

**Modificación puntual estructurante del Plan Municipal
de Doneztebe/Santesteban.**

Parcelas 212, 522 y 590 del polígono 2.

Plan de participación ciudadana

Promotor:

José Diego Sarratea

Redactores:

Javier Otaño Vázquez

C/Julián Arteaga nº 7-1. 31002 Pamplona (Navarra)

javier@landua.es

Tfno. 636985326

Sebastián López Aznárez

Ronda de Barañain 7, oficina 14. 31010 Barañain (Navarra)

sebastian@ezpela.es

Tfno. 848453868

Referencia: 070-21

Fecha: Junio de 2.022

índice

ÍNDICE	1
MEMORIA	3
1. AGENTES.	4
2. ANTECEDENTES.	4
3. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	5
4. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.	6
5. JUSTIFICACIÓN QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN.	8
6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	9
7. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	15
8. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES.	18
9. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.	19
10. CONCLUSIÓN.	19
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	20
1. PLANOS DE INFORMACIÓN.	21
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.	22

memoria

1. AGENTES.

1.1. Promotor.

El promotor de esta modificación puntual es Don José Diego Sarratea, con domicilio en Donezebe/Santesteban (Navarra).

1.2. Redactores.

Sebastián López Aznárez Arquitecto
Domicilio: Ronda de Barañain 7, oficina 14. 31010 Barañain (Navarra)
Correo electrónico: sebastian@ezpela.es
Teléfono: 848453868

Javier Otaño Vázquez Arquitecto
Domicilio: C/Julián Arteaga, 7, 1º, 31022 Pamplona (Navarra)
Correo electrónico: javier@landua.es
Teléfono: 636985326

2. ANTECEDENTES.

El artículo 78 del DLF 1/2017 de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, faculta a los particulares para promover modificaciones del planeamiento y al amparo de este artículo se promueve esta modificación puntual.

Con fecha 21 de agosto de 2015 se publicó en el BON nº 163 la normativa urbanística del Plan Municipal de Doneztebe/Santesteban, y las parcelas incluidas en esta modificación puntual se califican como Suelo No Urbanizable de Preservación (Agrícola de alta valor y agrícola-ganadero de medio valor) y Suelo Urbano No Consolidado.

3. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente modificación es el cambio de clasificación de "Suelo No Urbanizable" a "Suelo Urbano No Consolidado" de parte de las parcelas 212 y 522 del polígono 2 y su uniformización con la parcela 590 consolidando el uso residencial determinado para las unidades que rodean el ámbito.

El ámbito en el que se pretende actuar está delimitado por las unidades del SUELO CLASIFICADO en el Plan Municipal de Doneztebe/Santesteban como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UN-3 y la Unidad de suelo urbano consolidado UC-2, en sus límites Este y Sur respectivamente, así como por la reserva de suelo definida para el desarrollo de la variante por el oeste y por el camino peatonal que, arrancando del cementerio, conforma el recorrido del agua.

Por último, se incluye la parcela 590 que constituye el acceso a las parcelas 212 y 522 y que ya se encuentra clasificada como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las superficies incluidas en el ámbito de cada una de las parcelas catastrales son las siguientes.

Superficies de las parcelas, según parcelas catastrales.

Polígono 2, parcela 212	8.159,47 m ²
Polígono 2, parcela 522	2.117,41 m ²
Polígono 2, parcela 590	373,42 m ²

De estas superficies quedan afectadas por la modificación las siguientes.

Superficie afectada por la modificación puntual

Polígono 2, parcela 212	2.705,16 m ²	62,48%
Polígono 2, parcela 522	1.250,83 m ²	28,89%
Polígono 2, parcela 590	373,42 m ²	8,63%

Total **4.329,41 m² 100,00%**

4. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DE LAS PARCELAS OBJETO DE MODIFICACIÓN.

4.1. Situación.

Las parcelas se localizan entre el espacio reservado para la futura variante y el suelo urbano suponen una isla de suelo no urbanizable rodeada se suelo urbano y de la reserva de suelo para la variante.

De hecho, la parcela 590 que sirve de acceso a la parcela 212 ya se encuentra incluida dentro del suelo urbano no consolidado.

4.2. Topografía.

Las parcelas se sitúan en una ladera y la topografía de cada una de ellas se describe a continuación.

La parcela 590, que se constituirá como el vial de acceso tiene una topografía que en su eje longitudinal tiene una pendiente ligeramente superior al 10 %.

La parcela 212, que no se incluye en su totalidad y es la que más superficie aporta a la MP, cuenta con dos zonas claramente diferenciadas en lo que a la topografía se refiere:

- La zona situada más al este, que es la que se incluye en la modificación, cuenta con una pendiente descendente de oeste a este que se sitúa en torno al 10 %.
- La zona situada al oeste, que es la parte afectada por la reserva de suelo para la posible variante, tiene una pendiente mucho más pronunciada. También descendente de oeste a este y con una pendiente que se sitúa en torno al 40 %, pero que no se incluye en el ámbito de la MP.

La parcela 522, que es el límite norte del ámbito, salva el desnivel existente entre la plataforma plana en la que se sitúan las edificaciones y el camino del agua que discurre paralelo al río Ezkurra. Cuenta con una fuerte pendiente descendente de sur a norte.

4.3. Edificaciones existentes.

Las parcelas se encuentran libres de edificaciones y construcciones.

4.4. Infraestructuras existentes.

Hasta el límite del ámbito de la modificación puntual llegan los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y telefonía. La parcela 590 linda con el camino Amezitia, vial público rodado, por lo que también está conectado con la red de viales públicos.

Por el interior del ámbito discurren una línea de media tensión de IBERDROLA y la red de abastecimiento gestionada por la Mancomunidad de Malerreka, que abastece a Doneztebe. Ambas se sitúan en la parcela 522, en la zona más próxima a la parcela 212 y que en las propuestas de ordenación se incluye en la zona verde.

4.5. Normativa urbanística del Plan Municipal vigente

Todo el suelo no urbanizable del municipio de Doneztebe/Santesteban se cartografía conforme a las categorías y subcategoría previstas en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Navarra Atlántica (POT 2).

De acuerdo con el artículo 48, **“CATEGORÍA DE PRESERVACIÓN. Subcategoría de valor para explotación natural”**, las parcelas se incluyen dentro de la siguiente categoría:

- Parcela 522 (parte). **Agrícola de Alto valor.**

Las características de los terrenos incluidos en este tipo de terreno son:

“Se incluyen terrenos aluviales del río Bidasoa en el meandro de Oteiza, con suelos de alta calidad agrológica, ocupados por cultivos y praderas, pequeñas huertas, invernaderos y plantaciones forestales de rápido crecimiento.

El objetivo es conservar la capacidad de producción agraria y evitar la proliferación de construcciones e instalaciones que supongan el sellado o impermeabilización del suelo.

También es objetivo de esta subcategoría preservar y mejorar la diversidad del paisaje, conservando los elementos diversificadores como setos de lajas o muretes, setos vegetales y árboles aislados que asimismo contribuyen a la conectividad territorial.”

- Parcela 212 (parte). **Agrícola-ganadero de Medio valor**

De acuerdo con lo señalado en el citado artículo 48:

“Comprende terrenos ocupados actualmente por cultivos y praderas, y algunos pequeños huertos, que en el mapa de usos se tipifican como Praderas y Cultivos.

Son suelos apropiados para su aprovechamiento agrícola y de ganadería extensiva, de valor medio.

El objetivo de esta subcategoría es mantener y mejorar la capacidad productiva agraria al tiempo de conservar sus valores ecológicos.

También es objetivo de esta subcategoría preservar y mejorar la diversidad del paisaje, conservando los elementos diversificadores como setos vegetales y bosquetes y árboles aislados que asimismo contribuyen a la conectividad territorial.”

- Parcela 590 (íntegra). **Suelo Urbano No consolidado.**

La parcela 590, que se incluye dentro de este ámbito, ya se encuentra calificada como suelo urbano no consolidado y grafiada en el Plan Municipal como vial que sirve de acceso a las parcelas 212 y 522.

5. JUSTIFICACIÓN QUE MOTIVA LA MODIFICACIÓN.

Como se ha mencionado con anterioridad, las parcelas 212 y 522 se encuentran delimitadas por las unidades UN3 y UC2, por la reserva de espacio para la futura variante y el sendero peatonal constituido por el camino del agua.

La clasificación de estas parcelas como Suelo Urbano daría continuidad y coherencia a la clasificación y delimitación del Suelo Urbano clasificado en el Plan Municipal, completando y ordenando la trama urbana con usos residenciales en esta parte del municipio.

La parcela 590, que se incluye dentro de este ámbito, ya se encuentra calificada como suelo urbano y grafiada en el Plan Municipal como vial que sirve de acceso a las parcelas 212 y 522.

La superficie total del ámbito de la presente Modificación se cifra en 4.329,41 m², y la topografía del terreno en esa zona posibilita la implantación del uso residencial a una cota muy superior a la cota de inundación de Q 500, tal y como se refleja en los planos de propuestas de ordenación en los que se puede comprobar que las líneas que definen los límites de las zonas inundables apenas invaden la zona verde.

6. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

Tras las conversaciones y consultas llevadas a cabo ante el Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban se han realizado 4 propuestas de ordenación que describen más adelante y que tiene en cuenta los siguientes condicionantes:

- *Continuidad de la trama urbana e implantación de la zona residencial.*

Como se ha mencionado las parcelas 212 y 522 se encuentran delimitadas por las unidades UN3 y UC2, por la reserva de espacio para la futura variante y el sendero peatonal constituido por el camino del agua. La calificación de estas parcelas como Suelo Urbano daría continuidad y coherencia a la calificación y delimitación del suelo urbano de Doneztebe/Santesteban colmatando el espacio hasta la reserva para el vial.

La parcela 590, que se incluye dentro de este ámbito, ya se encuentra calificada como suelo urbano y grafiada en el Plan Municipal como vial que sirve de acceso a las parcelas 212 y 522.

La topografía del terreno en esa zona posibilita la implantación del uso residencial a una cota muy superior a la cota de inundación de Q 500, tal y como se refleja en los planos de propuestas de ordenación en los que se puede comprobar que las líneas que definen los límites de las zonas inundables apenas invaden la zona verde.

- *Aprovechamiento urbanístico.*

El objetivo urbanístico que se plantea es en todas las opciones el mismo: creación de parcelas que puedan albergar viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Los coeficientes de homogeneización considerados para el cálculo del aprovechamiento son los aplicados en el resto del Plan Municipal en las áreas de reparto de similares características:

Vivienda unifamiliar aislada	1,50
Vivienda unifamiliar pareada	1,20
Garaje o anejo sobre rasante.	0,70
Parcela libre	0,20
Sótanos	0,50

Con estos coeficientes de homogeneización el aprovechamiento consumido, en metros cuadrados homogeneizados varía en función de las distintas opciones de acuerdo con la siguiente tabla:

	Superficies construidas					Aprovechamiento	
	Vivienda aislada	Vivienda pareada	Anejos sobre rasante	Anejos bajo rasante	Parcela privada	Total	Medio
Opción 01	1.080,00 m ²		240,00 m ²	540,00 m ²	2.207,19 m ²	2.499,44 m ² h	0,577 m ² h/m ²
Opción 02		1.200,00 m ²	240,00 m ²	600,00 m ²	2.207,19 m ²	2.349,44 m ² h	0,543 m ² h/m ²
Opción 03		1.440,00 m ²	300,00 m ²	600,00 m ²	2.290,03 m ²	2.408,01 m ² h	0,556 m ² h/m ²
Opción 04	360,00 m ²	800,00 m ²	280,00 m ²	580,00 m ²	2.290,04 m ²	2.444,01 m ² h	0,565 m ² h/m ²

Las distintas configuraciones de la ocupación del suelo que se proponen varían por lo tanto en cuanto a las dimensiones y configuración de la zona verde, que se ubica en la zona inundable.

6.1. **Ámbito.**

El ámbito en el que se pretende actuar es el delimitado por las unidades de suelo urbano UN-3 y UC-2, en sus bordes este y por sur respectivamente. Por la reserva de suelo definida para el desarrollo de la variante por el oeste y por el camino peatonal que, arrancando del cementerio, conforma el recorrido del agua.

Por último, se incluye la parcela 590 que constituye el acceso a las parcelas 212 y 522.

Las parcelas 212 y 522 se incluyen parcialmente, mientras que la parcela 590 se incorpora en su totalidad. En la siguiente tabla se reflejan las superficies incluidas en el ámbito.

Parcela	Superficie de la parcela	Superficie aportada	Porcentaje
212	8.159,47 m ²	2.705,16 m ²	62,48%
522	2.117,41 m ²	1.250,83 m ²	28,89%
590	373,42 m ²	373,42 m ²	8,63%
Total		4.329,41 m²	100,00%

La superficie total del ámbito es de 4.329,41 m².

6.2. Propuesta 1.

La ocupación del suelo que se propone contempla la conversión de la parcela 590 en el vial de acceso a la zona en la que se situarían las viviendas. Se configura un vial que termina en la propia urbanización y da acceso a la zona verde.

La zona verde se concibe como la consolidación de la zona arbolada existente en la actualidad y la ampliación de la misma hasta adaptarse a la topografía actual implantando la zona residencial en la zona más plana que se corresponde con la parcela 212.

La cota media a la que se asienta la zona residencial es la 140, muy elevada sobre las cotas de inundabilidad que en esa zona se sitúan en torno a la cota 123.

La zona verde ocupa el borde del ámbito a recalificar desde la cota 140 hasta la cota 125 en la que se sitúa el camino peatonal de la ruta del agua, que se desarrolla por la orilla derecha del río Ezkurra, desde Doneztebe hasta Zubieta.

Los parámetros urbanísticos de esta propuesta serían los siguientes:

RESUMEN DE LA PROPUESTA 01			
Ámbito de actuación.	4.329,41 m²		
Propuesta 01. 6 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes.	Superficie construida	C.H.	Aprovechamiento consumido
Vivienda unifamiliar aislada	1.080,00 m ²	1,50	1.620,00 m ² h
Anejos sobre rasante	240,00 m ²	0,70	168,00 m ² h
Anejos bajo rasante	540,00 m ²	0,50	270,00 m ² h
Suelo libre privado	2.207,19 m ²	0,20	441,44 m ² h
Total aprovechamiento consumido	2.499,438 m²h/m²		
Aprovechamiento medio	0,577 m²h/m²		

RESERVAS DE SUELO Y DOTACIONES SEGÚN Art. 55 DEL DLF 1/2017 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO		
Sistemas generales: Viales públicos	1.070,38 m ²	162,00 m ²
Dotaciones locales: zonas verdes y espacios públicos	1.051,70 m ²	469,57 m ²
Plazas de aparcamiento	25	22
En suelo público	7 plazas	
En parcela privada	3 plazas/parcela	18 plazas

6.3. Propuesta 2.

Esta segunda opción sigue los criterios generales de la primera modificando la tipología de la vivienda, que pasa a ser pareada, aunque se mantienen en parcelas independientes.

Los parámetros urbanísticos de esta propuesta serían los siguientes:

RESUMEN DE LA PROPUESTA 02

Ámbito de actuación. **4.329,41 m²**

Propuesta 02. 6 viviendas unifamiliares pareadas en parcelas independientes.

Superficie construida	C.H.	Aprovechamiento consumido
-----------------------	------	---------------------------

Vivienda unifamiliar pareada
Anejos sobre rasante
Anejos bajo rasante
Suelo libre privado

1.200,00 m ²	1,20	1.440,00 m ² h
240,00 m ²	0,70	168,00 m ² h
600,00 m ²	0,50	300,00 m ² h
2.207,19 m ²	0,20	441,44 m ² h

Total aprovechamiento consumido

2.349,44 m²h

Aprovechamiento medio

0,543 m²h/m²

RESERVAS DE SUELO Y DOTACIONES SEGÚN Art. 55 DEL DLF 1/2017 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
--

Sistemas generales: Viales públicos		
Dotaciones locales: zonas verdes y espacios públicos		
Plazas de aparcamiento		
En suelo público		7 plazas
En parcela privada	3 plazas/parcela	18 plazas

1.070,38 m ²	>	180,00 m ²
1.051,70 m ²	>	521,74 m ²
25	>	24

6.4. Propuesta 3.

En esta tercera propuesta se mantienen los criterios generales en cuanto a la implantación de la zona residencial y la verde pública, pero se modifica en dos aspectos:

- La tipología residencial, que pasa a ser de viviendas bifamiliares en 3 parcelas.
- El diseño del vial, que termina en plaza circular que da acceso a las tres parcelas.

Los parámetros urbanísticos de esta propuesta serían los siguientes:

RESUMEN DE LA PROPUESTA 03			
Ámbito de actuación.	4.329,41 m²		
Propuesta 03. 3 viviendas bifamiliares en parcelas independientes.	Superficie construida	C.H.	Aprovechamiento consumido
Vivienda bifamiliar	1.200,00 m ²	1,20	1.440,00 m ² h
Anejos sobre rasante	300,00 m ²	0,70	210,00 m ² h
Anejos bajo rasante	600,00 m ²	0,50	300,00 m ² h
Suelo libre privado	2.290,03 m ²	0,20	458,01 m ² h
Total aprovechamiento consumido	2.408,01 m²h		
Aprovechamiento medio	0,556 m²h/m²		

RESERVAS DE SUELO Y DOTACIONES SEGÚN Art. 55 DEL DLF 1/2017 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO			
Sistemas generales: Viales públicos	1.070,38 m ²	>	180,00 m ²
Dotaciones locales: zonas verdes y espacios públicos	1.051,70 m ²	>	521,74 m ²
Plazas de aparcamiento	28	>	24
En suelo público	10 plazas		
En parcela privada	6 plazas/parcela		18 plazas

6.5. Propuesta 4.

Por último, la opción 4 mantiene la configuración del vial de acceso y su finalización como en la anterior propuesta, pero se mezcla la tipología de vivienda bifamiliar en parcela común a ambas viviendas con las viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes.

Los parámetros urbanísticos de esta propuesta serían los siguientes:

RESUMEN DE LA PROPUESTA 04

Ámbito de actuación.

4.329,41 m²

Propuesta 04. 2 viviendas bifamiliares y 2 viviendas unifamiliares aisladas. Parcelas independientes

Vivienda bifamiliar
Anejos sobre rasante
Anejos bajo rasante
Suelo libre privado
Vivienda unifamiliar pareada
Anejos sobre rasante
Anejos bajo rasante
Suelo libre privado

Superficie construida	C.H.	Aprovechamiento consumido
800,00 m ²	1,20	960,00 m ² h
200,00 m ²	0,70	140,00 m ² h
400,00 m ²	0,50	200,00 m ² h
1.508,50 m ²	0,20	301,70 m ² h
360,00 m ²	1,50	540,00 m ² h
80,00 m ²	0,70	56,00 m ² h
180,00 m ²	0,50	90,00 m ² h
781,54 m ²	0,20	156,31 m ² h

Total aprovechamiento consumido

2.444,01 m²h

Aprovechamiento medio

0,565 m²h/m²

RESERVAS DE SUELO Y DOTACIONES SEGÚN Art. 55 DEL DLF 1/2017 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Sistemas generales: Viales públicos		
Dotaciones locales: zonas verdes y espacios públicos		
Plazas de aparcamiento		
En suelo público	10 plazas	
En parcela privada	6 plazas/vivienda	18 plazas

1.070,38 m ²	>	174,00 m ²
1.051,70 m ²	>	504,35 m ²
28	>	23

7. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

7.1. Viabilidad económica.

Se ha realizado una estimación de los costes de urbanización basados en el punto 9 de la ponencia de valoración. En el cuadro incluido en este punto, para la zona de valor 02 UU en la que se sitúa este ámbito, se estima un coste de la urbanización por metro cuadrado de suelo bruto de 25 €/m².

Esto supone un coste de urbanización de 108.235,25 euros.

Superficie bruta	4.329,41 m ²
Repercusión por m ² bruto	25,00 €/m ²
Total coste de urbanización	108.235,25 €

La repercusión por m² homogeneizado en cada una de las opciones es se refleja en la siguiente tabla.

Opción 01	43,30 €/m ² h
Opción 02	46,07 €/m ² h
Opción 03	44,95 €/m ² h
Opción 04	44,29 €/m ² h

7.2. Sostenibilidad económica.

La ordenación planteada tiene en uno de sus objetivos minimizar en la medida de lo posible la incidencia de esta nueva implantación en el conjunto del municipio. En este sentido se ha reducido al mínimo los viales de acceso a la zona residencial, partiendo de la necesidad de acceder desde el camino a Ameztia hasta ésta.

Por otra parte, la zona verde se ha previsto con un carácter de bosque, conservando su actual configuración con árboles autóctonos de gran porte y arbustos que favorezcan la colonización por la fauna existente. Este criterio permite una reducción en la repercusión del mantenimiento de las zonas verdes comunes.

De esta manera el incremento de la superficie pavimentada a conservar por el Ayuntamiento es, como media, de tan solo unos 1.000 m² de vial, por lo que la incidencia de esta nueva urbanización no compromete la estabilidad presupuestaria del municipio.

Para la estimación de la repercusión de esta nueva urbanización en el conjunto del municipio se han tomado los datos reflejados en la memoria y en las fichas de la normativa urbanística del Plan Municipal, aprobado en el año 2015 y que, dado el plazo de tiempo transcurrido, entendemos que son válidos.

□ *Incremento de los costes de mantenimiento.*

Del estudio económico y financiero incluido en la Memoria del Plan Municipal se deduce que el incremento del mantenimiento de las nuevas urbanizaciones se puede estimar en 112.906 euros anuales repartidos de la siguiente manera.

Mantenimiento de zonas verdes	5.000,00 €
Mantenimiento de vía pública	8.000,00 €
Mantenimiento de alumbrado público	20.000,00 €
Mantenimiento de limpieza	10.000,00 €
Incremento gasto personal	69.906,00 €
Total incremento del coste de mantenimiento	112.906,00 €

Para la estimación del incremento del gasto derivado de la MP se ha calculado la repercusión del incremento previsto en el Plan Municipal en función del aprovechamiento asignado a cada una de las unidades y áreas de reparto.

De las fichas urbanísticas se ha extraído el aprovechamiento asignado, reflejado en la siguiente tabla.

Aprovechamiento asignado a las distintas unidades o áreas de reparto en el Plan Municipal

UN-1	270 m ² h
UN-2	7.840 m ² h
UN-3	9.940 m ² h
UN-4	7.015 m ² h
UN-5	1.740 m ² h
UN-6	3.370 m ² h
UN-7	2.030 m ² h
UN-8	1.452 m ² h
UN-9	570 m ² h

AR-1	8.140 m ² h
AR-2	6.000 m ² h
AR-3	22.740 m ² h
AR-4	9.280 m ² h
AR-5	2.685 m ² h
AR-6	12.908 m ² h

SUMA	34.227 m ² h
------	-------------------------

SUMA	61.753 m ² h
------	-------------------------

TOTAL	95.980 m²h
--------------	------------------------------

La repercusión por lo tanto es de 1,18 euros por cada metro cuadrado homogeneizado. El aprovechamiento asignado en la Modificación Puntual es de media entre todas las opciones de 2.425,22 m²h y por lo tanto **el incremento del gasto derivado de la misma sería de 2.861,76 euros anuales.**

- *Incremento de los ingresos derivados de la MP.*

Para el cálculo de los ingresos que se generan a partir de la Modificación Puntual, en función del tipo de ingreso, se ha tomado como referencia tres parámetros:

- Generado por el 10 % de aprovechamiento urbanístico: se ha calculado la repercusión del valor de repercusión del suelo urbanizado reflejado en el cuadro del punto 9 de la ponencia de valoración.

VALORES SEGÚN PONENCIA DE VALORACIÓN, ZONA 02 UU

Uso predominante: vivienda	99,00 €/m ²
Otros usos: garaje o trastero	35,00 €/m ²
Suelo libre privado	9,00 €/m ²

	Vivienda aislada	Vivienda pareada	Anejos sobre rasante	Anejos bajo rasante	Parcela privada	Total
Opción 01	10.692,00 €	0,00 €	840,00 €	1.890,00 €	1.986,47 €	15.408,47 €
Opción 02	0,00 €	11.880,00 €	840,00 €	2.100,00 €	1.986,47 €	16.806,47 €
Opción 03	0,00 €	11.880,00 €	1.050,00 €	2.100,00 €	2.061,03 €	17.091,03 €
Opción 04	3.564,00 €	7.920,00 €	980,00 €	2.030,00 €	2.061,04 €	16.555,04 €

Valor medio correspondiente al 10 % del aprovechamiento 16.465,25 €

- Los ingresos derivados de la contribución: se han obtenido los valores catastrales de las viviendas situadas en unidades de similares características a la que se genera en la MP y de reciente construcción (UC 12), y se ha aplicado la tasa correspondiente a la contribución territorial urbana: 0,2142 %.
- Los ingresos generados por las licencias de obra: se han estimado los costes de construcción en 800 €/m² para la vivienda, 350 €/m² para los anejos sobre rasante y 450 €/m² para los anejos bajo rasante. El cálculo se ha realizado con las superficies medias de las opciones.

	VIVIENDA	ANEJOS SR	ANEJOS BR
SUPERFICIE	1.160,00 m ²	265,00 m ²	580,00 m ²
COSTE CONSTRUCCIÓN	800,00 €/m ²	350,00 €/m ²	450,00 €/m ²
TOTAL EJECUCION MATERIAL	928.000,00 €	92.750,00 €	261.000,00 €

TOTAL 1.281.750,00 €

De esta manera los ingresos estimados son los siguientes.

	PUNTUALES	ANUALES
ICIO. 4,5 %	57.678,75 €	
CONTRIBUCIÓN		2.321,76 €
10 % APROVECHAMIENTO	16.465,25 €	

Como se puede comprobar la actuación produciría un impacto positivo en la hacienda local, permitiéndole afrontar los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización y los servicios necesarios para los nuevos residentes.

8. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES.

En función de la dimensión de la modificación puntual y del ámbito incluido en la misma se ha realizado la comunicación particular del inicio del proceso de participación ciudadana a los siguientes agentes:

- El Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban.
- Propietarios de las parcelas colindantes.
- Mancomunidad de Malerreka.

Además, esta comunicación se hará extensiva a la totalidad del municipio mediante anuncio en el tablón municipal y puesta a disposición del público de una copia de la propuesta de modificación puntual.

9. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Par dar a conocer la propuesta de ordenación del Plan Parcial que se pretende desarrollar y posibilitar la participación de la ciudadanía en este proceso se realizarán cuatro acciones:

- Habilitación de una cuenta de correo electrónico en la que se puedan recoger las aportaciones de los ciudadanos: mpe212522590@gmail.com
- Se dará publicidad a este proceso a través de la página web del ayuntamiento y la inclusión de un aviso en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Se llevará a cabo una charla explicativa en el salón de plenos del Ayuntamiento.
- Se pondrá a disposición de los ciudadanos, en el Ayuntamiento, de un ejemplar de la propuesta de modificación con las distintas opciones para su consulta.

10. CONCLUSIÓN.

Con la presente memoria y la documentación gráfica que la acompaña quedan descritas las características de la modificación puntual estructurante que se plantea en el ámbito, quedando los autores de la misma a disposición de las personas interesadas para la aclaración de cualquier duda que de su examen pudiera dependerse.

Pamplona, junio de 2022

Los arquitectos.



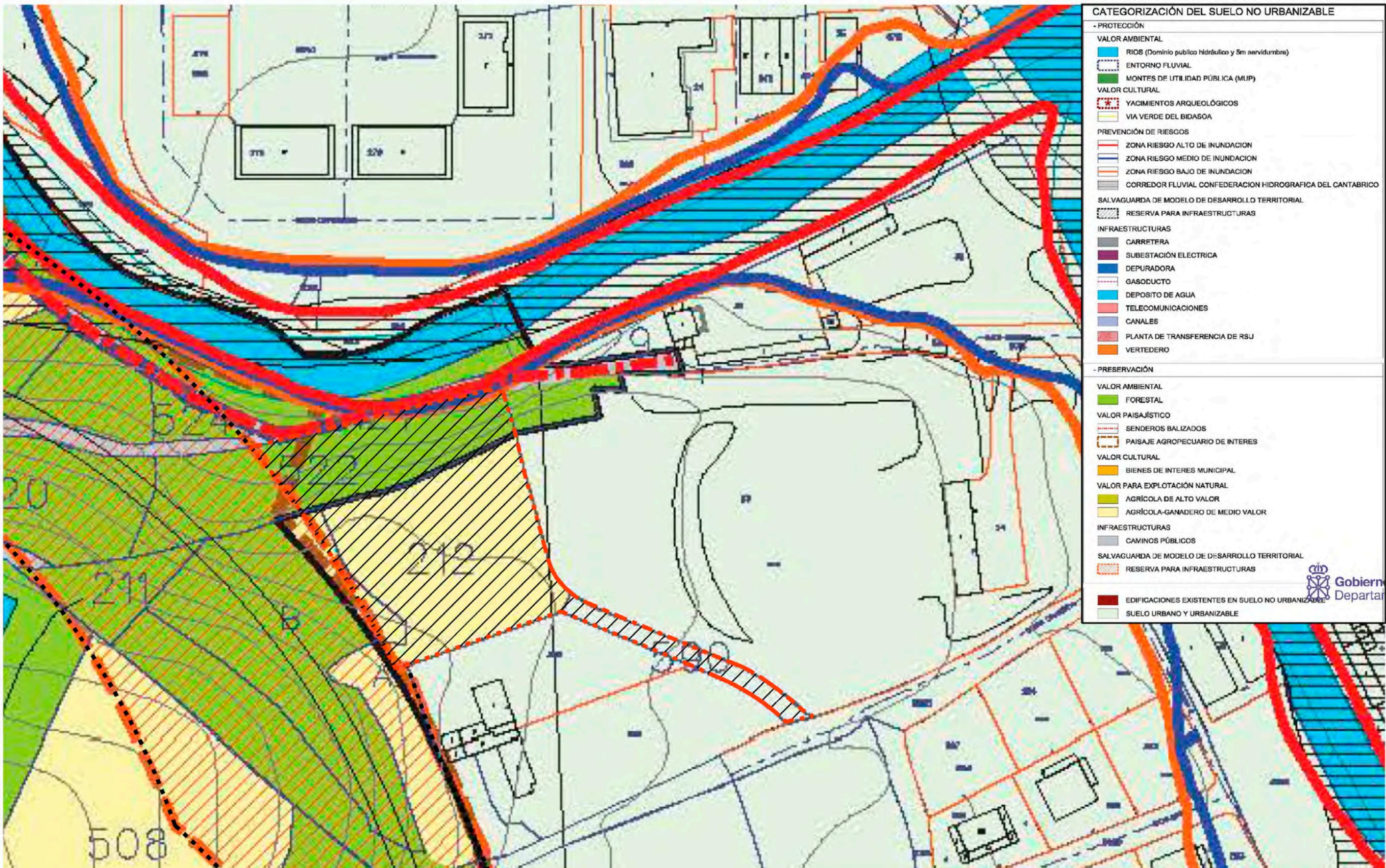
Fdo. Javier Otaño Vázquez



Fdo. Sebastián López Aznárez

documentación gráfica

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.



CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	
- PROTECCIÓN	
VALOR AMBIENTAL	
	RIOS (Dominio público hidráulico y 5m servidumbre)
	ENTORNO FLUVIAL
	Montes de Utilidad Pública (MUP)
VALOR CULTURAL	
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
	VIA VERDE DEL BIDASOA
PREVENCIÓN DE RIESGOS	
	ZONA RIESGO ALTO DE INUNDACION
	ZONA RIESGO MEDIO DE INUNDACION
	ZONA RIESGO BAJO DE INUNDACION
	CORREDOR FLUVIAL CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO
SALVAGUARDA DE MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL	
	RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS	
	CARRETERA
	SUBSTACION ELECTRICA
	DEPURADORA
	GASODUCTO
	DEPOSITO DE AGUA
	TELECOMUNICACIONES
	CANALES
	PLANTA DE TRANSFERENCIA DE RSU
	VERTEDERO
- PRESERVACIÓN	
VALOR AMBIENTAL	
	FORESTAL
VALOR PAISAJISTICO	
	SENDEROS BALIZADOS
	PAISAJE AGROPECUARIO DE INTERES
VALOR CULTURAL	
	BIENES DE INTERES MUNICIPAL
VALOR PARA EXPLOTACIÓN NATURAL	
	AGRICOLA DE ALTO VALOR
	AGRICOLA-GANADERO DE MEDIO VALOR
INFRAESTRUCTURAS	
	CAMINOS PÚBLICOS
SALVAGUARDA DE MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL	
	RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS
	EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE
	SUELO URBANO Y URBANIZABLE



Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELES 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ
 C/ Julián Arleaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Categorías de S.N.U.

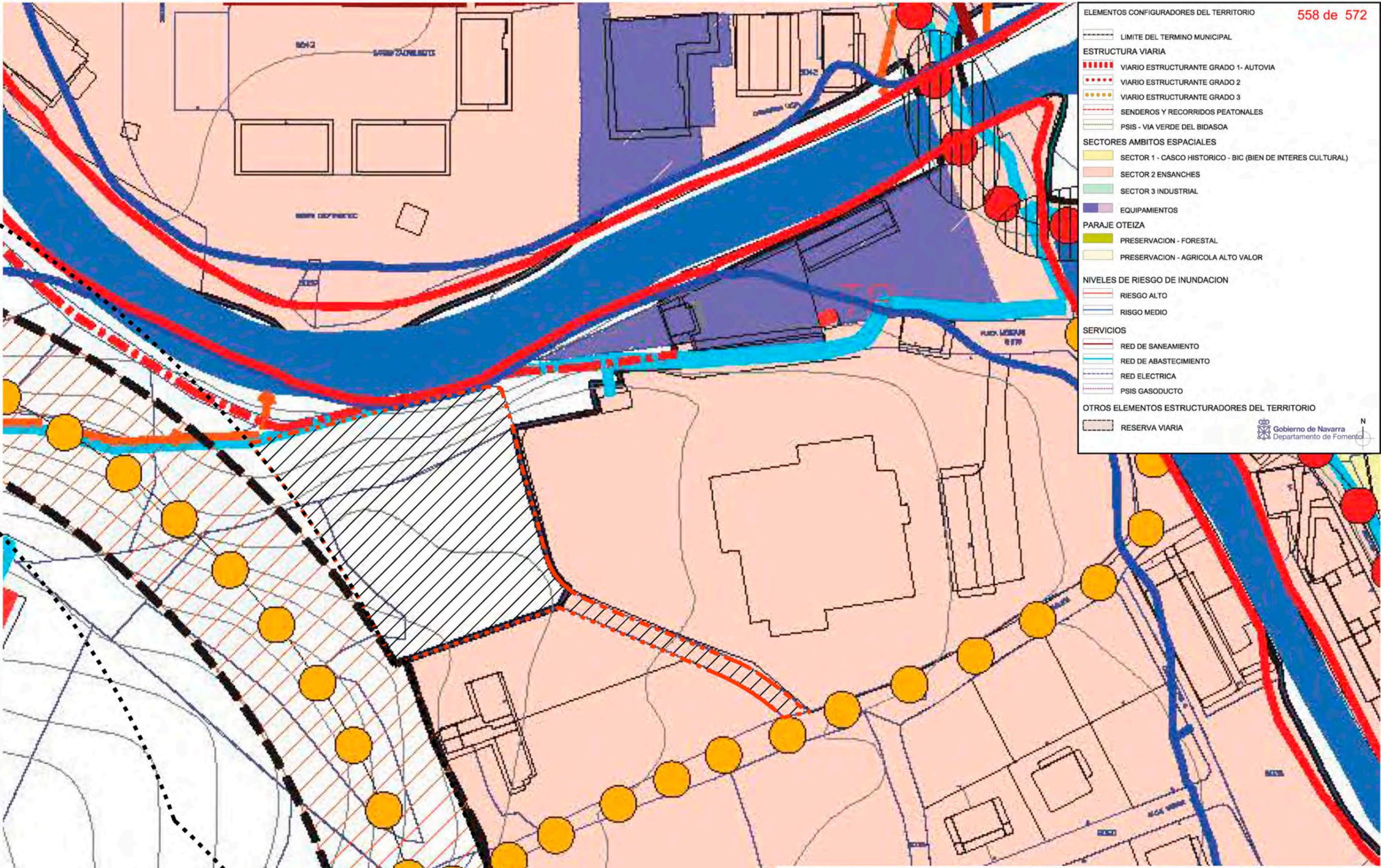
JOSE DIEGO SARRATEA



SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ
 Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpeka.es Tfno. 848453868

1.02

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



Gobierno de Navarra
Departamento de Fomento

Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
PARCELES 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/ Julián Arteaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Modelo territorial

JOSE DIEGO SARRATEA

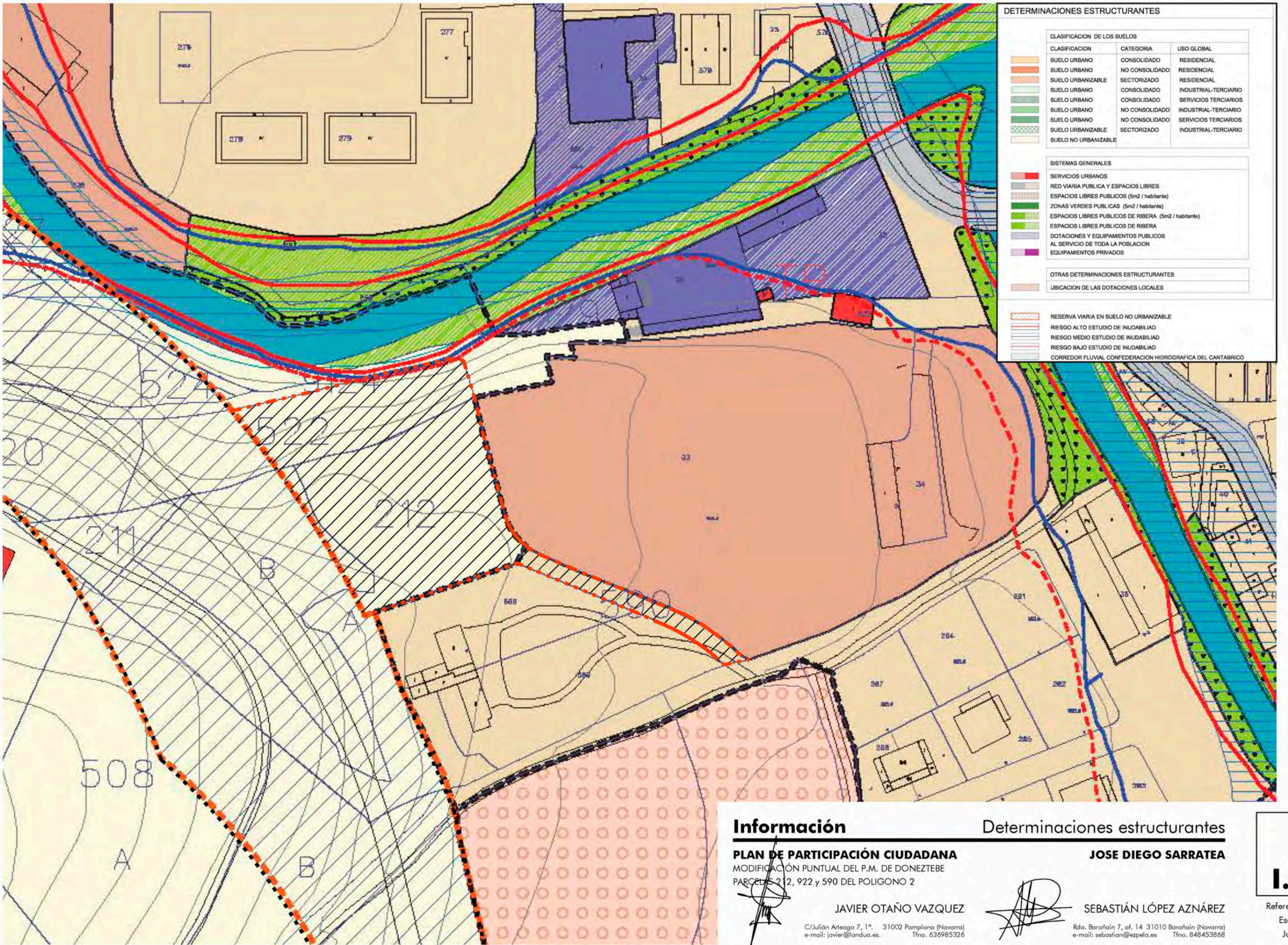


SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.03

Referencia: 070-21
Escala: 1/1.000
Junio de 2.022



DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

CLASIFICACION DE LOS SUELOS		
CLASIFICACION	CATEGORIA	USO GLOBAL
[Color]	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
[Color]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
[Color]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL
[Color]	SUELO URBANO CONSOLIDADO	INDUSTRIAL-TERCIARIO
[Color]	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SERVICIOS TERCIARIOS
[Color]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	INDUSTRIAL-TERCIARIO
[Color]	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SERVICIOS TERCIARIOS
[Color]	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	INDUSTRIAL-TERCIARIO
[Color]	SUELO NO URBANIZABLE	

SISTEMAS GENERALES	
[Color]	SERVICIOS URBANOS
[Color]	RED VIARIA PUBLICA Y ESPACIOS LIBRES
[Color]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (5m2 / habitante)
[Color]	ZONAS VERDES PUBLICAS (5m2 / habitante)
[Color]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE RIBERA (5m2 / habitante)
[Color]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DE RIBERA
[Color]	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS AL SERVICIO DE TODA LA POBLACION
[Color]	EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES	
[Color]	UBICACION DE LAS DOTACIONES LOCALES

[Color]	RESERVA VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE
[Color]	RIESGO ALTO ESTUDIO DE INUDABILIDAD
[Color]	RIESGO MEDIO ESTUDIO DE INUDABILIDAD
[Color]	RIESGO BAJO ESTUDIO DE INUDABILIDAD
[Color]	CORREDOR FLUVIAL CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO

Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELES 212, 222 y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/Julián Arteaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Determinaciones estructurantes

JOSE DIEGO SARRATEA

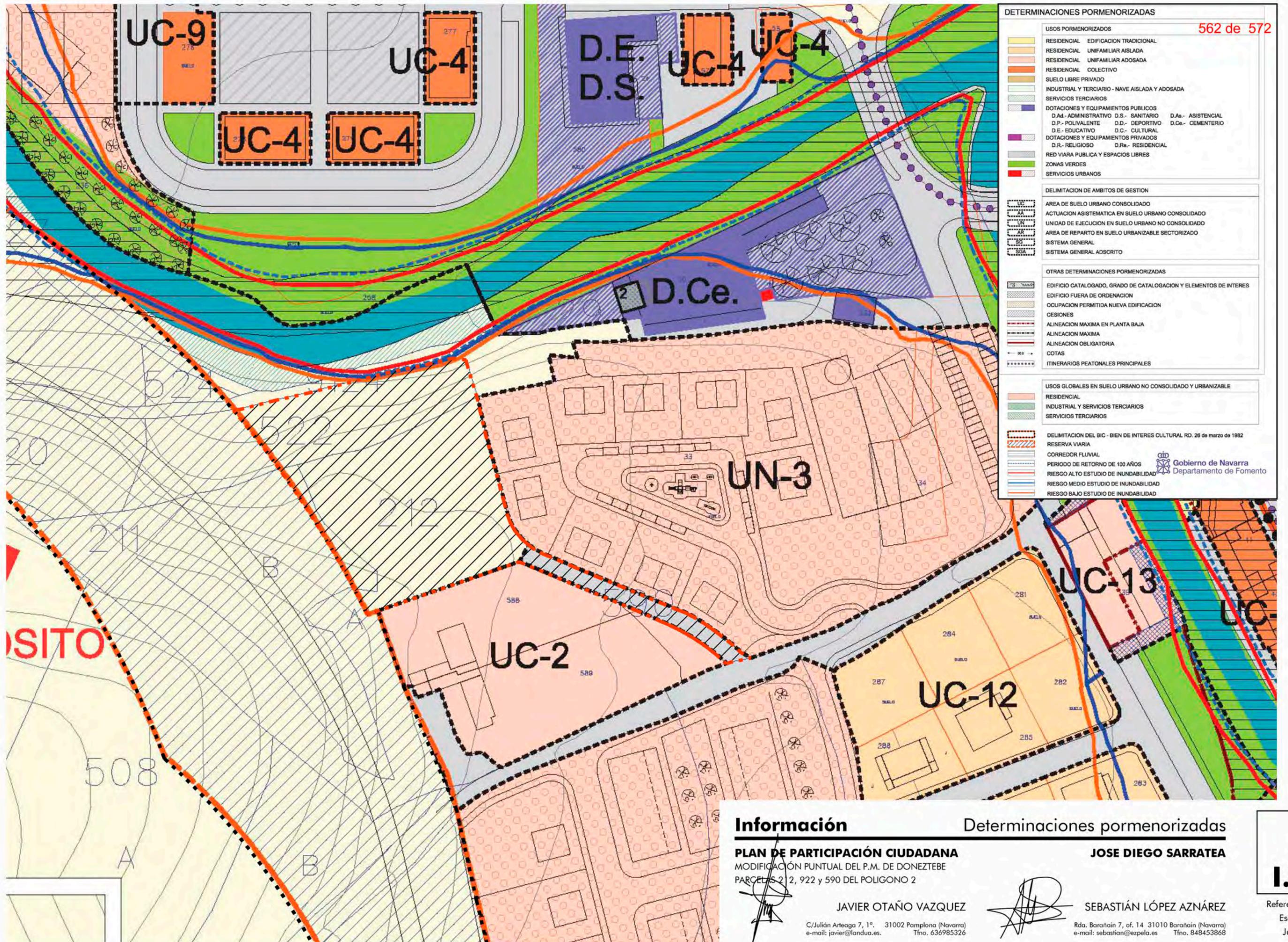


SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.04

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



562 de 572

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

USOS PORMENORIZADOS

- RESIDENCIAL EDIFICACION TRADICIONAL
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
- RESIDENCIAL COLECTIVO
- SUELO LIBRE PRIVADO
- INDUSTRIAL Y TERCIARIO - NAVE AISLADA Y ADOSADA
- SERVICIOS TERCIARIOS
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
 - D.Ad.- ADMINISTRATIVO D.S.- SANITARIO D.As.- ASISTENCIAL
 - D.P.- POLIVALENTE D.D.- DEPORTIVO D.Ce.- CEMENTERIO
 - D.E.- EDUCATIVO D.C.- CULTURAL
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
 - D.R.- RELIGIOSO D.Re.- RESIDENCIAL
- RED VIARIA PUBLICA Y ESPACIOS LIBRES
- ZONAS VERDES
- SERVICIOS URBANOS

DELIMITACION DE AMBITOS DE GESTION

- AREA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ACTUACION ASISTEMATICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- UNIDAD DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- AREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SISTEMA GENERAL
- SISTEMA GENERAL ADSCRITO

OTRAS DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

- EDIFICIO CATALOGADO, GRADO DE CATALOGACION Y ELEMENTOS DE INTERES
- EDIFICIO FUERA DE ORDENACION
- Ocupacion PERMITIDA NUEVA EDIFICACION
- CESIONES
- ALINEACION MAXIMA EN PLANTA BAJA
- ALINEACION MAXIMA
- ALINEACION OBLIGATORIA
- COTAS
- ITINERARIOS PEATONALES PRINCIPALES

USOS GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL Y SERVICIOS TERCIARIOS
- SERVICIOS TERCIARIOS

DELIMITACION DEL BIC - BIEN DE INTERES CULTURAL RD. 26 de marzo de 1982

- RESERVA VIARIA
- CORREDOR FLUVIAL
- PERIODO DE RETORNO DE 100 AÑOS
- RIESGO ALTO ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
- RIESGO MEDIO ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
- RIESGO BAJO ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

Gobierno de Navarra
 Departamento de Fomento

Información **Determinaciones pormenorizadas**

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 2, 2, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

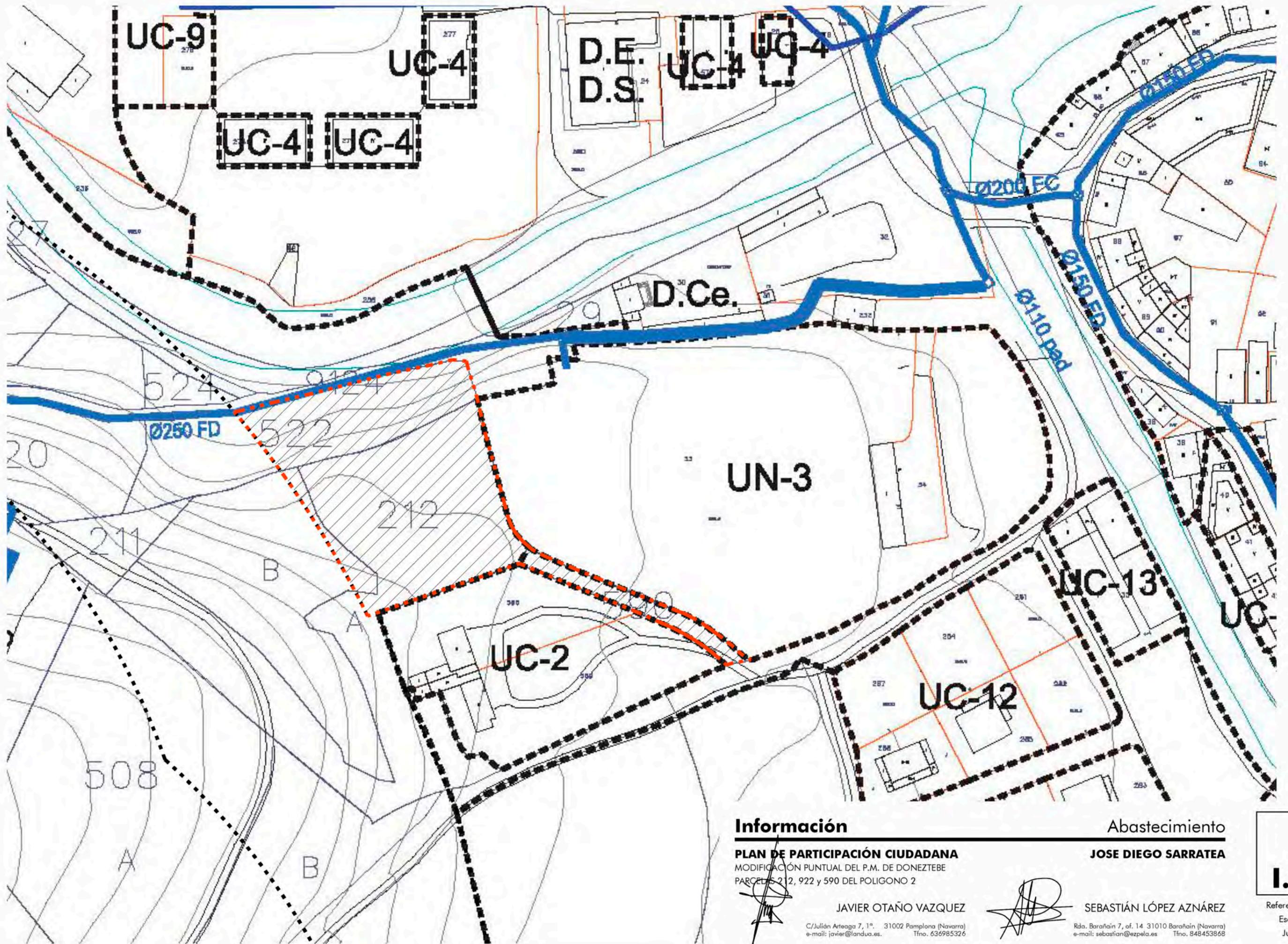
JOSE DIEGO SARRATEA

JAVIER OTAÑO VAZQUEZ
C/ Julián Artega 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ
Rda. Barañáin 7, of. 14 31010 Barañáin (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.05

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELES 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/ Julián Artega 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Abastecimiento

JOSE DIEGO SARRATEA

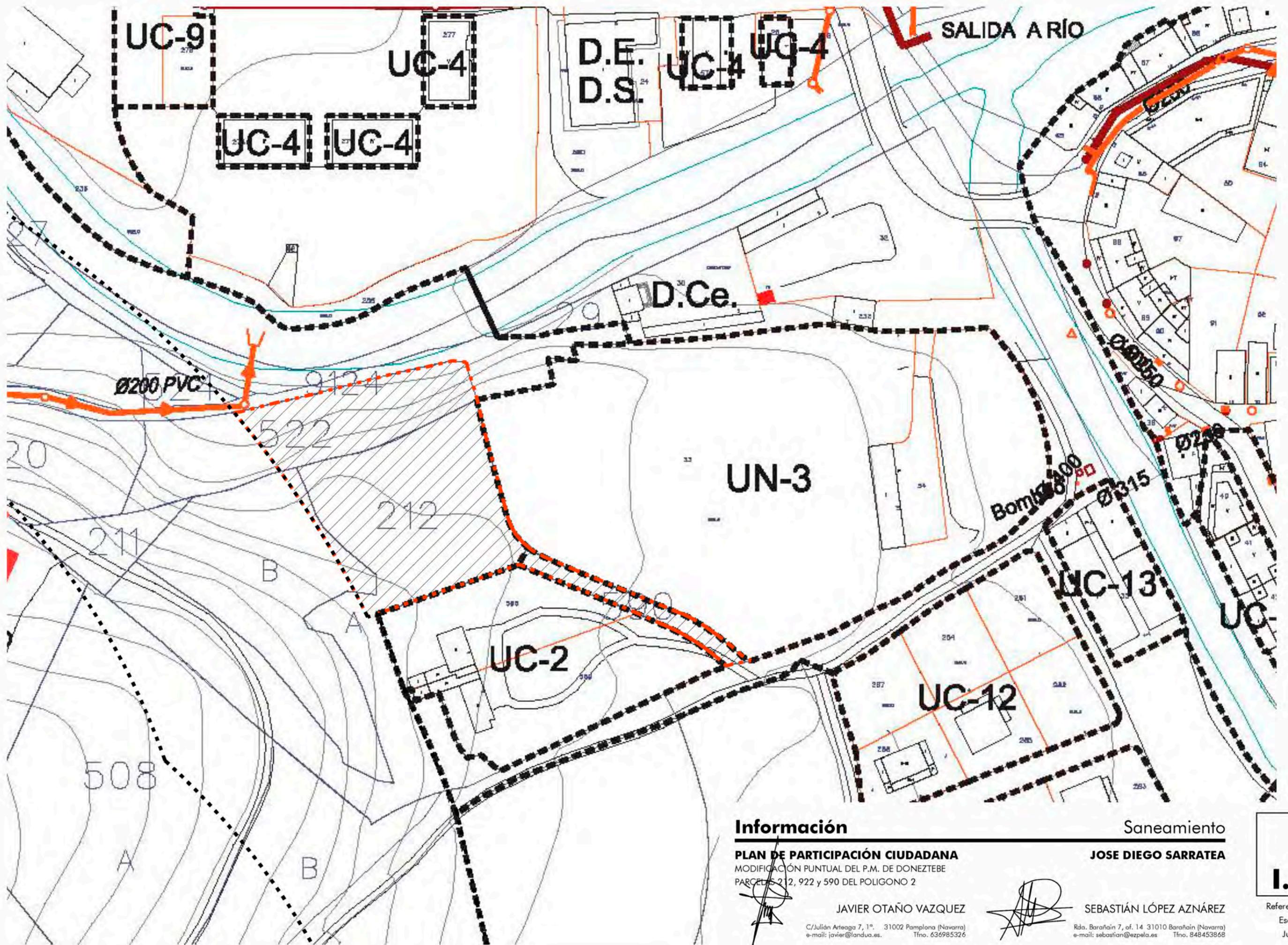


SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.06

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/ Julián Arteaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Saneamiento

JOSE DIEGO SARRATEA

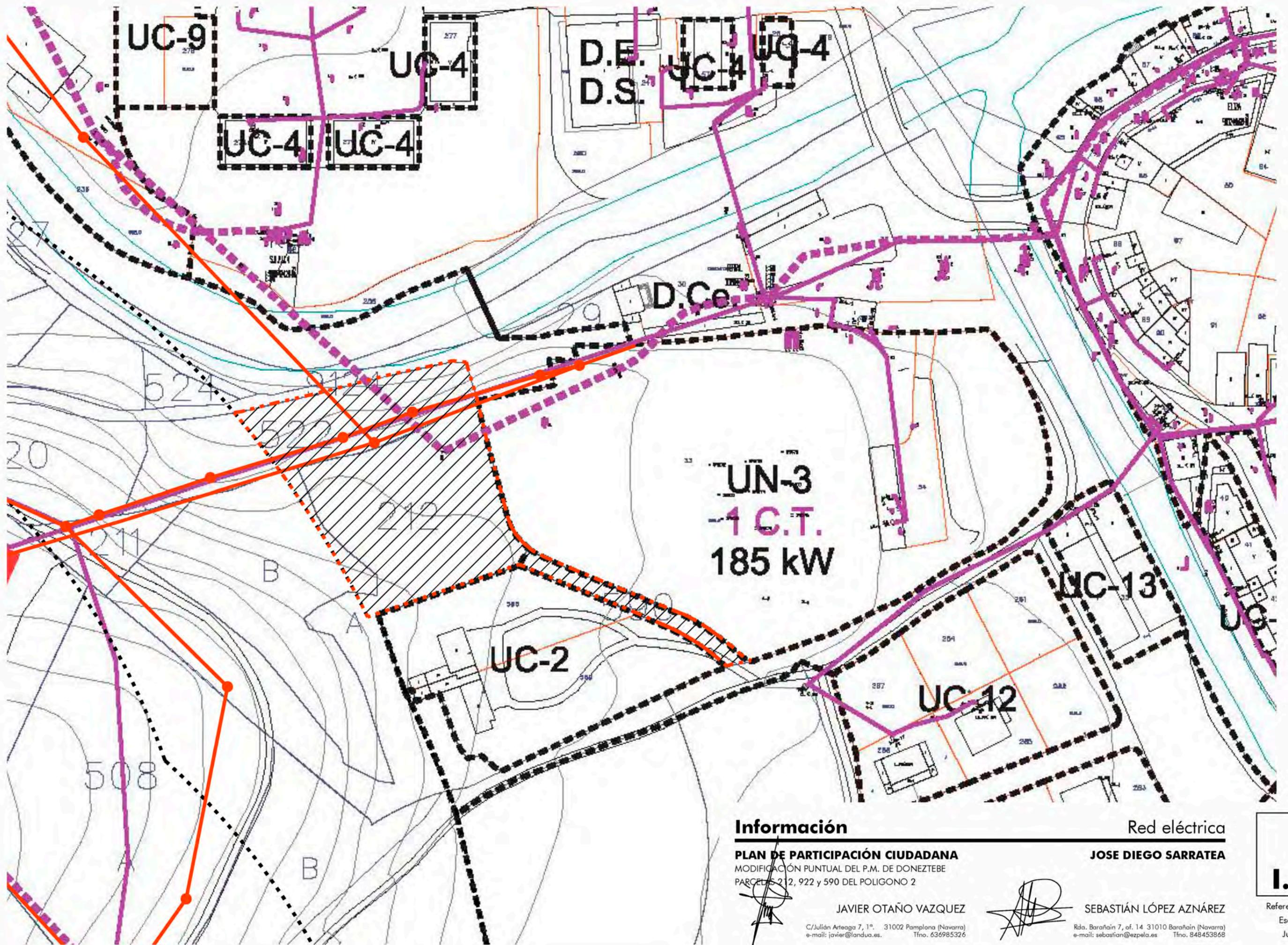


SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.07

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELS 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/ Julián Artega 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Red eléctrica

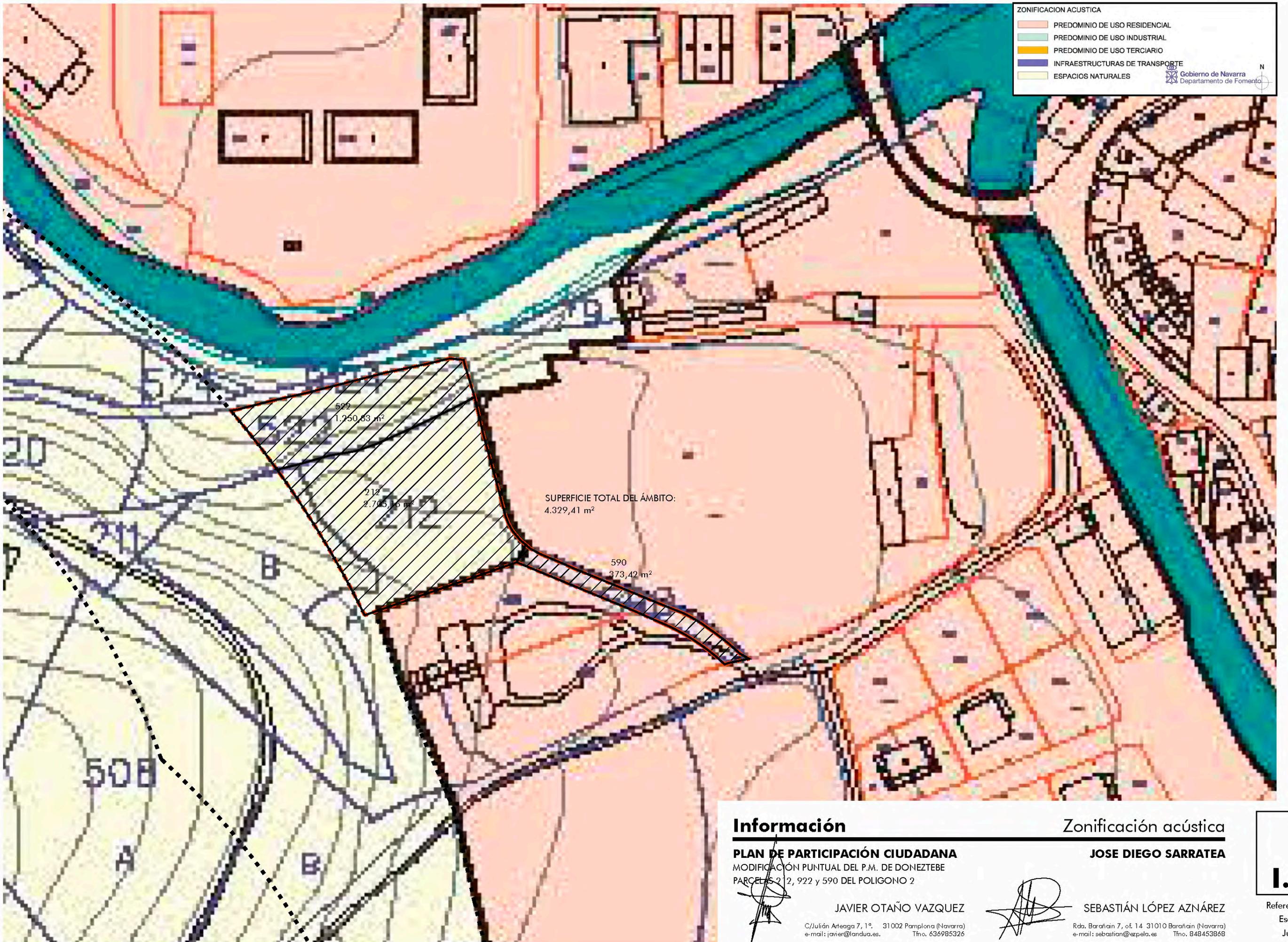
JOSE DIEGO SARRATEA

SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.08

Referencia: 070-21
 Escala: 1/1.000
 Junio de 2.022



Información

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
PARCELES 212, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/Julían Arteaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
e-mail: javier@landua.es. Tfno. 635985326

Zonificación acústica

JOSE DIEGO SARRATEA

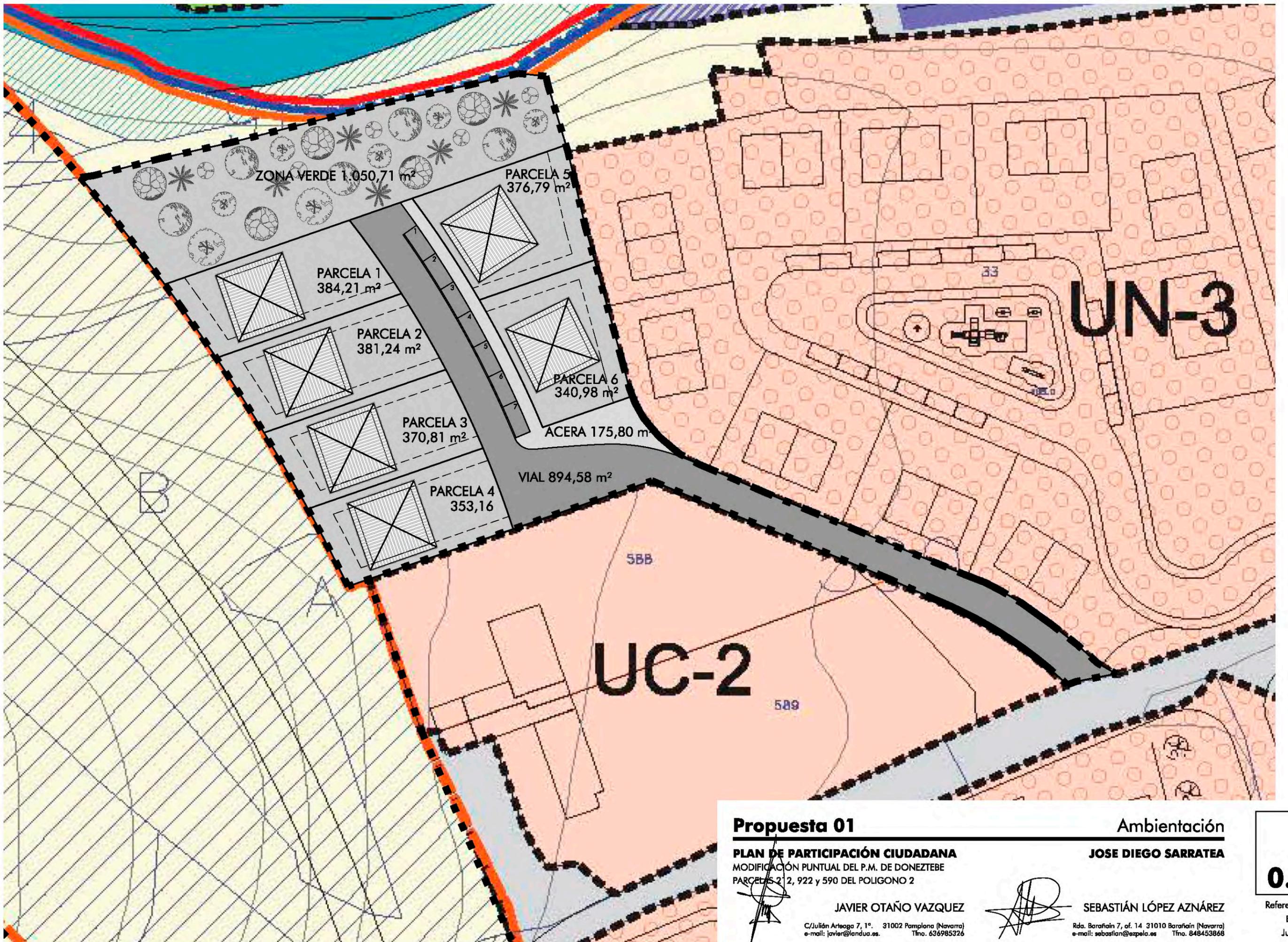
SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
e-mail: sebastian@ezpela.es Tfno. 848453868

1.09

Referencia: 070-21
Escala: 1/1.000
Junio de 2.022

2. PLANOS DE ORDENACIÓN.



Propuesta 01

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 2, 2, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/Julían Artea 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Ambientación

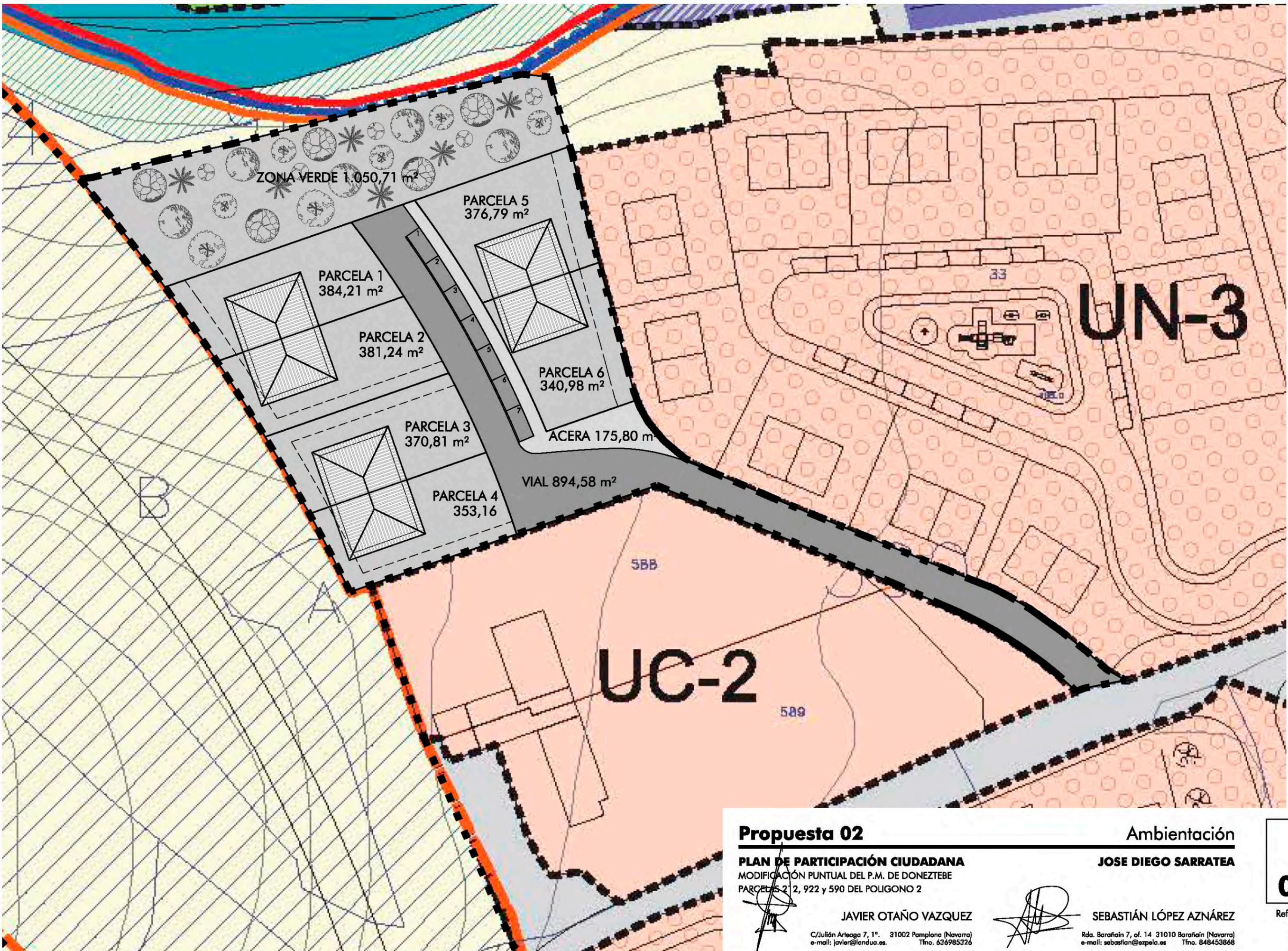
JOSE DIEGO SARRATEA

SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpelo.es Tfno. 848453868

0.01

Referencia: 070-21
 Escala: 1/500
 Junio de 2.022

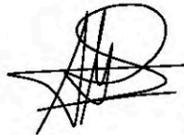


Propuesta 02

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 2, 3, 4, 5, 6 Y 590 DEL POLIGONO 2



JAVIER OTAÑO VAZQUEZ
 C/Julían Artea 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326



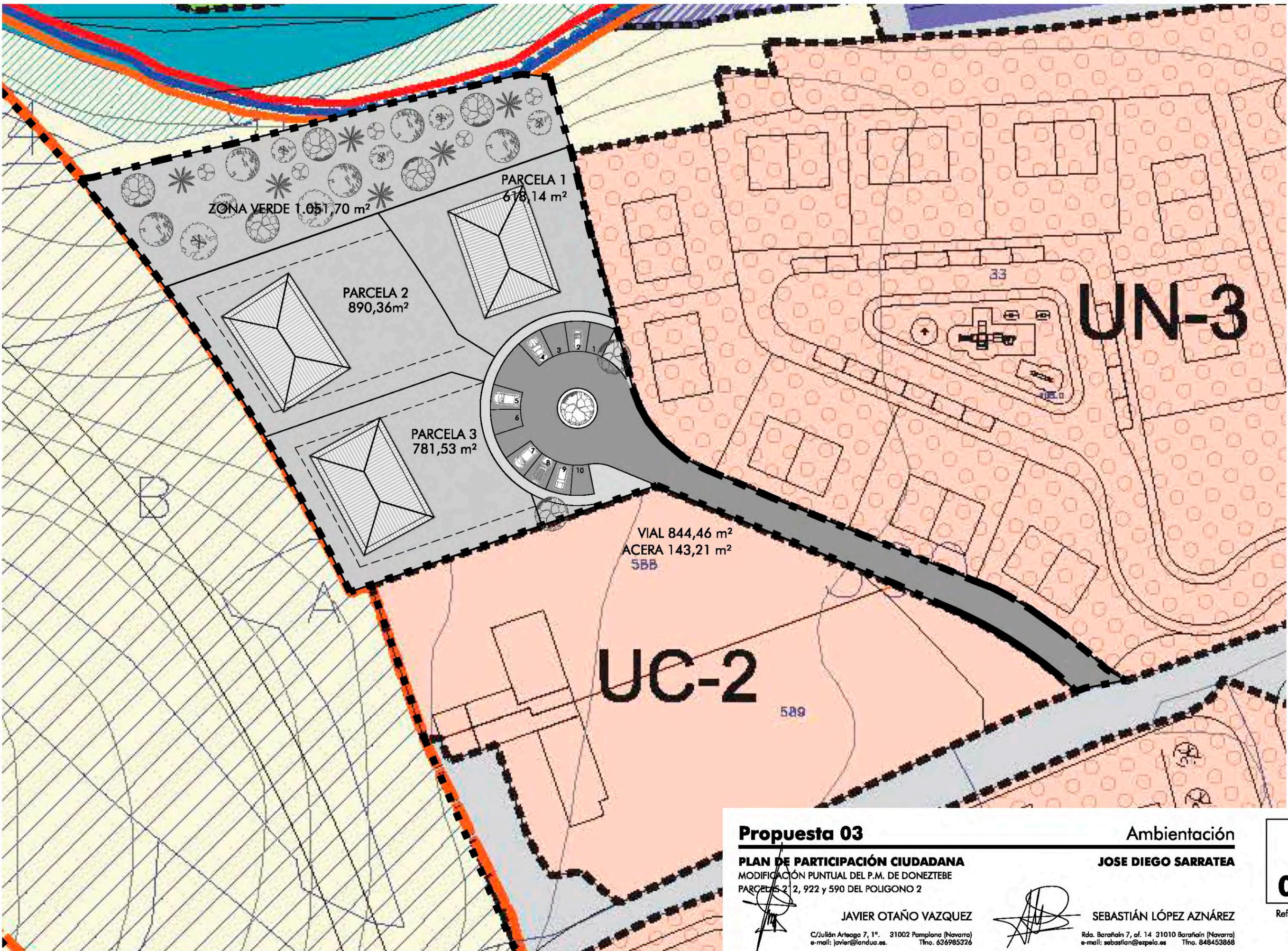
SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ
 Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpelo.es Tfno. 848453868

Ambientación

JOSE DIEGO SARRATEA

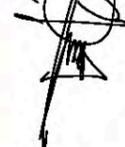
0.02

Referencia: 070-21
 Escala: 1/500
 Junio de 2.022



Propuesta 03

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 2, 2, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

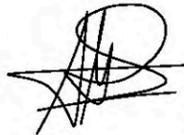


JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/Julían Arriaga 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Ambientación

JOSE DIEGO SARRATEA

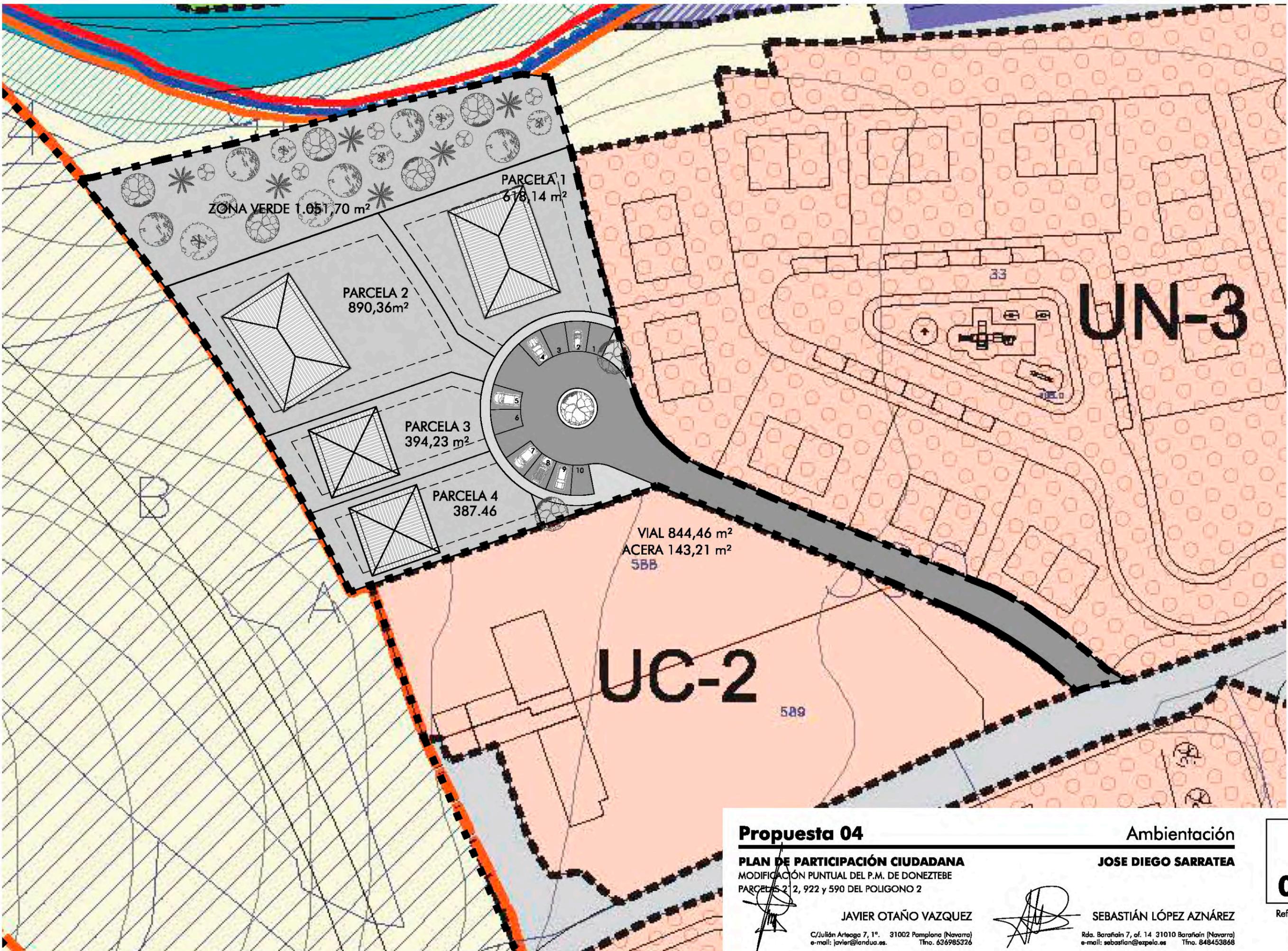


SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpelo.es Tfno. 848453868

0.03

Referencia: 070-21
 Escala: 1/500
 Junio de 2.022



Propuesta 04

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.M. DE DONEZTEBE
 PARCELAS 2, 2, 922 y 590 DEL POLIGONO 2

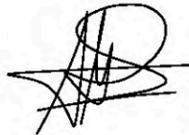


JAVIER OTAÑO VAZQUEZ

C/Julían Artea 7, 1º. 31002 Pamplona (Navarra)
 e-mail: javier@landua.es. Tfno. 636985326

Ambientación

JOSE DIEGO SARRATEA



SEBASTIÁN LÓPEZ AZNÁREZ

Rda. Barañain 7, of. 14 31010 Barañain (Navarra)
 e-mail: sebastian@ezpelo.es Tfno. 848453868

0.04

Referencia: 070-21
 Escala: 1/500
 Junio de 2.022