanística particular de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se concretan para cada unidad de ejecución y sector la proporción de viviendas protegidas a incluir.

Con objeto de fomentar la rehabilitación o renovación de edificaciones en casco histórico, donde las intervenciones carecen de interés para las empresas promotoras, se introduce la posibilidad de trasvasar la obligación establecida de viviendas protegidas en UE de suelo urbano no consolidado, si la misma entidad solicita simultáneamente licencia para rehabilitación o renovación de edificaciones en casco histórico con número de viviendas protegidas igual o superior. No se concederá licencia de primera ocupación de las viviendas construidas en la UE hasta que no se haya concedido previamente en el edificio rehabilitado o renovado. Este criterio será de aplicación en supuestos de rehabilitación cuando su coste económico supera el previsto como equiparación de rehabilitación a obra de nueva planta en el art. 1 del Anexo II del D.F. 142/2004 sobre condiciones de habitabilidad en las viviendas en Navarra.

### **Previsión de aparcamientos públicos y privados**

Los aparcamientos públicos se producirán en los viales y espacios públicos en función de la anchura de los mismos. Con excepción del casco antiguo, el resto del casco urbano consolidado cuenta con viales de amplitud suficiente para permitir el aparcamiento en los mismos. Los vehículos pertenecientes a vecinos del casco antiguo pueden aparcar sin dificultad en las calles próximas donde los viales cuentan con amplitud suficiente. En general, para el suelo actualmente edificado no se detectan problemas de falta de espacio para aparcar, con la excepción señalada del casco antiguo.

En cuanto a las nuevas edificaciones que puedan surgir por desarrollo de este Plan General Municipal, en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable, se establece en las fichas de normativa urbanística particular las previsiones mínimas a realizar según normativa vigente.

### **Supresión de barreras físicas**

Se reflejan en planos de ordenación N° 4. Los diferentes itinerarios peatonales en suelo urbano, señalándose las actuaciones puntuales a realizar sobre los mismos, consistentes generalmente en ejecución de pasos rebajados para salvar escalones en aceras y bordillos.

Tal como se recoge en los apartados correspondientes de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, cualquier actuación sobre edificios de uso público y obras de urbanización o reurbanización de espacios públicos, habrá de considerar las determinaciones y criterios establecidos en la Ley Foral 4/88 sobre barreras físicas y sensoriales, desarrollada por Reglamento aprobado mediante Decreto Foral 154/89.

## **SECCION E.- CRITERIOS DE ACTUACION Y GESTION.**

### **1.- SUELO URBANO**

En suelo urbano, para las nuevas edificaciones se sigue un criterio general de implantación donde prime la continuidad y ordenamiento de la trama urbana, la correcta ubicación en función del entorno próximo, así como las condiciones específicas del parcelario. En las áreas ya edificadas se contempla actuar por rehabilitación o renovación de las edificaciones existentes manteniéndose generalmente la trama existente, con ligeras alteraciones y propuestas de reordenación en áreas definidas.

Generalmente se trata de intervenciones de ámbito reducido, estudiadas para satisfacer la limitada demanda interna del propio núcleo y en menor medida la demanda externa de segunda residencia. Por ello a la hora de gestionar el planeamiento debe primar la agilidad y sencillez de planteamientos, evitando en la medida de lo posible los mecanismos de limitación de densidades, limitaciones sobre el aprovechamiento patrimonializable, transferencias de aprovechamiento, etc.

Partiendo de estas premisas, en el suelo urbano se diferencian tres ámbitos con características comunes en cuanto a criterios y sistemas de actuación a aplicar. Dos primeros; casco antiguo y casco consolidado que se corresponden con suelo urbano consolidado, y el tercero es el suelo urbano no consolidado.

#### **1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO**

##### **CASCO ANTIGUO**

Dada la deficiente situación en la que se encuentra el casco antiguo de Los Arcos y ante la falta de un estudio específico y detallado de la problemática que plantea, se pretende a través de este Plan General Municipal, regular las acciones sobre la edificación y evitar en la medida de lo posible agresiones de tipo edificatorio que puedan hipotecar una futura acción de planeamiento sobre el casco antiguo.

Las características propias del casco antiguo de Los Arcos hacen inabordable el planteamiento de actuaciones globales de recuperación del mismo desde el marco normativo de un Plan General, por lo que se propone como actuación más adecuada la redacción de un Plan Especial de Protección y Mejora del casco antiguo, que cuando menos analice de forma pormenorizada, como base para poder plantear soluciones viables, los siguientes aspectos fundamentales.

- Características y estudio actual de la edificación
- Grado de habitabilidad
- Usos pormenorizados de la edificación
- Grado de ocupación
- Estructura de la propiedad
- Nivel socioeconómico de residentes y propietarios.
- Categorización arqueológica del suelo y criterios de actuación.

A partir de la elaboración de un Plan Especial podrían adoptarse con más criterio medidas especiales de apoyo a la rehabilitación, propuestas de creación de espacios públicos interiores etc. En tanto no se elabore y apruebe el Plan Especial, serán vigentes y ejecutables las previsiones que contempla este Plan General Municipal.

Dado que dentro de una problemática general homogénea se contemplan actuaciones de consolidación y regeneración puntual de los edificios, se ha previsto la intervención mediante actuaciones asistemáticas directas para cada parcela, regulada directamente desde la ordenanza correspondiente de edificación, con las alineaciones y alturas establecidas en la documentación gráfica. En pequeñas áreas concretas y señaladas, se proponen intervenciones mediante ámbitos de actuación asistemática expresamente delimitadas en planos con denominación de Ambitos en Casco Antiguo (ACA), o actuaciones públicas mediante sistemas generales. Tanto en las actuaciones asistemáticas no delimitadas, como en los ámbitos de actuación asistemática delimitados en casco antiguo, el aprovechamiento patrimonializable será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento. Las cesiones que establezca el Plan General Municipal para ámbitos de actuación delimitados se formalizarán mediante Acta de Cesión que se elevará a escritura pública.

La edificabilidad máxima de las áreas de actuación vendrá dada por la posibilidad de ocupar la totalidad del espacio entre alineaciones con la altura máxima establecida en la documentación gráfica y ordenanza de edificación correspondiente, con el número de viviendas máximo que se fija en la ordenanza o ficha correspondiente.

Por tratarse de suelo consolidado por la edificación en el que normalmente no se establecen incrementos significativos de capacidad residencial respecto a la situación actual de hecho o al planeamiento anterior, no se prevé obligación de vivienda protegida en estas actuaciones.

#### SUELO CONSOLIDADO

Son los suelos urbanos consolidados por la urbanización, que cuentan con servicios urbanísticos, y en los que las previsiones de edificación se centran en las mejoras o sustitución de la edificación existente, nueva edificación sobre suelo prácticamente urbanizado y mejora de los servicios existentes.

Generalmente se intervendrá mediante actuaciones asistemáticas directas para cada parcela, reguladas directamente desde la ordenanza correspondiente de edificación y alineaciones y alturas establecidas en la documentación gráfica. En algunos casos se delimitan gráficamente los ámbitos de actuación asistemática con denominación de Ambitos en Suelo Consolidado (ASC), cuando comprenden pequeñas áreas con algún tipo de carga de cesión o carga de urbanización.

Se establece en suelo urbano consolidado un tipo de ámbitos denominados Ambitos de Ordenación Alternativa (AOA), aplicadas a zonas que en la actualidad cuentan con disparidad de usos, intereses, actividad, etc y que hacen conveniente la reordenación del ámbito pero sin llegar a hipotecar el uso y actividad actual, suponiendo en todo caso una propuesta a medio o largo plazo que permita el desarrollo y mantenimiento de las actividades correspondientes en los próximos años. En estos ámbitos se plantea una doble posibilidad de actuación:

- Mantenimiento del uso actual con posibilidad de desarrollo mediante actuación asistemática directa regulada desde la ordenanza de edificación y ordenación gráfica de alineaciones y alturas.
- Ordenación alternativa con nuevos trazados de alineaciones, tipologías edificatorias, usos, etc. En esta alternativa de ordenación se proponen nuevas alineaciones y usos, desterrando los usos actuales residenciales, equipamientos o industrias a favor de una tipología residencial, sobre una base de continuidad de la trama urbana, con prolongación y conexión de los viales existentes en el entorno urbano de las unidades.



Tanto en las actuaciones asistemáticas no delimitadas, como en los ámbitos de actuación delimitadas en suelo consolidado, el aprovechamiento patrimonializable será el 100% del aprovechamiento permitido por el Plan.

Las cesiones que establezca el Plan General Municipal para actuaciones asistemáticas se formalizarán mediante Acta de Cesión que se elevará a escritura pública

La edificabilidad máxima de las áreas de actuación vendrá dada por la posibilidad de ocupar la totalidad del espacio entre alineaciones con la altura máxima establecida en la documentación gráfica y ordenanza de edificación correspondiente, con el número de viviendas máximo que se fije en la ordenanza o ficha de normativa urbanística particular correspondiente. Por tratarse de suelos consolidados por la edificación en los que normalmente no se establecen incrementos significativos de capacidad residencial respecto a la situación actual de hecho a al planeamiento anterior, no se prevé obligación de vivienda protegida en estas actuaciones.

## **1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Se actuará mediante unidades de ejecución (UE), generalmente por el sistema de compensación que podrá sustituirse por reparcelación voluntaria cuando todos los propietarios afectados así lo acuerden o cuando se trate de un solo propietario.

En las unidades de ejecución (UE), el aprovechamiento patrimonializable será el 90 % del aprovechamiento permitido por el Plan, y el número de viviendas autorizado y edificabilidad máxima, vendrá establecido para cada (UE) en la ficha de normativa urbanística particular.

Para cada UE se establece el número mínimo de vivienda protegida en función del incremento de capacidad residencial respecto al planeamiento anterior.

## **2. SUELO URBANIZABLE**

No obstante el considerable número de viviendas que puede crearse por desarrollo del suelo urbano en sus diferentes áreas de casco antiguo, casco consolidado y suelo no consolidado, se ha optado por calificar sectores de suelo urbanizable sectorizado y áreas de suelo urbanizable no sectorizado, con objeto de ampliar la oferta de suelo residencial e industrial con criterios de ordenación coherente y relación con el resto de la trama urbana, facilitándose además la actuación pública en estas áreas.

En suelo urbanizable sectorizado se han definido sectores que se tramitarán mediante Planes Parciales. No se establece plazo para inicio de la tramitación de los Planes Parciales. En suelo urbanizable no sectorizado se han definido dos áreas cuyo desarrollo posterior estará condicionado a la previa tramitación de un Plan de Sectorización.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el 90% del aprovechamiento permitido por el Plan o el que fije la legislación vigente en cada momento.

El número de viviendas autorizado o superficie de ocupación queda establecido en las fichas de normativa urbanística particular para suelo urbanizable.

El índice de vivienda sometida a algún tipo de protección se establece en las fichas de normativa urbanística particular de cada sector.

Para el área industrial definida al sur de la autovía con carácter comarcal, se ha tramitado un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal que pasa a formar parte de este documento de Plan General Municipal con toda su documentación.

Pamplona, Julio de 2006

Fdo: **MIGUEL AYAPE BARIAIN**  
Arquitecto

Fdo: **HECTOR NAGORE SORABILLA**  
Abogado