



Apezteguia Elizalde
ARQUITECTOS

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
- MEMORIA PARA PROCESO DE PARTICIPACIÓN -

**Parcela 169 del polígono 2
Rosa Seminario 8 (DONEZTEBE)**

Promotora: Iñaki Martínez Lizaso

Arquitectos: Laura Apezteguia González
Iñigo Elizalde Lecumberri

Colaborador: Patxi Valer Goñi

SEPTIEMBRE 2025

Contenido

1.	OBJETO	2
2.	AGENTES	2
3.	ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN	2
4.	NORMATIVA VIGENTE APLICABLE	6
5.	CONDICIONES URBANÍSTICAS	6
6.	NORMATIVA HIDROLÓGICA	8
7.	PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR	11
8.	DEBERES URBANÍSTICOS	14
9.	GESTIÓN URBANÍSTICA	15
10.	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	15
11.	PERSPECTIVA DE GÉNERO. LEY FORAL 17/2019	15
12.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	16
13.	ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	16
14.	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO. DFL 1/2017, DE 26 DE JULIO	16
15.	IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO	18
16.	RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	18
17.	CESIONES	18
18.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	19
19.	ALTERNATIVAS VALORADAS	20
20.	METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	20
21.	CONCLUSIONES	21

1. OBJETO

Este documento tiene por objeto desarrollar en un documento urbanístico conforme al Decreto Foral Legislativo 1/2017, la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela 169 del polígono 2 de Doneztebe, para poder desarrollar una promoción de viviendas libres.

Este documento se realiza tras consultas con las diferentes administraciones y pretende recoger los condicionantes establecidos en sus respectivos informes.

2. AGENTES

PROMOTOR

Ignacio Martinez Lizaso con DNI 33431653A
Domicilio a efecto de notificaciones en Rosa Seminario 8, C.P. 31740 –
Doneztebe/Santesteban

PROYECTISTAS

Apezteguía Elizalde Arquitectos

Laura Apezteguia González con DNI 4460807S.
Arquitecta colegiada nº 4.532 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

Iñigo Elizalde Lecumberri con DNI 72699082S.
Arquitecto colegiado nº 4.531 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Estudio profesional en Av. Inato Irazoki 2, bajo - C.P 31740 Doneztebe / Santesteban
teléfono 948 450 445 y email info@apezteguiaelizalde.com

COLABORADOR

Patxi Valer Goñi
Arquitecto – Arquitecto Técnico

3. ÁMBITO. DATOS DE LA ACTUACIÓN

3.1. UBICACIÓN

Este documento regula única y exclusivamente las condiciones urbanísticas de parte de la parcela catastral 169 del polígono 2, C/Rosa Seminario 8 en Doneztebe/Santesteban.

Además de encontrarse dentro del núcleo urbano de la localidad, forma parte de la superficie incluida como Bien de Interés Cultural que quedó definido con el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Doneztebe, redactado en el año 2019.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La parcela tiene una superficie catastral de 4.565m² y contiene las siguientes edificaciones y usos:

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)				DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
					Principal	Común		
2	169	1	1	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	642,00		VIVIENDA	1900
2	169	1	2	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	30,00		ALMACEN AGRICOLA	1900
2	169	1	3	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	310,00		FRONTON	1900
2	169	1	4	CL ROSA SEMINARIO, 8 Sótano	58,00		GARAJE	1900
2	169	1	5	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	41,00		ALMACEN AGRICOLA	1900
2	169	1	6	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	70,00		ALMACEN AGRICOLA	1900
2	169	1	7	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	343,00		PAVIMENTO	1900
2	169	1	8	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	781,00		JARDINERIA	1900
2	169	1	9	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	59,00		PISCINA	1900
2	169	1	10	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	343,00		PAVIMENTO	1900
2	169	1	11	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	781,00		JARDINERIA	1900
2	169	1	12	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	343,00		PAVIMENTO	1900
2	169	1	13	CL ROSA SEMINARIO, 8 Bajo	781,00		JARDINERIA	1900

El uso característico de esta parcela es el residencial. La edificación principal, que da directamente a la Calle Rosa Seminario, es una vivienda unifamiliar, y el resto de las construcciones de la parcela son auxiliares a este uso principal (Garaje, edificio para aperos y frontón).

La parcela linda al norte y al sur con vial público, Calle Rosa Seminario y Avenida de Mourgues respectivamente, al este con un camino peatonal entre parcelas privadas y al oeste con las parcela 239 y 240 del polígono 2 de Doneztebe/Santesteban.

3.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

La parcela de forma irregular y con desniveles muy leves, queda ocupada parcialmente por edificaciones varias. Estas edificaciones albergan la vivienda principal, que se emplaza al norte de la parcela, un frontón, que se encuentra anexo al linde suroeste de la parcela y volúmenes auxiliares, de menor entidad al noroeste de la parcela. De esta forma, queda una superficie de 3.860m2 al sur y este de la parcela libre de edificaciones, actualmente destinada a jardín.

Esta superficie ajardinada, queda delimitada en todo su perímetro por un muro de mampostería que alcanza una altura de hasta los 3m en alguno de sus puntos.



Fig. 3.1. Ortofoto de la zona en la que se emplaza la parcela dentro del núcleo urbano de Doneztebe/Santesteban



Fig. 3.2. Perímetro de la parcela 2/169

3.4. SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y A REALIZAR

La parcela está integrada en la trama urbana de Doneztebe/Santesteban y dispone de todos los servicios a pie de parcela y acceso tanto peatonal como rodado desde el norte (C/Rosa Seminario) y desde el sur (Avda. Mourgues). Todo el entorno se encuentra urbanizado.

3.5. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Como se ha indicado anteriormente, en el año 2019, se redactó el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Doneztebe/Santesteban. En ese PEAU, se definen las normas y ordenanza específica para toda aquella edificación presente y futura de este espacio delimitado. La parcela objeto, queda incluida en esa delimitación del BIC, siendo el límite del BIC el lindero de esta parcela, que viene definido por el muro de mampostería al este, anteriormente mencionado.



Fig 3.3. Imagen del PEAU del Casco Histórico, donde queda indicado el límite del BIC al este de la parcela objeto

3.6. INUNDABILIDAD

Se trata de una parcela inundable ubicada en zona de flujo preferente. Los estudios muestran que la parcela quedaría afectada en caso de inundación. Las cotas de calado en este caso superan los 3m de altura.



Fig. 3.4. Imagen del visor cartográfico de la CHC, en la que se aprecia la curva de inundabilidad a 500 años.

4. NORMATIVA VIGENTE APLICABLE

La normativa vigente que será de aplicación a esta propuesta es la siguiente:

- Plan General Municipal de Doneztebe/Santesteban, vigente desde 14 de julio de 2015
- PEAU – Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Doneztebe/Santesteban, vigente desde el 21 de junio de 2019
- Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo – 1/2017 de 26 de julio
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero (Habitabilidad)

El objetivo de este documento es que teniendo en cuenta las diferentes normativas arriba citadas y el programa de necesidades planteado por la propiedad, se pueda desarrollar una propuesta coherente y proporcionada.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS

El Plan Municipal de Doneztebe/Santesteban, es el documento que establece las condiciones urbanísticas de todo el municipio. La parcela se encuentra en el área de Suelo Urbano Consolidado UC-1.

Como usos pormenorizados para la parcela, está establecido el *Residencial* y se definía gráficamente la ocupación permitida para la nueva edificación.

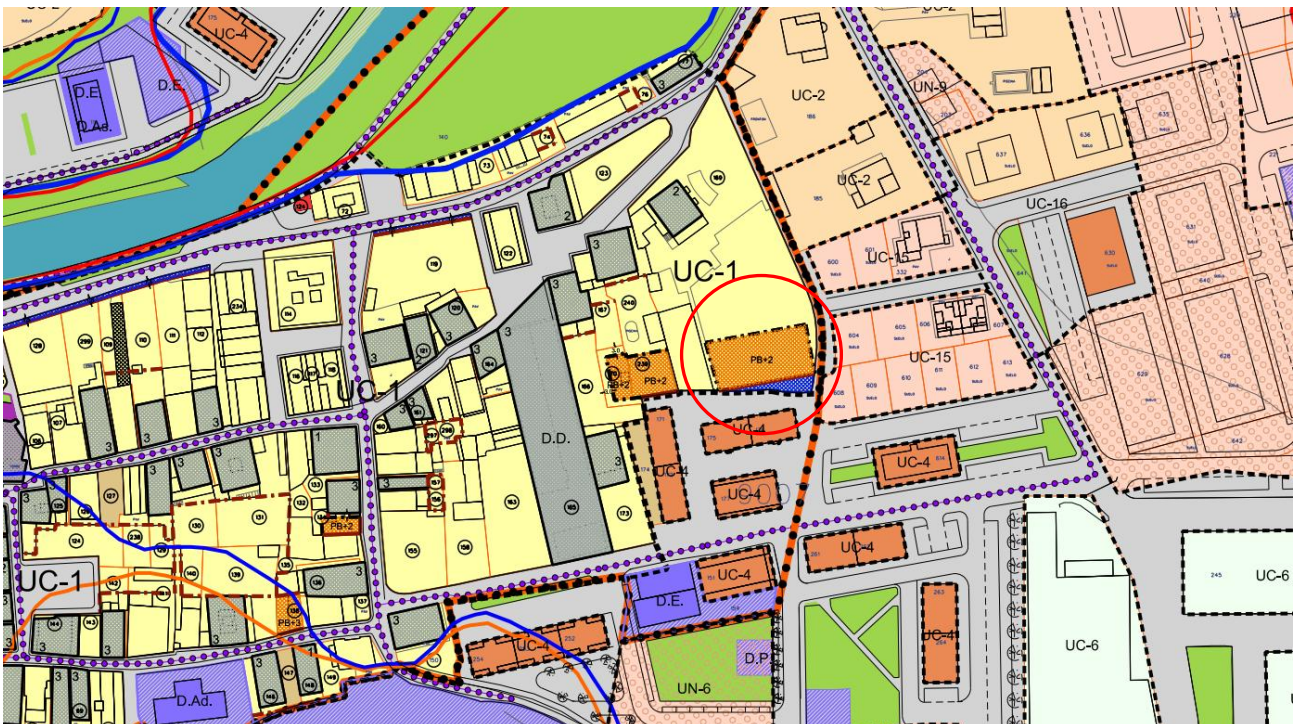


Fig. 5.1. Plan Municipal 2015

Posteriormente el PEAU-Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Doneztebe/Santesteban elimina dicha definición gráfica de la ocupación permitida y declara fuera de ordenación la edificación situada en la parte suroeste de la parcela (frontón), junto a la Avenida de Mourgues.

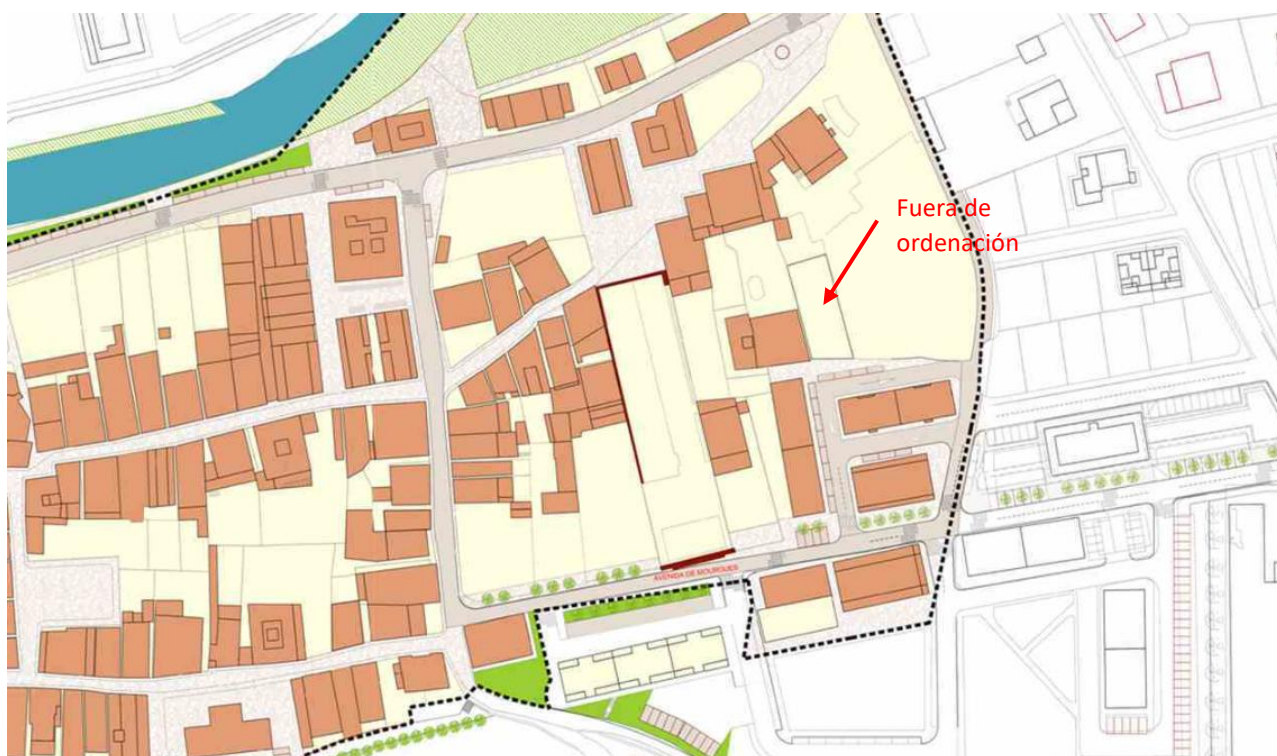


Fig. 5.2. PEAU-Plan Especial Protección Casco Antiguo

Con este documento se pretende recuperar la previsión que establecía inicialmente el Plan Municipal de una edificación residencial en la parte sur de la parcela (Avda. Mourgues)

Sobre la propuesta que recoge este PEAU la asesoría urbanística del Ayto. de Doneztebe/Santesteban ya emitió informe favorable de fecha 15 de mayo de 2025. Dicho informe apunta las siguientes consideraciones:

- *Dado que la propuesta no se incluye en la normativa actual del PEAU y por tanto, sería necesaria la tramitación de una modificación de este, el objetivo principal de la consulta es el de recabar el informe de la Institución Príncipe de Viana sobre la idoneidad de tramitar la referida modificación.*
- *En opinión de los que suscriben la propuesta de ocupar parte de la parcela 169 con edificación y regularizar la calle, podría ser una actuación admisible en esa zona del Casco Histórico.*
- *La solución de dividir la edificación en varios volúmenes con distinta altura y solución de fachada, resulta adecuada para conseguir una mejor integración en el paisaje urbano del Casco Histórico.*
- *Se propone tomar en consideración la posibilidad de que el fondo de los distintos volúmenes fuese diferente en la parte trasera, que tendrá presencia desde el espacio público, con objeto de conseguir un mayor dinamismo y variedad del frente edificado, más propio de las manzanas constituidas por edificaciones adosadas características del Casco Histórico.*
- *No queda claro cómo se conseguirá la permeabilidad de la planta baja, como se menciona en el documento de estudios previos, si bien, la resolución de esta cuestión correspondería a fases posteriores del desarrollo y con la supervisión de la CHC, en caso de este se lleve a cabo.*

Dicho informe concluye que una actuación como la que se propone 'podría ser admisible en la trama de Casco Histórico, teniendo en cuenta las condiciones que se establezcan desde la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Institución Príncipe de Viana para su formalización'.

Por otro lado, el Servicio de Patrimonio ya emitió respuesta sobre consulta urbanística previa, el 6 de junio de 2025,, en la que se comunica la *‘conformidad con la condición de que se mantenga el muro de mampostería que en la actualidad delimita por su lado oriental la actual parcela 169 que caracteriza este extremo del casco histórico declarado, y que se atienda a las consideraciones del informe urbanístico municipal, de manera singular en lo relativo al fondo edificatorio diferente para cada uno de los volúmenes de la futura edificación en su parte posterior, que en cualquier caso deberá ceñirse a las alineaciones edificatorias propuestas en el estudio previo remitido’*.

6. NORMATIVA HIDROLÓGICA

6.1. CONSULTA CARTOGRAFÍA

Inicialmente se han consultado las cotas de calados en el visor cartográfico de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC). Las cotas de calados varían desde los 3m hasta los 3.27m en la parcela.

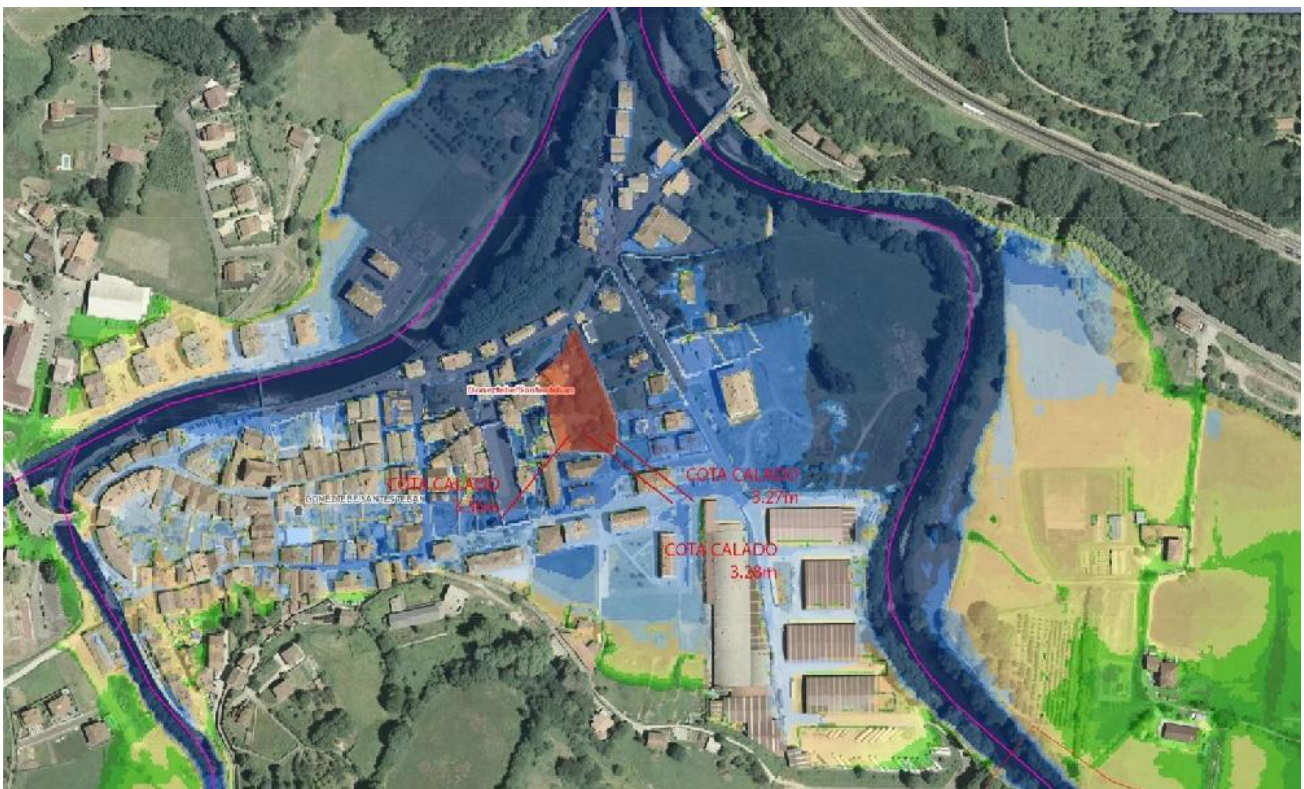


Fig. 6.1. Superposición del mapa de calados sobre la ortofoto de Doneztebe/Santesteban

6.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN

Se tramitó una consulta previa a CHC sobre la viabilidad del proyecto que se propone. En dicha consulta ya se detallaban unas soluciones técnicas y constructivas para garantizar la viabilidad de este planteamiento de edificación en una parcela ubicada en zona de riesgo de inundación, siguiendo los criterios indicados en el apartado 3 de Criterios de Diseño en Edificio de Nueva Construcción de la Guía de Recomendaciones y Rehabilitación de Edificaciones en Zonas Inundables. Estas medidas buscan mitigar los efectos de las inundaciones, optimizar la seguridad estructural y proteger a los usuarios y el entorno.

6.2.1. Criterios generales

Se han considerado las siguientes estrategias generales para la adaptación del edificio al entorno inundable:

- Ubicación y Cota de Elevación: Se elevará el nivel de apoyo del edificio mediante un relleno de alrededor de 50 cm sobre la rasante existente en toda la parcela. Para ello, se levantará una acera y se elevará la cota de la acera según se acerque a la zona edificada.
- Amortiguación del Flujo de Agua: Se incorporarán parterres con especies arbustivas de pequeño porte entre el origen de la avenida y la edificación. Esto ayudará a ralentizar la velocidad del agua durante una posible inundación.
- Refugio Seguro: Se planteará la opción de crear un espacio seguro en la cubierta del edificio, accesible desde las plantas superiores, como lugar de refugio y rescate en caso de emergencia.
- Geometría Hidrodinámica: La forma de la edificación incluirá elementos circulares en planta, esquinas redondeadas y pilares con diseño hidrodinámico para minimizar el impacto directo del flujo del agua.

6.2.2. Criterios para el cálculo estructural

El diseño estructural del edificio considerará las siguientes premisas:

- Factores Hidráulicos: Se analizarán la profundidad y velocidad del agua durante los eventos de inundación.
- Presiones Hidrostáticas: Se asumirá la entrada controlada del agua al interior de la planta baja, equilibrando las presiones entre el interior y el exterior del edificio, conforme a las recomendaciones del apartado 3.2.6 de la Guía.
- Carga de Sedimentos y Escombros: Se evaluará la acumulación de depósitos como lodos, sedimentos o escombros y sus impactos estructurales.
- Empujes Negativos e Impactos: Se considerarán los empujes negativos generados por la evacuación del agua exterior y posibles impactos de objetos flotantes. Los cálculos incluirán una carga concentrada equivalente al choque de 500 kg de escombros desplazándose a la velocidad del agua sobre una superficie de 0,1 m².
- Estabilidad y Anclaje: El edificio será anclado firmemente al terreno para prevenir flotación, movimientos laterales o colapsos. Las columnas se diseñarán sin apéndices que puedan atrapar escombros y con medidas para evitar la socavación en su base.
- Efectos de Derrumbe Vecinal: Se estudiará el riesgo de derrumbes o arrastre de estructuras colindantes y el posible efecto dominó.

6.2.3. Soluciones constructivas

- Elevación del Edificio: La edificación contará con pilares estructurales que elevarán la superficie habitable por encima de la cota de inundación. La planta baja será un espacio cubierto y abierto al paso del agua, pero en ningún caso podrá ser utilizada como aparcamiento, espacio habitable o residencial público.
- Cerramientos Perimetrales: Se incorporará un cerramiento perimetral elevado, como segunda piel, para proteger la estructura portante de impactos directos.
- Materiales: Los materiales de la planta baja serán resistentes al agua y la corrosión, capaces de soportar un contacto directo con el agua durante al menos 72 horas sin sufrir daños significativos.

6.2.4. Instalaciones

- Ubicación y protección: las instalaciones se diseñarán para minimizar la exposición al agua. Las conexiones eléctricas, enchufes y cableado se colocarán en el techo o a una cota elevada. Los cuadros eléctricos serán estancos y se instalarán válvulas antirretorno en las tuberías.
- Drenaje y Bombas de Achique: Se incluirán pozos drenantes y bombas de achique para gestionar eficientemente el agua residual acumulada.

6.2.5. Aberturas y Permeabilidad

- Diseño Permeable: La planta baja contará con aberturas diseñadas para permitir la entrada y salida controlada del agua, a excepción del portal, que será un espacio estanco con puerta acristalada resistente a la presión hidrostática e incluso, se podría plantear un sistema tipo “escudo”.
- Sin Rejas: No se colocarán rejas de ningún tipo en las plantas en cota inundable.

6.2.6. Organización Espacial

- Uso Residencial: Las plantas habitables se ubicarán por encima de la cota de inundación, garantizando la seguridad de los residentes en eventos de hasta 500 años de recurrencia.
- Aparcamiento: No se habilitarán garajes en la parcela. Las plazas de estacionamiento se ubicarán en suelo público.
- Refugios de Emergencia: Se proyectará una estrategia de acceso de rescate, integrando terrazas y balcones en los niveles superiores para facilitar la evacuación.

6.2.7. Criterios constructivos

Para diseñar de forma adecuada aquellas partes del edificio que vayan a verse afectados por el flujo de agua de una posible inundación, se tendrán en cuenta los detalles constructivos de apartado 3.3 de la Guía de Recomendaciones y Rehabilitación de Edificaciones en Zonas Inundables, entre los que se consultarán: detalles de fachadas, suelos, impermeabilización, encuentros constructivos bajo el nivel máximo de inundación, huecos y detalles sobre instalaciones.

CRITERIOS CONSTRUCTIVOS	
Muros	Impermeabilización exterior
	Capa filtrante y drenante
	Tubo drenante en el arranque del muro
	Recubrimiento interior con mortero hidrófugo
Fachadas	Impermeabilización exterior mediante revestimiento o lámina impermeable
	Espesor de la hoja principal ≥ 24 cm o 1 pie
	Material de revestimiento exterior y de agarre resistente al agua (clase 3 o 4)
	Fachada sin cámara de aire ventilada
Suelos	Impermeabilización exterior
	Capa filtrante y drenante
	Uso de hormigón hidrófugo
Encuentros y juntas	Capa impermeabilizante de refuerzo en juntas verticales
	Capa impermeabilizante de refuerzo en intersección entre dos planos en esquina
	Sellado de todas las juntas con bandas de PVC o perfiles de caucho expansivo
Huecos	Carpintería resistente al agua (PVC o acero inoxidable)
	Sellado de juntas

Fig. 6.1. Tabla que resumen de los elementos o conceptos a tener en cuenta a la hora de diseñar nuevos edificios en zona inundable.

6.3. PLAN HIDROLÓGICO

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en su artículo 43, "Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo urbanizado", indica en su apartado A que las nuevas edificaciones no deben representar un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas. En este caso, el edificio se diseñará teniendo en cuenta el riesgo al que se somete, poniendo siempre por delante la seguridad de las personas.

Por otro lado, en este mismo artículo (art. 43), en su apartado G, se indica que las edificaciones nuevas de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente, disponiéndose a una cota tal que no se vean afectadas por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Por este motivo, el edificio se diseña de forma que el uso residencial quede en todo momento por encima de dicha cota de inundabilidad, y sus accesos (portales) sean estancos. La planta baja, que quedaría en cota inundable, contará con usos que no supongan un riesgo para las personas.

Además, es importante señalar que no se produce un aumento de la vulnerabilidad respecto al estado actual, dado que se demolerá un edificio existente con una ocupación en planta de 310 m² y la nueva propuesta ocupará una superficie de 480 m². Este incremento de superficie no conlleva un mayor riesgo, ya que se adoptarán las medidas necesarias de adaptación y protección frente a inundaciones, conforme a la normativa vigente.

7. PROPUESTA DE NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

La propuesta consiste en recuperar la ocupación edificatoria del Plan Municipal de 2015, desarrollada conforme a las consideraciones establecidas en el Informe Urbanístico Municipal, el Informe de CHC y el documento emitido por el Servicio de Patrimonio.

No afecta al edificio C/Rosa Seminario 8, se mantienen las condiciones establecidas en la ficha correspondiente que motivan su conservación y el *grado de protección 2 Protección Estructural*, según ficha C-11 del PEAU-Casco Histórico.

ÁMBITO DE EJECUCIÓN

UC-1 RS8

1 DETERMINACIONES GENERALES

1.1 DELIMITACIÓN

Superficie de 1.530m² definidos por el suelo delimitado en la documentación gráfica.

1.2 OBJETIVOS URBANÍSTICOS

Posibilitar la urbanización y construcción en esta zona respetando las determinaciones de los instrumentos en tramitación o aprobados definitivamente, permitiendo la adaptación del conjunto urbano a las nuevas necesidades.

2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURANTES

2.1 SECTOR, ÁMBITO ESPACIAL

PEAU-CASCO HISTÓRICO. UC.1 'EDIFICACIÓN TRADICIONAL'

2.2 CLASE Y CATEGORÍA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

2.3 USO GLOBAL

Residencial vivienda libre
Edificabilidad máxima: 2.243 m²
Nº máximo de viviendas: 16

2.4 INUNDABILIDAD

El edificio planteado tendrá una ocupación máxima de 480m² en Planta Baja. La actuación implica el derribo del actual edificio destinado a frontón, que ocupa 310m², por lo que puede considerarse que no se aumenta significativamente el riesgo de inundación.

Los usos residenciales se dispondrán a una cota no alcanzable por la avenida de 500 años de período de retorno.

En los suelos afectados por la zona de flujo preferente, dentro de la zona de policía del dominio público hidráulico, con carácter excepcional, la C.H.C. podrá autorizar la construcción de edificaciones en la zona de flujo preferente en solares con medianerías de edificación consolidada a uno o ambos lados y en solares aislados completamente insertos en el interior del suelo urbanizado preexistente. En cualquiera de estos dos supuestos excepcionales, las edificaciones y/o usos que en ellos se dispongan deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.
- Que los usos residenciales se sitúen por encima de la cota de inundación de período de retorno de 500 años.
- Que sea compatible con los criterios y medidas preventivas que se establezcan en su caso en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad
- Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los Servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, depuradoras, estaciones eléctricas, granjas y criaderos de animales.
- Que el solicitante de la autorización manifieste expresamente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación y las medidas de protección civil

De las autorizaciones que se otorguen para edificar en la zona de flujo preferente, de acuerdo con estos requisitos, se dará traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción con cargo al peticionario, como condición del dominio sobre la finca objeto de solicitud.

3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADAS

3.1 ACTUACIÓN PERMITIDA

Tipología:	residencial colectivo
Perfil:	PB+2+BC
Sótanos:	no se permiten
Ocupación máx. en PB:	480m ²
Plantas superiores:	1.763m ²
Nº de edificios:	1
Alineaciones:	las definidas en la documentación gráfica
Rasantes:	las definidas en la documentación gráfica
Aparcamientos:	1 plazas/vivienda en el exterior del edificio
Parcela libre privada:	no

3.2 USOS

USOS PERMITIDOS:	Residencial en plantas superiores Almacenes, trasteros e instalaciones relacionados con el residencial
USOS TOLERADOS:	Servicios en planta primera
USOS PROHIBIDOS:	Todos los demás

3.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PROGRAMA FUNCIONAL

La fachada principal quedará alineada con Avda. Mourgues y estará orientada hacia el sur. Esta fachada podrá contar con diferentes soluciones, además de balcones y/o terrazas en las plantas superiores, integrando elementos que aporten dinamismo y funcionalidad a las viviendas. El acceso a las viviendas se resolverá desde la Avenida de Mourgues, a través de dos portales independientes que dan servicio a la totalidad de las viviendas.

El diseño de la fachada principal buscará preservar la estética tradicional del casco histórico de la localidad, respetando la armonía arquitectónica y los elementos característicos de la zona.

CONDICIONES ESTÉTICAS

El diseño del edificio será conforme a las exigencias de la normativa urbanística aplicable, adoptando el estilo tradicional característico de la zona norte de Navarra. Incorporará materiales y elementos arquitectónicos característicos de la zona geográfica como son el empleo de piedra en esquinas, aleros y balcones de madera y cubiertas inclinadas con acabado de teja cerámica en tonos rojizos.

Para las fachadas, se propone el uso de madera en vuelos de balcones y aleros de cubierta, barnizada o con los colores especificados en el PGM de Doneztebe/Santesteban.

Las cubiertas inclinadas de teja cerámica rojiza, no solo respetan la estética, sino que también aseguran un buen aislamiento y durabilidad frente a la climatología.

Las ventanas contarán con acristalamiento apropiado a las exigencias de la normativa vigente, para eficiencia energética, con carpintería en madera natural, o en PVC o aluminio imitando estos acabados. Además el sombreado deberá garantizarse a través de contraventanas o persianas exteriores, conforme a las exigencias normativas.

CONDICIONES ESPECÍFICAS POR UBICARSE EN ZONA INUNDABLE

La estructura del edificio se ejecutará teniendo en cuenta las especificaciones de la Guía de Recomendaciones y Rehabilitación de Edificaciones en Zonas Inundables (ver apartado 6 de este documento).

Los usos residenciales se ubicarán por encima de la cota de inundación, quedando prohibidos en planta baja.

La planta baja del edificio ocupada por trasteros, será permeable al paso de agua, permitiendo la circulación controlada en caso de inundación. En cambio, los dos portales de acceso estarán diseñados como espacios estancos, brindando protección adicional contra el ingreso de agua y garantizando la seguridad de los accesos.

No existirán plazas de aparcamiento ni garajes en el interior del edificio.

El diseño estructural considerará factores hidráulicos, presiones hidrostáticas, cargas de sedimentos y escombros, empujes negativos e impactos, estabilidad y anclaje y efectos de derrumbe vecinal.

Se elevará la rasante existente en toda la parcela, para así reducir parcialmente la cota de inundación sobre el edificio.

El proyecto edificatorio deberá contar con autorización de la administración competente, previo informe de la CHC, de conformidad con el art. 25.4 del RDL 1/2001.

3.4 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Se seguirá el planteamiento propuesto en la documentación gráfica, de manera que se favorece la circulación entre los viales que confluyen hacia Avda. Morgues tanto hacia sur como hacia este.

Se habilitará 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el exterior del edificio, formando grupos de no más de 4 vehículos dejando espacios libres entre ellos para una mayor permeabilidad tanto visual como al paso del agua en caso de inundación.

Conforme a lo indicado por el Servicio de Patrimonio se mantendrá el muro de mampostería que en la actualidad delimita por su lado oriental la actual parcela 169 que caracteriza este extremo del casco histórico declarado en el PEAU de 2019. Sobre dicho muro se podrán abrir huecos de circulación, así como aberturas para favorecer la permeabilidad al agua en casos de inundación.

4 OTRAS DETERMINACIONES

Las establecidas en la normativa urbanística municipal, y otras de carácter municipal, foral y estatal.

8. DEBERES URBANÍSTICOS

De una actuación de dotación se derivan los correspondientes deberes urbanísticos vinculados a la actuación. Para determinar los mismos, hay que atenerse a lo dispuesto en el artículo 18 del RDL 7/2015 y en el artículo 96.2 del DFL 1/2017, y que se pueden resumir en lo siguiente:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento (LFOTU 98.2 a)

b) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios (RDL 7/2015 art.18.1c)

c) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación (DFL1/2017art. 96.2 b)

Tal y como se indica, cuando no se puede materializar en el ámbito de las cesiones que corresponde por ser suelo urbano consolidado, como en este caso, y tratarse de ámbitos de escasa entidad, parece razonable la sustitución de las cesiones por un equivalente económico.

9. GESTIÓN URBANÍSTICA

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Conforme al artículo 137 del DFL 1/2017, al tratarse de suelo urbano consolidado, se establece que la gestión urbanística se realice como actuación asistemática circunscrita al ámbito de la parcela.

FIGURAS DE DESARROLLO, GESTIÓN Y MATERIALIZACIÓN:

Actuación Directa. Proyecto de Construcción que incluya las obras de urbanización y derribo de la edificación declarada fuera de ordenación

APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN:

Según legislación vigente

PLAZOS MÁXIMOS E INSTRUMENTOS PARA ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS:

- ADQUISICIÓN DEL DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:
 - Plazo: a partir de la publicación en el BON de este documento
 - Instrumentos: Plan Municipal y el presente documento
- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR:
 - Conjuntamente con el derecho a edificar. El proyecto de edificación incorporará la urbanización del entorno.
- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR
 - Concesión de Licencia de Obras.

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD

Se encuentra fuera de ordenación el edificio destinado a frontón en la esquina sur-oeste de la parcela, el cual se derribará previamente a la ejecución del nuevo edificio. El proyecto edificatorio deberá incluir el derribo de dicho edificio y, por consiguiente, la Licencia de Obras podrá recoger igualmente el derribo.

10. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Se trata de posibilitar una actuación contemplada inicialmente por el Plan Municipal de 2015. Se generan tantas plazas de aparcamiento como viviendas, conforme a lo establecido por el PUM.

La actuación contribuirá a mejorar la movilidad del entorno más próximo y las conexiones a Avda. Morgues.

Dada la escasa entidad de la actuación no procede realizar un estudio de movilidad.

11. PERSPECTIVA DE GÉNERO. LEY FORAL 17/2019

La Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y Hombres, establece en el art. 55. *Políticas de ordenación territorial, urbanismo y medio ambiente*:

2. En el diseño de los espacios y planificaciones estratégicas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada del autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

Se trata de una intervención mínima en una ordenación ya consolidada. La propuesta no altera sustancialmente los recorridos ni las condiciones del entorno, sin bien las mejora, puesto que se generan espacios públicos más amplios y se mejoran las perspectivas visuales, creando en el entorno de Avda.

Mourgues, espacios más permeables visualmente, iluminados y que mejoran las condiciones actuales en cuanto a perspectiva de género.

12. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en los artículos 6 y 7 los casos objeto de evaluación de impacto ambiental y si corresponde la tramitación ordinaria o simplificada.

Este proyecto queda fuera del ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada por no encontrarse dentro de los supuestos establecidos en el Art. 6.

Tampoco es objeto de una valoración de impacto ambiental ordinaria ni simplificada por no tratarse de un proyecto incluido en el anexo II de dicha Ley.

13. ESTÁNDAR MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA

La actuación prevista está exenta de cumplir con la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida indicado en el artículo 54 del DFL 1/2017 dado que en el punto 2 del citado artículo indica lo siguiente.

“Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.”

Al tratarse de un edificio para 12 viviendas (con un máximo de 16), se entiende que la actuación se ajusta al DFL 1/2017 y procede eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

14. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO. DFL 1/2017, DE 26 DE JULIO

El Promotor pretende llevar a cabo la construcción de un edificio residencial para 12 viviendas (máximo de 16 viviendas) en Suelo Urbano Consolidado, sobre una parcela donde el Plan Municipal ya contemplaba una actuación similar, aunque posteriormente el PEAU-Plan Especial del Casco Histórico eliminó esta posibilidad.

Estaríamos ante lo que el Decreto Foral Legislativo 1/217, en su Art. 49. *Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística*, considera determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, según el punto 3.

...

b) *Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.*

...

f) *La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.*

...

Esta modificación se tramita como PEAU, en base a lo establecido en el Art. 61.2 del DFL 1/2017:

2. *Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:*
 - a) *Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.*
 - b) *Regular actuaciones de dotación.*
 - c) *Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

En este caso se pretende modificar las determinaciones urbanísticas de la parcela por lo que nos encontraríamos ante lo que el art. 90 del DFL 1/2017, en el punto 5, denomina ‘actuación de dotación’:

“...

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

...”

Puesto que se trata de una modificación de determinaciones urbanísticas del Suelo Urbano, la tramitación debe realizarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), conforme al art. 77.6 del citado DFL 1/2017.

Este tipo de instrumentos urbanísticos previstos en el DFL 1/2017, están a su vez, sometidos al proceso de Participación Pública en momento anterior a iniciarse su tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3 del citado DFL 1/2017.

Este Plan de Participación Pública, viene regulado en este citado artículo 7, de la siguiente manera:

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

De esta regulación normativa se llega a la conclusión de que este Proceso de Participación Pública, supone la confección de una Memoria previa a la propia del Instrumento de planeamiento que a partir de aquella se desarrollará y tramitará, que debe contener los siguientes aspectos:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.*
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.*

- c) *Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.*
- d) *Metodología y herramientas de difusión y participación.*

15. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

La actuación urbanística que se va a desarrollar de conformidad con los motivos anteriormente expuestos, está centrada en parte de la parcela 169 del polígono 2, sin alterar significativamente el entorno urbano actual.

Por ello, no se han detectado agentes especialmente interesados en esta tramitación, salvo tal vez los propietarios de las parcelas contiguas 2/239 y 2/240 y los vecinos de Avda. Mourgues 3, 7 y 9 además del Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban.

16. RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se trata de posibilitar el desarrollo de una promoción de hasta 16 viviendas en la parcela privada 2/169 con sus correspondientes plazas de aparcamiento y urbanización, derribando la edificación destinada a frontón que el planeamiento declara como Fuera de Ordenación, ampliando y mejorando los espacios públicos del entorno, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por Patrimonio y por Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC). En la documentación gráfica se concreta la propuesta de implantación de la edificación y la adecuación del entorno.

En la documentación gráfica se aporta una propuesta de fachadas, no vinculante, que establece unos criterios compositivos a considerar en el proyecto de ejecución.

Todas las demás determinaciones quedan sujetas a la normativa urbanística vigente.

17. CESIONES

Se trata de una actuación que ya estaba contemplada en el Plan Municipal vigente (2015), que posteriormente quedó suprimida en el PEAU del Casco Histórico (2019). Se puede interpretar que realmente no se produce un incremento edificatorio con respecto a lo previsto en el Plan inicialmente. No obstante se justifican a continuación las dotaciones que se le exigen.

Este PEAU define el ámbito de la parcela que va a ocupar la nueva edificación. Además, establece alineaciones máximas de edificación y ubica en la parcela las cesiones que se pretenden realizar como cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, en el caso de las Actuaciones de Dotación.

Estas cesiones de suelo corresponden a los deberes de los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación, según lo dispuesto en el *Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano*, del Decreto Foral legislativo 1/2017, como reajuste a su proporción.

Sistema general:	$15\text{m}^2 / (100\text{m}^2 \text{ uso residen.}) \times 1.763\text{m}^2 \text{ construidos}$	$= 265\text{m}^2$
Dotacional:	$50\text{m}^2 / (115\text{m}^2 \text{ uso residen.}) \times 1.763\text{m}^2 \text{ construidos}$	$= 767\text{m}^2$
Total cesiones		1.032m^2

La actuación propuesta se realiza sobre una superficie de parcela de 1.530m^2 , sobre la que se establece una ocupación máxima de 480m^2 . Se propone que los 1.050m^2 no ocupados por la edificación se cederán como espacio público correctamente urbanizados ($>1.032\text{m}^2$).

En Plan Municipal de 2015 exigía 1 plaza de aparcamiento/vivienda, que queda justificada en este documento.

Hay que tener en cuenta que el DFL 1/2017, en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en el art. 55 tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo. En este caso, dado el reducido ámbito de la actuación y características del entorno se toman las cesiones en su conjunto para su incorporación al Espacio Público, sin diferenciar entre sistema general y las diferentes reservas para espacio dotacional.

18. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

18.1. VIABILIDAD ECONÓMICA

Se trata de una actuación localizada en una parcela privada con todos los servicios próximos, de la que el promotor ya es propietario, con el fin de posibilitar el desarrollo de una promoción de viviendas conforme a los estándares actuales, contenida en tamaño, proporcionada, sostenible y adaptada a la demanda del mercado, sin afectar sustancialmente a los servicios ni al entorno urbano.

En los últimos años se han realizado con éxito pequeñas promociones similares en Doneztebe/Santesteban, que indican que en el mercado existe demanda de vivienda y que promociones de este tipo son, sin duda, viables.

18.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Es una promoción contenida y proporcionada, que no genera grandes cargas de urbanización y no requiere de nuevos servicios, pero que sí en cambio beneficia a las administraciones públicas, puesto que genera una serie de cesiones y un aumento de la fiscalidad por las viviendas creadas además de los impuestos directos por la construcción.

No obstante, se ha realizado una valoración económica de la intervención justificada en el punto siguiente.

18.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Se desarrolla una breve evaluación económica de los costes que conllevan para la promotora los trabajos que pretende realizar para la creación de la vivienda. Los gastos, se han diferenciado en dos bloques: por un lado, los de la reforma en sí y por otro los gastos de gestión y honorarios.

Gastos Construcción			
	Coste (€/m ²)	Superficie	Total
Gastos deconstrucción	1.000€/m ²	1.763 m ²	1.763.000€
	650€/m ²	480 m ²	312.000€
Gastos de urbanización	120€/m ²	1.050m ²	126.000€
5% GG + BI			110.050€
Total gastos de construcción por contrata			2.311.050€
Gastos de Gestión			
Costes redacción PEAU			3.000€
Honorarios Arq. – Proyecto de Ejecución y D.O.			Por determinar

Honorarios Arq. Técnico – D.E.		Por determinar
Tasas tramitación PEAU por el Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban		Por determinar
I.C.I.O. (Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban)	4% P.E.M.	92.442€
Monetización del 10% aprovechamiento (Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban)		Por determinar

Incidencia para la Hacienda Municipal

Esta actuación tendría una incidencia positiva superior a 90.000€ para la Hacienda Municipal, además del incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

19. ALTERNATIVAS VALORADAS

La condición de parcela inundable hace inviable el uso residencial en planta baja, además teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el informe municipal y las consideraciones de Patrimonio, hacen que la intervención debe dirigirse a una edificación residencial colectiva con trasteros en planta baja. Se ha valorado el uso comercial para la planta baja, pero al ser inundable, también se ha descartado por seguridad. También por la condición de inundable se descarta la creación de sótanos o garajes en planta baja, por lo que la dotación de aparcamientos se realiza en superficie, en el exterior del edificio.

Por todos estos condicionantes se ha llegado a la alternativa más razonable y coherente para poder desarrollar una promoción viable técnica y económicamente.

20. METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, este Plan Especial de Actuación Urbana se debe someter a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

Se propone realizar un proceso de participación ciudadana mediante 2 sistemas:

- Por una parte, colgar esta Memoria en la página web del Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente los vecinos del entorno sobre el que se va a actuar, pueda tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, pudieran presentar a trámite, escritos de sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar este documento definitivo de PEAU.
- Por otra, se convocará mediante bando a una reunión informativa a celebrar dentro del período de exposición pública, con el fin de responder a las dudas que pudieran plantearse y principalmente recoger las inquietudes y propuestas para la redacción final del citado PEAU, para lo que se dejará prudencialmente un margen de 15 días para aportar sugerencias.
Para una mejor organización de dicha reunión, se pedirá que todo interesado que quiera participar deba inscribirse previamente.

Por otro lado, se facilita la dirección de correo electrónico de los redactores del documento para cualquier consulta o sugerencia al respecto. info@apezteguiaelizalde.com

21. CONCLUSIONES

Una vez finalizado el proceso de participación ciudadana se redactará un documento donde se recoja dicho proceso y las conclusiones obtenidas.

Doneztebe/Santesteban, septiembre de 2025

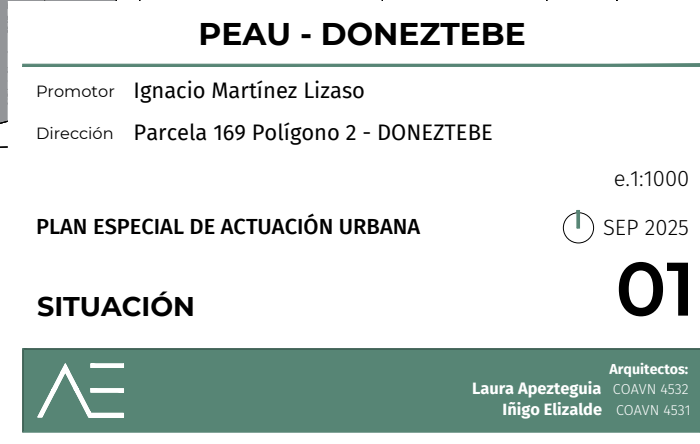
Apezteguia Elizalde Arquitectos



Laura Apezteguía González
Arquitecta
Colegiada Nº4.532 del COAVN

Iñigo Elizalde Lecumberri
Arquitecto
Colegiado Nº4.531 del COAVN

ANEXO I DOCUMENTACIÓN GRÁFICA





SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776461.9366
INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776313.4379
SUPERIOR DERECHA 608593.7147, 4776461.9366
INFERIOR DERECHA 608593.7147, 4776313.4379

PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso

Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

EMPLAZAMIENTO

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

e.1:500

SEP 2025

02

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL

SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776461.9366	SUPERIOR DERECHA 608593.7147, 4776461.9366
INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776313.4379	INFERIOR DERECHA 608593.7147, 4776313.4379



PLAZAS DE APARCAMIENTO PROPUESTAS

ZONAS VERDES PUBLICAS

RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LÍMITE DEL BIC

EDIFICACION

LIMITE PARCELA OBJETO

EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso

Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN ACTUAL

PEAU CASCO HISTÓRICO

Laura Apezteguía
Iñigo Elizalde

Arquitectos:

COAVN 4532
COAVN 4531

03

TODAS LAS MEDIDAS SE COMPROBARÁN EN OBRA

DIN A3

SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776461.9366
INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776313.4379

SUPERIOR DERECHA 608593.7147, 4776461.9366
INFERIOR DERECHA 608593.7147, 4776313.4379



PLAZAS DE APARCAMIENTO PROPUESTAS

ZONAS VERDES PUBLICAS

RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

LÍMITE DEL BIC

EDIFICACION

LIMITE PARCELA OBJETO

EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN

PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso

Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

e.1:500

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN PROPUESTA

SEP 2025

04

Laura Apezteguia
Iñigo Elizalde

Arquitectos:
COAVN 4532
COAVN 4531

TODAS LAS MEDIDAS SE COMPROBARÁN EN OBRA

DIN A3

PISCINA

37

AVENIDA DE MOURGUE

PAV

27

P

III

J

J

AVENIDA DE MOURGUES

IV

9

■ PLAZAS DE APARCAMIENTO

Si

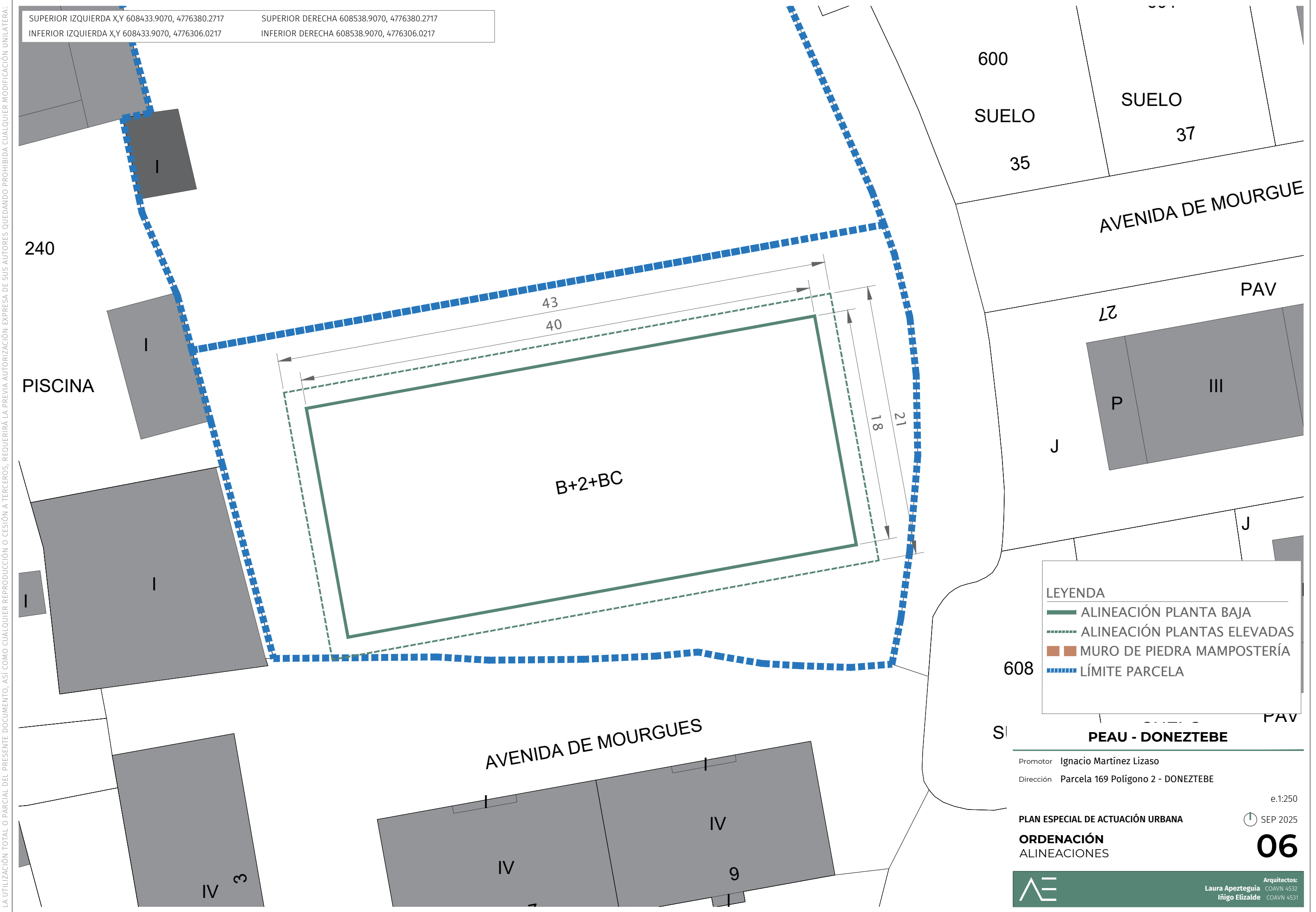
PEAU - DONEZTEBE



Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

05

IN A3



SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608433.9070, 4776380.2717

SUPERIOR DERECHA 608538.9070, 4776380.2717

INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608433.9070, 4776306.0217

INFERIOR DERECHA 608538.9070, 4776306.0217

LEYENDA

ALINEACIÓN PLANTA BAJA

ALINEACIÓN PLANTAS ELEVADAS

MURO DE PIEDRA MAMPOSTERÍA

LÍMITE PARCELA

Promotor

Ignacio Martínez Lizaso

Dirección

Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN

ALINEACIONES

e.1:250

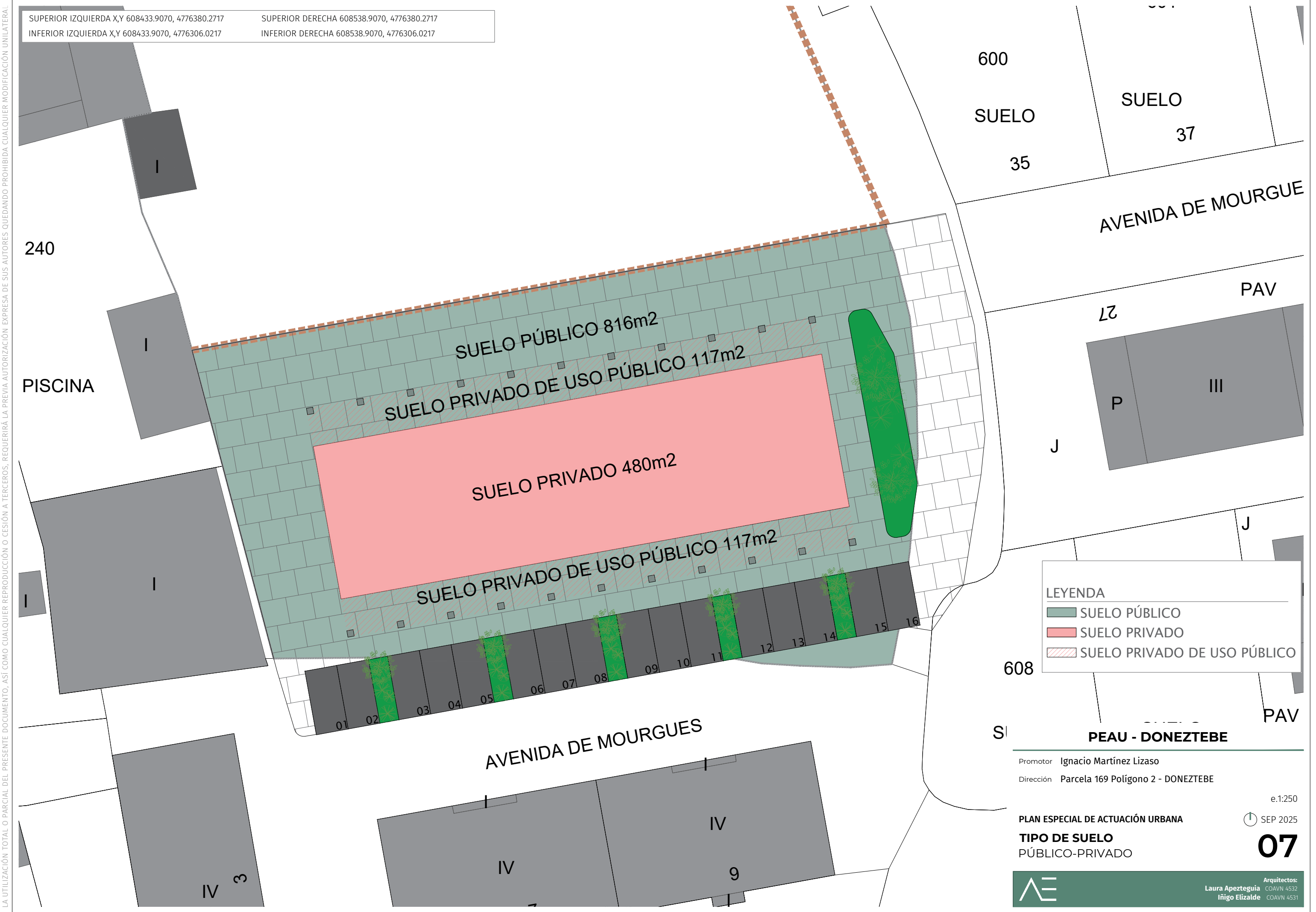
SEP 2025

06

AE

Arquitectos:
Laura Apezteguia
Iñigo Elizalde

COAVN 4532
COAVN 4531



e.1:250

SEP 2025

SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776461.9366
INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608383.7165, 4776313.4379

SUPERIOR DERECHA 608593.7147, 4776461.9366
INFERIOR DERECHA 608593.7147, 4776313.4379



- LEYENDA
- MURO DE PIEDRA MAMPOSTERÍA
 - SUPERFICIE A URBANIZAR
 - ZONA VERDE
 - PORTAL ESTANCO
 - PLAZAS DE APARCAMIENTO

PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso
Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
ORDENACIÓN
PROPUESTA - ORTOFOTO

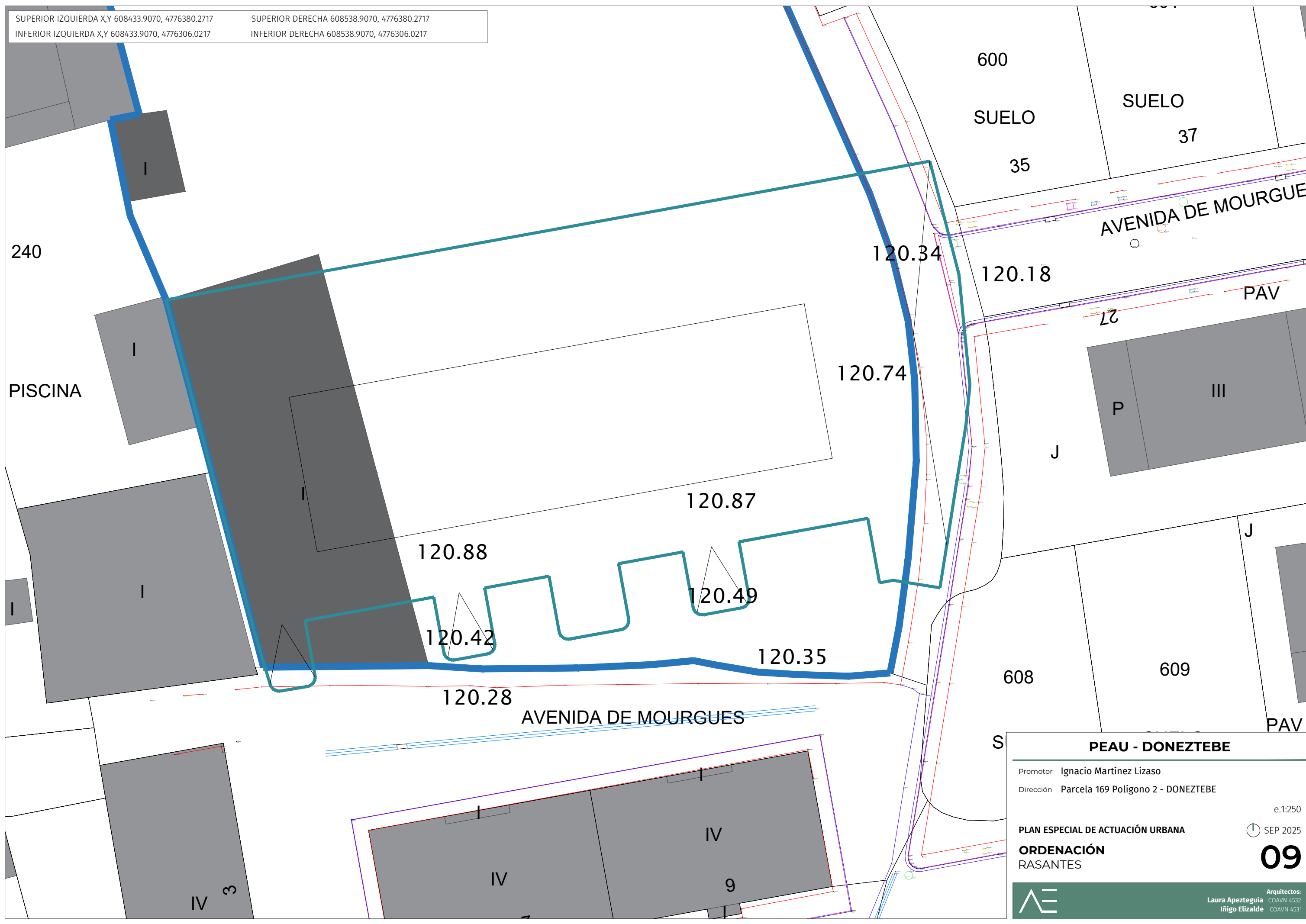
e.1:500
SEP 2025
08

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL

SUPERIOR IZQUIERDA X,Y 608433.9070, 4776380.2717
INFERIOR IZQUIERDA X,Y 608433.9070, 4776306.0217

SUPERIOR DERECHA 608538.9070, 4776380.2717
INFERIOR DERECHA 608538.9070, 4776306.0217



PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso

Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ORDENACIÓN RASANTES

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

09

e.1:250

SEP 2025

LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SUS AUTORES QUEDANDO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL



PEAU - DONEZTEBE

Promotor Ignacio Martínez Lizaso
Dirección Parcela 169 Polígono 2 - DONEZTEBE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

ALZADOS
PROPUESTA

e.1:500
SEP 2025

10

CRITERIO ESTÉTICO
SE TRATA DE UNA PROPUESTA DE ALZADOS **NO VINCULANTE**.

Arquitectos:
Laura Apezteguia COAVN 4532
Iñigo Elizalde COAVN 4531

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

DONEZTEBE / SANTESTEBAN

PEAU_PARCELA-2-169_DONEZTEBE

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://sedeelectronica.doneztebe.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): ACCA AALP V9D3 VK7P W7NK

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	LAURA APEZTEGUIA GONZALEZ NIF 44640807S En representación de la persona interesada MARTINEZ LIZASO IGNACIO NIF 33431653A	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 19/09/2025 12:20 LAURA APEZTEGUIA GONZALEZ
	Registrado el 19/09/2025 a las 12:20 Nº de entrada 519 / 2025	Sello electrónico - 19/09/2025 12:20 Sede Electrónica DONEZTEBE / SANTESTEBAN