



## **RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS INCLUIDOS EN EL PLAN URBANISTICO MUNICIPAL (PUM) DE ARGUEDAS**

---

### **1.-MODELO TERRITORIAL Y URBANO**

El modelo de ocupación territorial de Arguedas en esquema, distingue:

1. Una amplia llanura fluvial inundable del río Ebro, que se dedica a los cultivos en regadío, con la concentración parcelaria realizada a principios de siglo;
2. En el límite de esta zona, se sitúan la vía de comunicación más importante la carretera NA-134 Eje del Ebro, hoy variante de Valtierra-Arguedas y los dos asentamientos aislados de actividad humana, comunicados por la travesía NA-8712, la residencial con una mayor incidencia en el territorio cuyo asentamiento se desarrolla de forma lineal-alargada y la industrial fundamentalmente contigua al ámbito industrial de Valtierra.
3. La zona del Raso, en margen de la carretera NA-134 dirección Tudela que se dedica al cultivo, en regadío mediante bombeos del Ebro y donde se concentran la mayor parte de las naves agrícolas y ganaderas
4. El resto corresponde a zona del cultivo en secano o en regadío 'en precario' que corresponde a la Sierra del Yugo y las corralizas que se sitúan en la entrada al Parque Natural y reserva de la Biosfera de Bardenas Reales, destacando los barrancos (barrancos de Limas y Barrancofondo), así como la presencia de varias actividades aisladas de entidad en el suelo no urbanizable, Parque Senda Viva y varias explotaciones de energía solar.

El modelo propuesto para el medio urbano diferencia un área residencial y otra industrial, independientes y separadas entre sí. El modelo de ocupación en ambas áreas consiste en su consolidación del suelo urbano actual y previsión de un crecimiento controlado, que en el que el futuro desarrollo se produzca en su entorno inmediato al actualmente construido, contribuyendo de esta forma a la mejora de la movilidad y de la accesibilidad interior.

Para el área residencial, además, se plantea la cualificación del tejido actual y su restauración funcional y morfológica, a través de la implantación de usos residenciales en solares vacantes, zonas de borde así como en parcelas ocupadas actualmente por industrias y almacenes.

## 2.-CLASIFICACION Y CUANTIFICACIÓN DE SUPERFICIES GLOBALES

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

El **suelo urbano consolidado** cuenta con una superficie de 551.771 m<sup>2</sup> en el núcleo residencial, al que se suma la superficie de la zona de uso industrial, que es de 67.144 m<sup>2</sup>, lo que hace un total de 618.915 m<sup>2</sup>.

En este tipo de suelo, en el que el grado de consolidación tanto de la construcción como de la urbanización es muy alto y, como no podría ser de otra forma, para las diferentes estructuras urbanas existentes en Arguedas – Casco Histórico, Zona de Ampliación, Zona de Agrupaciones, Viviendas en Baja Densidad, Industrial- se propone:

- Mantener los actuales tejidos, y con esta intención, se define la morfología urbana de Arguedas ordenando alineaciones, usos y volúmenes para las parcelas y la edificación acordes con lo existente y, en coherencia con ello, la normativa urbanística establece unas condiciones para las parcelas y la edificación ajustada a la actual realidad urbana.
- Intervenir mediante acciones puntuales encaminadas a la mejora de los mismos, como la apertura de nuevos espacios públicos, mejora del trazado viario, incorporación de nuevas dotaciones públicas e implantación de usos residenciales en suelos ocupados por almacenes e industrias.

En cuanto a los **espacios libres públicos** en las zonas consolidadas del casco urbano son pocas las actuaciones posibles, dado el nivel de consolidación, por lo que se plantea, además de la creación de dos nuevos espacios libres públicos, la identificación de los espacios públicos existentes (considerados como tales o no), con objeto de que –en un futuro- cuenten con un tratamiento urbanístico que los distinga y contribuya a su utilización como tales.

Los **nuevos espacios libres públicos** propuestos con carácter urbano son: la creación de una nueva plaza situada en la Calle Mayor, en un eje dotacional que forman el Ayuntamiento y la Iglesia de San Esteban, en el que también se proyecta una nueva dotación pública, el otro espacio público propuesta es una pequeña zona junto a la Calle de San Miguel también relacionado también con una nueva dotación pública. Las principales actuaciones respecto a la apertura de nuevos espacios libres públicos en el suelo urbano de Arguedas se localizan en suelos categorizados como urbano no consolidado.

En cuanto a los espacios libres públicos, se incorpora como un elemento verde de protección paisajística el espacio comprendido entre el actual suelo urbano y el cortado, de manera que, además de constituir un elemento verde de esparcimiento para la ciudadanía, preserve la imagen de este singular elemento, su perfil y las cuevas.

Respecto a las **dotaciones** hay que poner de manifiesto que muchas de las existentes mantienen un lugar destacado en la trama urbana de Arguedas, localizadas en espacios céntricos y accesibles. El nuevo Plan consolida las dotaciones existentes y como propuesta de nuevos equipamientos en suelo urbano consolidado plantea la creación de dos nuevas dotaciones junto a los nuevos espacios públicos situados en Calle Mayor y Calle San Miguel. Por otra parte se incorpora una superficie de propiedad municipal al conjunto de las instalaciones deportivas en la que previsiblemente se construirá un frontón.

En relación con el **sistema viario**, atendiendo a las consideraciones apuntadas y a la intención de llevar a cabo soluciones técnica y económicamente viables, y sin perder de vista el nivel de consolidación junto con la adecuada urbanización y dimensión del viario, se plantea fundamentalmente para el suelo urbano consolidado, el tratamiento de los actuales de cara a incorporar nuevas funciones peatonales (ampliación de aceras, implantación de carriles bici, incorporación de elementos verdes, mobiliario urbano...) y pequeñas ampliaciones en puntos específicos.

Entre las propuestas planteadas destacan:

- La identificación de un itinerario peatonal y ciclable aprovechando elemento ya existentes como el paseo de La Peña, Calle Sancho Ramírez o El Bordón que se extiende a lo largo de todo el casco urbano y hasta el polígono industrial en la base de los Cortados de Arguedas; y que en el futuro está previsto continuar hasta el interior del Parque Natural y Reserva de la Biosfera de Bardenas Reales.
- La identificación y adecuación de otras vías o zonas de la actual trama urbana como zonas peatonales o de prioridad para peatones y bicicletas.
- La transformación de la antigua Variante de Arguedas, hoy travesía urbana, para la que se propone, manteniendo la superficie de calzada actual, una intervención en el espacio contiguo, creando amplias aceras a cada lado, un carril bici y una franja de aparcamiento en toda su longitud.

Como **suelo urbano no consolidado** se delimitan suelos que cuentan con características urbanas en los que el planeamiento ha previsto una ordenación que, si bien, no difiere sustancialmente de la actual, requiere llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados. La superficie de uso residencial del suelo urbano no consolidado es de 42.558

m<sup>2</sup>, y la superficie del suelo urbano no consolidado de uso industria es de 20.626 m<sup>2</sup>, haciendo un total de suelo urbano no consolidado de 63.184 m<sup>2</sup>. Las actuaciones propuestas en los suelos residenciales son claves en la ordenación y estructura del casco urbano, ya que van a suponer una mejora sustancial para el funcionamiento viario de la localidad, puesto que se plantea:

- Completar la estructura urbana en espacios interiores del suelo urbano consolidado en los que no existe continuidad en la trama,
- La incorporación de usos residenciales en parcelas industriales
- Y la apertura de nuevos espacios libres públicos.

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

El suelo urbano no consolidado de uso industrial proviene de una ampliación de suelo ya planificada por el anterior planeamiento que se incorpora íntegramente junto con sus determinaciones urbanísticas a este documento.

Se clasifica como **suelo urbanizable** varias zonas con destino residencial que suponen una superficie total de 167.952 m<sup>2</sup>. Entre los suelos urbanizables se distinguen dos zonas:

- Una al sureste del casco urbano actual, en el Camino de Bardenas. Son suelos contiguos al casco, sin declive, con posibilidad de conexión tanto con la actual ciudad como con la red exterior, no presentan riesgos (de inundación, inestabilidad de los terrenos, vulnerabilidad a la contaminación...), no cuentan con valores naturales a proteger y la propiedad del suelo es municipal. Su desarrollo permitan la prolongación del actual Paseo del Bordón hasta el límite de casco urbano.
- Y otra, completando la trama urbana al sur de la NA-8712, calle Carretera Nueva. Son suelos que dan respuesta al modelo de crecimiento concéntrico que la ciudadanía mejor ha valorado, completan la trama urbana existente proporcionando un nuevo frente a la calle Carretera Nueva que contribuirá a la transformación de la antigua variante en un nuevo eje estructurante con un carácter urbano. En la mayoría de los casos, se trata de suelos ya clasificados por el planeamiento vigente que aún no han sido desarrollados

### 3.-VIVIENDA

Los nuevos suelos destinados a la construcción de viviendas se encuentran en el interior del casco urbano –unidades de ejecución clasificadas como suelo urbano no consolidado-, al sureste del actual casco urbano –suelo urbanizable- y al oeste del casco urbano, en los terrenos que quedan al sur de la antigua variante –suelo urbanizable-.

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

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS	VIVIENDA PROTEGIDA (*)
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	<b>40.862</b>	<b>37</b>	<b>150</b>	<b>37 (24%)</b>
UE-01	706	88	4	0 (0%)
UE-02	677	59	4	0 (0%)
UE-03	3.363	36	12	0 (0%)
UE-04	2.930	41	12	0 (0%)
UE-05	1.478	34	5	0 (0%)
UE-06	1.283	39	5	0 (0%)
UE-07	2.948	41	12	0 (0%)
UE-08	6.503	38	25	0 (0%)
UE-09	1.088	37	4	0 (0%)
UE-10	2.560	47	12	0 (0%)
UE-11	4.275	42	18	0 (0%)
UE-12	13.050	28	37	37 (100%)
<b>Suelo Urbanizable</b>	<b>167.953</b>	<b>27</b>	<b>378</b>	<b>138 (36%)</b>
SP-01	54.783	20	110	55 (50%)
SP-02	14.690	20	30	0%
SP-03	22.400	20	45	0%
SP-04	9.930	20	20	0%
SP-05	48.662	25	122	61 (50%)
APR-04	17.480	30	51	22 (43%)
<b>TOTAL</b>	<b>208.815</b>	<b>25</b>	<b>528</b>	<b>175 (33%)</b>

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

#### 4.-EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Respecto al suelo destinado a **dotaciones**, se ha valorado de forma favorable la actual dotación de equipamiento comunitario de forma cuantitativa –teniendo en cuenta el tamaño de la población de Arguedas-, ya que el suelo destinado a este uso supone un elevado ratio por habitante –valorando únicamente la superficie que el municipio dispone para este uso, no el servicio que prestan-. Si además analizamos las características de estos equipamientos tenemos que la oferta es amplia, ya que comprende dotaciones de tipo deportivo, educativo, cultural, sanitario, de bienestar social, administrativo y religioso.

En lo relativo a su localización, hay que señalar que una buena parte de ellos se encuentran en el centro de la localidad, lo que lo hace accesibles al conjunto de la población, y otra parte –escolar y deportivo- se encuentran en un extremo de la población, ello unido a la morfología del caso urbano de Arguedas, le resta accesibilidad. Por otra parte, habría que añadir que la concentración de todas ellas en dos únicas zonas, deja a otras áreas sin la presencia de ningún tipo de dotación.

La propuesta del Plan en cuanto a dotaciones públicas es la siguiente:

Tipología	Propuesta PUM	
	Mantenimiento o pequeñas intervenciones	Creación o ampliación
Sanitario	Consultorio médico	
Escolar	Colegio Público de Educación Infantil y Primaria. Colegio Público Sancho Ramírez. Ampliado recientemente para el alumnado de educación infantil	
	Escuela 0-3 años	
Asistencial	Centro de 3ª edad (club de jubilados). De precisarse una ampliación se realizaría sobre la misma planta	
		Residencia de ancianos / apartamentos tutelados / centro de día. Se ha previsto una parcela - AM-02- junto al centro de la 3ª edad en la que disponer una edificación destinada a algún tipo de alojamiento (residencia o apartamentos tutelados) para personas de 3ª edad.
Deportivo	Polideportivo Miguel Induráin.	

Tipología	Propuesta PUM	
	Mantenimiento o pequeñas intervenciones	Creación o ampliación
	Cuenta con: un pabellón, una sala equipada y espacios complementarios como vestuarios, aseos y gradas.	
		Campo de Fútbol el Salobral. Cuenta con campo de fútbol y espacios complementarios (vestuarios). Necesita de importantes obras con la construcción de nuevos vestuarios y cambio a césped de hierba artificial
		Instalaciones Deportivas. Se plantea la ampliación de las instalaciones deportivas para la construcción de un frontón en la parcela municipal contigua a las actuales instalaciones deportivas.
Cultural	Casa de Cultura. Edificio que alberga la biblioteca, escuela de música, club infantil y aulas para la realización de acciones formativas.	
	Centro Cultural La Capilla. Destinada a exposiciones, charlas y proyecciones de cine.	
Turismo	Aparcamiento de Autocaravanas. Superficie acondicionada para el aparcamiento de autocaravanas	
		Albergue. Se proyecta una parcela en la calle Mayor, dentro de la actuación municipal AM-1, junto a un nuevo espacio público
Administrativo		Ayuntamiento. Está prevista una rehabilitación con criterios de eficiencia energética y mejora accesibilidad
Polivalente Deportivo-social	Piscinas municipales. Cuenta con: piscina de chapoteo, piscina polivalente, piscina recreativa, pista de tenis, pista polideportiva, pista de pádel, vestuarios y zona social. Podrá intervenir de forma	

Tipología	Propuesta PUM	
	Mantenimiento o pequeñas intervenciones	Creación o ampliación
	puntual de acuerdo a la demanda	
Polivalente Turístico-social		La edificación del silo, de propiedad municipal. Estas parcelas por su localización podrían ir destinadas a usos complementarios al turismo, o a otras dotaciones demandadas por la ciudadanía en el proceso de participación ciudadana, como son un centro cívico y un espacio escénico
Polivalente		Se han proyectado diversas parcelas de uso equipamiento polivalente: se encuentra disponible la parcela dotacional resultante del desarrollo de la unidad 12.1 de las NNSS, que cuenta con 820 m <sup>2</sup> y la parcela dotacional de la UE-12 con 1.000 m <sup>2</sup> .

La superficie de las parcelas destinadas a equipamiento son las siguientes:

### EQUIPAMIENTOS

Ayuntamiento.....	310 m <sup>2</sup>
Consultorio médico .....	251 m <sup>2</sup>
Iglesia de San Miguel –“La Capilla” .....	142 m <sup>2</sup>
Club de Jubilados .....	214 m <sup>2</sup>
Biblioteca-Casa de Cultura-Escudela música .....	389 m <sup>2</sup>
Centro Educación Infantil y Primaria y 0-3 años.....	9.179 m <sup>2</sup>
Complejo Deportivo (actual + ampliación) .....	30.264 m <sup>2</sup>
Albergue .....	162 m <sup>2</sup>
Alojamiento 3 <sup>a</sup> edad .....	305 m <sup>2</sup>
El Silo .....	742 m <sup>2</sup>
Aparcamiento Autocaravanas .....	2.613 m <sup>2</sup>
Cementerio .....	5.443 m <sup>2</sup>
Dotacional en UE 12.1 (antiguas NNSS).....	820 m <sup>2</sup>
Dotacional en UE-012 .....	1.007 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>51.841 m<sup>2</sup></b>

A estas superficies se añadirán las que resulten de la ordenación de los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan.



Respecto a los **espacios libres públicos**:

Tal como se describe en apartados anteriores, las actuaciones posibles en las zonas consolidadas del casco urbano son limitadas dado el nivel de consolidación, por lo que se plantea, además de la creación de dos nuevos espacios libres públicos, la identificación de los espacios públicos existentes (considerados como tales o no), con objeto de que –en un futuro- cuenten con un tratamiento urbanístico que los distinga y contribuya a su utilización como tales.

También, en el suelo urbano consolidado se identifica como espacio libre público la parcela del silo y se incorpora como un elemento verde de protección paisajística el espacio comprendido entre el actual suelo urbano y el cortado, de manera que, además de constituir un elemento verde de esparcimiento para la ciudadanía, preserve la imagen de este singular elemento, su perfil y las cuevas.

En las zonas a remodelar de suelo urbano, se plantea la apertura de nuevos espacios libres públicos, a través de operaciones de reforma urbana delimitadas como unidades de ejecución que contarán con la clasificación urbanística de suelo urbano no consolidado.

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

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

La superficie de las parcelas destinadas a espacios libres públicos son las siguientes (únicamente se consideran aquellos que cuentan con relativa entidad):

<b>ESPACIOS LIBRES</b> .....	50.225 m <sup>2</sup>
Plaza de los Fueros.....	619 m <sup>2</sup>
Plaza General Clemente .....	1.876 m <sup>2</sup>
Plaza San Esteban .....	267 m <sup>2</sup>
Plaza en Calle San Miguel.....	704 m <sup>2</sup>
Plaza San Miguel .....	251 m <sup>2</sup>
Parque Donantes de Sangre.....	1.688 m <sup>2</sup>
Patios del Colegio .....	5.194
Zonas verdes junto al cementerio.....	25.841 m <sup>2</sup>
Paseo del Bordón .....	7.275 m <sup>2</sup>
Parque en calle Bardenas-Grupo Infanta Elena.....	409 m <sup>2</sup>
Paseo en calle Sancho Ramírez .....	1.802 m <sup>2</sup>
Parque infantil en calle Sopeña.....	347 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES ACTUALES</b> .....	<b>45.913 m<sup>2</sup></b>

Espacio libre público en UE 12.1.....	3.150 m <sup>2</sup>
Plaza nueva en C/ Mayor .....	208 m <sup>2</sup>
Plaza nueva junto al silo .....	1.330 m <sup>2</sup>
Parque en UE-04 .....	669 m <sup>2</sup>
Parque en UE-07 .....	678 m <sup>2</sup>
Parques en UE-08.....	1.761 m <sup>2</sup>
Parque en UE-12 .....	1.350 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES PREVISTOS .....</b>	<b>9.146 m<sup>2</sup></b>

## **5.-SUELO NO URBANIZABLE**

En el municipio de Arguedas se distinguen las categorías de suelo no urbanizable de protección y de suelo no urbanizable de preservación, de acuerdo a lo señalado en el artículo 94 de la LOFTU.

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

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

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

### **5.1.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN**

#### **A.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL**

---

- **De valor ambiental**

Espacios Naturales Protegidos:

Los Lugares de Interés Comunitario presentes en el municipio de Arguedas, LIC Río Ebro y LIC Bardenas Reales, no cuentan con un Plan de Uso y Gestión, por lo que las actuaciones que se vayan a realizar en estos suelos deberán remitirse al Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local del Gobierno de Navarra.

Cursos de agua:

El régimen de protección, en esta sub-subcategoría, será el establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, y el Plan Hidrológico de Cuenca.

- **Para su explotación natural**

Regadíos:

Con esta sub-subcategoría de suelo se pretende proteger la productividad de la tierra y las infraestructuras de riego que han permitido aumentar la eficiencia del sistema productivo. Para ello se deberá cumplir lo establecido

en la Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrícolas, el Plan Foral de Regadíos, la Ley foral 12/2005 de construcción y explotación de las Infraestructuras de interés general de la zona regable del Canal de Navarra, y el Decreto Foral 212/2002 por el que se aprueban variaciones en la relación de actuaciones del Plan de Regadíos de la Comunidad Foral de Navarra.

- **Infraestructuras**

Red de Carreteras:

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

Sistemas de suministro:

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

Canal de Navarra:

Se estará a lo dispuesto en la Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrícolas y en la Ley foral 12/2005 de 22 de noviembre de construcción y explotación de las Infraestructuras de interés general de la zona regable del Canal de Navarra, así como modificaciones posteriores.

- **De valor cultural**

Vías pecuarias:

Se estará a lo dispuesto en la Ley Foral 19/1997, de 15 de diciembre, de vías pecuarias de Navarra, se tendrá en cuenta la Ley Foral 35/2002 de 20 de diciembre, de ordenación del territorio y urbanismo, artículo 112.2 y modificaciones normativas posteriores.

Yacimientos Arqueológicos:

Se estará a lo dispuesto en la Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre del Patrimonio Cultural de Navarra, en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y en el Decreto 218/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la concesión de licencias para la realización de estudios, puesta en valor, excavaciones y prospecciones arqueológicas en la Comunidad Foral de Navarra.

## **B.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL. ÁREAS DE ESPECIALES PROTECCIÓN**

- **De valor ambiental**

Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas:

Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas

acuáticos y ribereños, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden.

Será de aplicación a normativa definida en el POT 5 Eje del Ebro, donde se concreta que las actuaciones permitidas son las que, sin llevar aparejada una actividad constructiva, supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, (sin condicionar la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida), y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.

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

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

▪ **Para su explotación natural**

Suelos de elevada capacidad agrológica:

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

Con carácter general, el POT 5 Eje del Ebro trata de limitar los usos que supongan un consumo o sellado de suelo muy elevado en los terrenos más productivos por la calidad intrínseca de su perfil edáfico. Los usos más compatibles con estos suelos serán aquellos que estén orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos. En particular, con relación al sector primario propio y vinculado a estos suelos, y al objeto de no limitar su desarrollo, podrán ser autorizables las actividades constructivas destinadas a la explotación agrícola o ganadera vinculada a dichos suelos.

Previa a la autorización de cualquier uso y actividad, excepto en el caso de las infraestructuras, se deberá:

- Justificar el mínimo consumo o sellado de suelo.
- Contar con el compromiso del promotor de que una vez que cese de la actividad autorizada repondrá el terreno afectado por la misma a su estado original como suelo agrícola en el plazo máximo de cinco años. Para ello se deberán demoler y/o retirar las construcciones.

- **Por su valor paisajístico**

Paisaje singular Sierra del Yugo:

Se trata de un hito paisajístico dentro del municipio, donde la ermita del Yugo cuenta con un elevado valor patrimonial y etnográfico para el municipio. La ermita es un mirador con unas destacadas panorámicas de Bardenas que la convierten en un punto de referencia en el paisaje ribero.

Los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán en principio los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los paisajes a proteger, estando condicionada la autorización de estos usos y actividades a la no generación de impactos paisajísticos.

Paisaje natural. Cortado:

El objeto de este suelo es preservar el paisaje natural creado por los cortados. Los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán en principio los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los paisajes a proteger, estando condicionada la autorización de estos usos y actividades a la no generación de impactos paisajísticos.

## **C.-SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR RIESGOS NATURALES**

---

- **Prevención de riesgos**

Zonas inundables:

El régimen de protección establecido por el POT 5 Eje del Ebro varía en función de la zona de riesgo de que se trate (bajo, medio y alto).

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

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

Movimientos en masa:

Preservar del riesgo de caída de materiales de diferente tamaño, hundimiento de cuevas o cavidades naturales interiores, desmoronamiento o

caída de grandes bloques por fracturación de la roca, a los bienes o personas que pudieran situarse en su área de influencia.

Las construcciones residenciales, las dotaciones, industrias y granjas no podrán localizarse en la zona delimitada. En relación con los núcleos existentes en el momento de la aprobación del POT y que se sitúen en la zona definida como de riesgo, se deberán tomar las medidas oportunas y periódicas para comprobar la estabilidad de estas estructuras geológicas, para poder realizar las actuaciones necesarias. En estos suelos, en principio, deberá quedar prohibida cualquier tipo de construcción y las infraestructuras deberán tener sistemas de protección adecuados. Los riesgos naturales y tecnológicos deberán ser tratados de forma específica en los Planes Municipales.

## **5.2.-SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN**

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

- **De valor ambiental**

### Formaciones arboladas con valor ambiental y protector:

El objeto de este suelo es evitar la pérdida y degradación de las masas forestales. La vocación de estas masas es de protección del suelo frente a la erosión y la torrencialidad, así como de conservación de la biodiversidad, además de tener un importante carácter paisajístico.

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

Con carácter general serán prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas. Los usos autorizables serán aquellos coherentes con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas. Las construcciones existentes se mantendrán sin cambio de uso ni ampliación, salvo que se localicen en zona de desarrollo turístico.

### Formaciones arbustivas y herbáceas:

Su presencia y variedad contribuye en gran manera a la biodiversidad natural y paisajística de la zona, por lo que es necesario evitar la pérdida y degradación de estas masas forestales, especialmente de las zonas clasificadas como hábitats de interés comunitario.

Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones y por lo tanto de las

condiciones edáficas y ecológicas intrínsecas, o aquellos que no supongan modificación de estas.

Con carácter general serán prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo, la singularidad y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas. Los usos autorizables serán aquellos coherentes con la conservación y el mantenimiento a medio y largo plazo de las formaciones vegetales señaladas. Las construcciones existentes se mantendrán sin cambio de uso ni ampliación, salvo que se localicen en zona de desarrollo turístico.

#### Áreas de interés estepario:

Se pretende preservar la capacidad de estas zonas para albergar poblaciones de fauna esteparia. Por lo que se deberá evitar cualquier acción que suponga un cambio sustancial de usos agropecuarios. Se fomentarán y mantendrán las formaciones naturales o seminaturales como pastizales, ribazos, llecos con matorral, barrancos, zonas húmedas y otros que puedan servir de refugio a la flora y fauna silvestre. Quedará prohibida la colocación de barreras visuales arbóreas ni ningún tipo de plantación arbórea. No se ocuparán las zonas conocidas críticas para el ciclo vital de las especies y nunca en su interior, sino en sus márgenes.

Las transformaciones agrarias serán autorizables únicamente vinculada a los ámbitos delimitados para el desarrollo de la agricultura ecológica, de forma que su transformación en riego, demuestre de forma justificada, la no alteración de este ecosistema y pueda coexistir una agricultura con mayores parámetros de productividad con el mantenimiento del biotopo de estas aves. La justificación deberá realizarse a través de un informe específico de compatibilidad de este uso con el ecosistema estepario.

#### ▪ **Explotación Natural**

##### Cultivos:

El objeto de este suelo es mantener la capacidad productiva de los suelos mediante usos que no los deterioren o eliminen.

La vocación de estas zonas es agrícola y ganadera por lo que serán permitidos aquellos usos acordes al mantenimiento y desarrollo de esta actividad. Serán autorizables las construcciones destinadas al desarrollo de la actividad, o aquellas que por sus características deban emplazarse en suelo no urbanizable con justificación.

##### Regadío Tipo 1:

El objeto de este suelo es preservar el recurso suelo desde el punto de vista edafológico y su capacidad productiva.

Los usos más compatibles con estos suelos, y por tanto permitidos, serán aquellos orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos. Las construcciones con fines agrícolas u otras construcciones que justificadamente deban ubicarse sobre suelo no urbanizable, serán



autorizables con el mínimo sellado de suelo. Son autorizables las construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos e instalaciones de apoyo al turismo.

Este suelo se encuentra afectado por el riesgo de inundación por lo que será admisible la aplicación de medidas de corrección de tipo puntual que no afecten aguas abajo de Arguedas a otras localidades.

Regadío Tipo 2:

El objeto de este suelo es preservar el recurso suelo desde el punto de vista edafológico y su capacidad productiva.

Los usos más compatibles con estos suelos, y por tanto permitidos, serán aquellos orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos. Las construcciones con fines agrícolas u otras construcciones que justificadamente deban ubicarse sobre suelo no urbanizable, serán autorizables con el mínimo sellado de suelo. Son autorizables con condicionantes las construcciones e instalaciones de apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y/o horticultura, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos, trujales, bodegas y otros vinculados a la producción del terreno circundante, otras construcciones vinculadas a actividades económicas, que deban emplazarse en SNU, construcciones e instalaciones productoras de energía solar, eólica y Construcciones vinculadas a actividades de turismo. No se ha propuesto una localización para polígono agroganadero, pero será en estos tipos de suelo donde podrán instalarse 'granjas intensivas'.

Este suelo se encuentra afectado por el riesgo de inundación por lo que será admisible la aplicación de medidas de corrección de tipo puntual que no afecten aguas abajo de Arguedas a otras localidades.

Regadío Tipo 3:

El objeto de este suelo es preservar el recurso suelo desde el punto de vista edafológico y su capacidad productiva.

Los usos más compatibles con estos suelos, y por tanto permitidos, serán aquellos orientados al aprovechamiento agrícola de los mismos. Las construcciones con fines agrícolas u otras construcciones que justificadamente deban ubicarse sobre suelo no urbanizable, serán autorizables con el mínimo sellado de suelo. Son autorizables con condicionantes las construcciones e instalaciones de apoyo a la ganadería extensiva, trujales, bodegas y otros vinculados a la producción del terreno circundante, construcciones vinculadas a actividades de turismo e instalaciones agrícolas.

Desarrollo de agricultura ecológica:

En estos suelos se fomentará la implantación de las instalaciones necesarias para el fomento de la agricultura ecológica. Las construcciones permitidas y

autorizadas en este suelo, lo serán si están vinculadas al desarrollo de la agricultura ecológica.

Desarrollo de energías renovables:

Las instalaciones de producción de energía serán autorizables dentro de los ámbitos señalados, según la subcategoría de suelo subyacente, debiendo cumplir la legislación existente en la materia. En el resto del municipio quedarán prohibidas.

En los suelos de desarrollo de energías renovables afectados por el suelo de protección por valor paisajístico, este tipo de instalaciones energéticas quedarán prohibidas.

Desarrollo turístico:

Preservar el potencial turístico de Arguedas. Los usos constructivos vinculados a actividades de turismo, concretamente los centros de interpretación y los alojamientos turísticos (campings, hoteles y casas rurales), serán autorizables dentro de los ámbitos definidos según la subcategoría del suelo subyacente. En el resto del municipio quedarán prohibidas.

Esta prevista la adecuación de la carretera de acceso a Centro de Acogida de Aguilares y al propio Parque Natural y Reserva de la Biosfera de Bardenas Reales al número de visitantes que la transitan. Esta infraestructura contara con un sendero peatonal y ciclable anexo.

La tipología de las construcciones estará asociada al ámbito:

- Yugo: campings y hoteles, el resto quedarán prohibidas.
- Acceso a Bardenas y entorno del centro de interpretación de Aguilares: hoteles y casas rurales, el resto quedarán prohibidas.

Las actividades estarán condicionadas a la presentación de un proyecto turístico que demuestre la viabilidad y sostenibilidad de las mismas.

Los usos constructivos vinculados a actividades de turismo deberán incluir criterios de integración paisajística así como criterios de turismo sostenible, manteniendo la tipología constructiva de la zona. El proyecto constructivo, deberá establecer los parámetros de integración en el medio y mejora ambiental.

El consumo de suelo será el mínimo, evitando la afección a la vegetación existente.

Se potenciará la restauración y cambio de uso de las edificaciones existentes.

Áreas de apoyo al turismo:

Potenciar el desarrollo turístico de Arguedas. Los usos no constructivos ligados al turismo y ocio deportivo y las instalaciones vinculadas al apoyo de los mismos, serán permitidas dentro de los ámbitos definidos según la subcategoría del suelo subyacente. En el resto del municipio quedarán como

autorizables. En todos los casos, para poder realizarse deberán presentar una memoria en la que se especifique en qué consiste el uso o actividad a desarrollar y una justificación de la compatibilidad con el medio y los usos en los que se desarrolle.

Se entiende instalaciones de apoyo al turismo aquellas que favorecen la explotación del recurso natural, tales como: observatorios de fauna, miradores, paneles explicativos, áreas de esparcimiento y recreo tales como por ejemplo los merenderos.

También se incluyen dentro de este tipo de instalaciones aquellas destinadas al apoyo a actividades turístico deportivas que deban desarrollarse en el medio natural o en el entorno rústico.

Para otorgar la licencia se presentará una memoria justificativa de la necesidad de su ubicación en ese entorno y de la compatibilidad de las mismas con el medio natural y los usos existentes, sobre los que pretende instalarse.

Las instalaciones de apoyo al turismo deberán quedar integradas en paisaje, con un consumo mínimo de suelo y evitando la afección a la vegetación existente.

- **Infraestructuras**

Viario:

Deberá preservarse, con carácter general, a dichos suelos de la edificación e instalación que pueda alterar de alguna forma la función a desempeñar por la infraestructura.

Servicios:

Deberá preservarse, con carácter general, a dichos suelos de la edificación e instalación que pueda alterar de alguna forma la función a desempeñar por la infraestructura.

- **De valor cultural**

Caminos de interés municipal:

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

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

deberán respetar esta banda de protección de forma que se evite el labrado de los caminos.

Se identificara y acondicionara una Red de Caminos Locales, (peatonales y ciclables) con funciones de apoyo a la actividad turística y a la movilidad sostenible.

Recursos histórico-artísticos:

El valor a proteger es el valor histórico, religioso y artístico del municipio.

La Ermita del Yugo está incluida en el Catalogo del Plan Urbanístico Municipal a los efectos de establecer el nivel adecuado de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales. El régimen establecido para esta edificación es de conservación según queda determinado en el Catálogo.

▪ **Salvaguarda del Modelo de Desarrollo**

Este suelo es no urbanizable pero cuenta con valores para que en un futuro pueda ser un desarrollo urbanístico, favoreciendo la compacidad del núcleo existente.

Quedarán prohibidas todas las actividades constructivas y no constructivas que comprometan el futuro desarrollo de este ámbito, con excepción de las expresamente recogidas en el Plan Especial de Huertas de Ocio, y que se encuentren dentro del ámbito delimitado para el mismo, en el que estarán sujetas a lo dispuesto en su regulación.

Se permitirán los usos que en estas zonas se realicen en la actualidad y se evitarán con carácter general nuevos usos constructivos.

Los futuros desarrollos deberán tener en cuenta el riesgo de inundabilidad existente, buscando medidas de corrección que no afecten aguas abajo de Arguedas a otras localidades.