

**PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACIÓN (TRASLADO) DEL
CASERÍO EZKURRA Y CREACIÓN DE CABAÑAS EN SU ENTORNO, EN
DONEZTEBE-SANTESTEBAN.**

PROMOTOR:

La sociedad “Ezkurra Sarratea Francisco José y Nekane”

REDACTORES:

Eduardo Zubikoa Viela, Arquitecto.

Aitor Otazu Vega, Abogado.

Mayo de 2026

I. OBJETO, PROMOTOR Y REDACTORES DEL PLAN ESPECIAL:

1. Objeto.

El presente “Plan Especial del caserío Ezkurra y creación de cabañas en la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban” tiene por objeto establecer las condiciones y determinaciones normativas urbanísticas propias de este tipo de instrumentos para posibilitar la implantación en su ámbito de una actividad de ocio en su vertiente de alojamiento turístico, en concreto de un hotel rural mediante la rehabilitación (con traslado) del caserío Ezkurra, junto con cabañas en el entorno del mismo dentro de la referida parcela.

2. Promotor y propietario.

El propietario de dicha parcela y promotor de la actuación regulada en el presente Plan Especial es Don Francisco José Ezkurra Sarratea, en representación de la sociedad Ezkurra Sarratea Francisco José y Nekane, con domicilio en la calle Amezitia 7 de Doneztebe-Santesteban (Navarra).

3. Redactores del documento.

Los redactores del documento son Don Eduardo Zubikoa Viela, arquitecto, y el abogado Don Aitor Otazu Vega.

Interviniendo como colaboradores Doña Ainhoa Ayerra Urteaga, arquitecta; Don José Luis Remón Aldabe, doctor en Ciencias Biológicas; Don Juan Aiciondo Echevarria, Ingeniero Industrial y Don Juan María Artazkoz Lazcano, Ingeniero técnico agrícola y paisajista.

Con domicilio todos ellos a los exclusivos efectos de notificaciones en la tramitación del presente documento, en la calle Parroquia número 15 bajo, Doneztebe/Santesteban. (Teléfono 609384293).

II. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ESTE PLAN ESPECIAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL:

1. Descripción del ámbito.

El ámbito de este plan especial está constituido por la delimitación de la finca identificada con la parcela catastral 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban y se describe gráficamente en los planos I01 e I02 de este Plan Especial.

El ámbito se ubica en el paraje denominado Elbixtegi entre la carretera NA-4040, que desde Doneztebe-Santesteban se dirige a Labaien y el río Ezpelura.

Cuenta con una superficie de 27.553,87 m².

Tiene forma asimilable a un rectángulo y en cuanto a su orografía tiene un ligero desnivel descendente desde la carretera indicada hacia el río, más pronunciado en la zona próxima al mismo, y resulta prácticamente horizontal en la parte inferior más próxima al río.

La parcela se ubica separada del casco urbano, pero no excesivamente alejado, puesto que existe una distancia de 1000 metros aproximadamente.

Señalando en todo caso que, dada la implantación edificatoria del propio núcleo de Doneztebe-Santesteban, la zona ya en la actualidad y de cara al futuro se conforma como un espacio con vocación y finalidades coherentes con la propuesta que se hace.

De hecho, la parcela está ubicada en la ribera del río Ezpelura y rodeada en las afrontaciones norte y oeste por una arboleda de chopos y robles de gran porte que refuerzan el carácter, los valores y conformación natural y ambiental de la misma.

2. Régimen urbanístico actual.

En la actualidad el régimen urbanístico aplicable a la referida parcela y ámbito de este Plan Especial es el que resulta y se establece en el Plan General municipal de Doneztebe-Santesteban aprobado definitivamente, por Orden Foral 63/2015, 12 de junio del Consejero de Fomento y publicada en el Boletín Oficial de Navarra. Número 135, de 14 de julio de 2015.

Así mismo, a nivel supramunicipal cabe mencionar su inclusión en el ámbito geográfico del Plan de Ordenación Territorial (POT) 2 de la Navarra Atlántica (aprobado por Decreto Foral 44/2011, de 16 de mayo. B.O.N. número 145, de 21 de julio de 2011)

Conforme a las determinaciones de dicho planeamiento municipal, la superficie objeto de esta propuesta se encuentra clasificada como suelo no urbanizable, y está incluida en su mayor parte en la categoría de preservación, subcategoría de valor para su explotación natural y sub-subcategoría de mediano valor agrícola y ganadero. Actualmente está ocupada por prados. Alguna zona de la parcela está incluida en la categoría de preservación, subcategoría de valor ambiental y sub-subcategoría de forestal; y la parte más cercana al río Ezpelura está incluida en la Zona Fluvial y el corredor fluvial de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y está afectada por riesgos de inundación.

Las actuaciones constructivas propuestas se sitúan en los suelos de sub-categoría de Mediano Valor Agrícola Ganadero, fuera de la zona de flujo preferente, y en el resto se llevan a cabo actuaciones de urbanización y jardinería.

De acuerdo con lo determinado en el POT 2, se trata de un suelo protegido por la legislación vigente para su explotación natural, en la subcategoría de montes de utilidad pública (SNUPrtEN: MUP).

III. PROPUESTA

1. Descripción de la propuesta.

Dado el objeto y finalidad del presente Plan Especial que se ha reseñado en el apartado 1.1 de este documento, la propuesta de ordenación es coherente con ello y de forma sucinta, pero suficientemente detallada, puede describirse así:

En cuanto al caserío en primer momento, se consideró, lógicamente, la rehabilitación del mismo, pero ante el hecho, insalvable, de ser afectado por el régimen de distancia a la carretera de las edificaciones cercanas a la misma, establecido en la Ley Foral de Carreteras, que reducía la capacidad de desarrollo potencial del mismo no permitiendo anexionarle las terrazas previstas en la zona afectada, siendo tan necesarias en un alojamiento diferenciado de estas características, así como su cambio de uso, se ha optado por trasladar el edificio lo suficiente para respetar

holgadamente los 18 metros normativos de distancia a la carretera que nos permiten desarrollar el proyecto en su integridad.

El proyecto, por tanto, contempla una reedificación siendo lo más respetuoso posible con su estado original.

La edificación se localiza en la parte oeste de la parcela y se adapta a la topografía del terreno escalonándose desde la carretera hacia el río Ezpelura.

La ubicación del edificio en la parcela se ha previsto atendiendo a las características topográficas de la misma y a los condicionantes normativos que afectan. Así, se ha separado de la carretera 18 metros, evitando de esa manera el mayor desnivel del terreno para aproximarse a la zona baja de la parcela más llana y cercana al río, del también se separa, respetando la zona de dominio público hidráulico.

Se desarrolla en planta baja y dos alturas.

Funcionalmente el edificio se organiza de tal manera que en las plantas elevadas se sitúan las unidades alojativas, mientras que en la planta baja se sitúan las zonas comunes y dos apartamentos adaptados.

Volumétricamente el caserío se organiza como elemento principal que domina en altura sobre el resto del conjunto con planta rectangular que se desarrolla en planta baja y dos alturas en la zona más próxima a la carretera mientras que hacia la zona del río se desarrolla en planta baja y semisótano.

Se generarán a modo de anexo porches-terrazas en las fachadas sur y oeste.

En cuanto a las cabañas, son de planta baja y con la configuración volumétrica que se señala en los planos de este Plan.

Estéticamente se mantienen los invariantes propios de la zona, adaptándolos a las necesidades funcionales de la actividad que se pretende desarrollar.

Los materiales a utilizar en fachadas y carpinterías exteriores serán los tradicionales: piedra, enfosados, metal y madera. Las cubiertas se han planteado a dos aguas.

El acceso al conjunto se realiza en la zona central de la parcela desde la carretera a Labaien. Desde aquí se accede al edificio por la fachada este, y desde este punto, nace un camino que circunvala el edificio principal, dando acceso a las cabañas.

Finalmente se proyectan dos caminos: Uno que recorre las cabañas desde el caserío y otro paralelo entre este y el curso del río Ezpelura a modo de paseo fluvial.

Las características formales de lo hasta aquí expuesto se recogen desde el punto de vista gráfico y descriptivo en los planos I02 hasta P10 y en el Estudio Paisajístico incorporado como Anejo N°1 del presente Plan Especial.

IV. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA DE ESTE PLAN ESPECIAL AL MARCO LEGAL E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLES.

Como se ha indicado en el apartado II.2 de este documento, según el Plan General Municipal de Doneztebe-Santesteban la parcela se encuentra situada en el suelo no urbanizable en la categoría de preservación regulado en el art.113 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

De conformidad con dicha regulación foral, en esta categoría de suelo serán autorizables las actuaciones vinculadas, entre otras, a actividades de turismo activo o de ocio que sean conformes con lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de su ámbito territorial, y estén expresamente previstas por el planeamiento urbanístico municipal.

Por otra parte, el vigente Plan Municipal de Doneztebe – Santesteban (Orden Foral 63/2015, de 12 de junio, del consejero de Fomento; B.O.N. número 135, de 14 de julio de 2015) regula la sub-subcategoría en la que se pretende el desarrollo de las actividades constructivas planteadas en este el Plan Especial (sub-subcategoría de mediano valor agrícola y ganadero), en el artículo 48 de su Normativa, y entre las actividades permitidas o autorizables actualmente previstas en este, no se citan expresamente los usos constructivos vinculados a actividades de ocio.

Ahora bien, sin merma de lo anterior, debe tenerse así mismo en cuenta que el art.114 del citado DFL 1/2017 TRLFOTU contempla expresamente la posibilidad de

establecer áreas para la realización de obras que en ejecución de instrumentos de ordenación territorial deban ubicarse en el suelo no urbanizable.

Y en tal sentido, el Plan de Ordenación Territorial (POT) 2 de la Navarra Atlántica (aprobado por Decreto Foral 44/2011, de 16 de mayo. B.O.N. número 145, de 21 de julio de 2011), instrumento de Ordenación del Territorio que desarrolla el Modelo de Desarrollo Territorial establecido por la Estrategia Territorial de Navarra (ETN), establece una serie de objetivos y criterios en relación a la categoría que aquí nos ocupa, que el proyecto objeto de esta propuesta cumple o justifica a nuestro juicio con solvencia.

En efecto, en lo que atañe a la actividad económica y productiva, en la memoria justificativa del POT 2, apartado 2.5.3.1., se enuncian las estrategias del POT para el desarrollo de la actividad económica en el subsistema de la Navarra Atlántica. A continuación, se cita el penúltimo y el último punto de dicho apartado:

“Impulsar el desarrollo turístico en el ámbito del espacio rural de transición entre el Arco Atlántico y el Área Polinuclear Central que representa la Navarra Atlántica, aprovechando las posibilidades que se derivan de la posible puesta en valor de los significativos recursos naturales y etnográficos y culturales con que cuenta la zona, así como las oportunidades que presenta la proximidad y fácil acceso a la misma de la población de la euro ciudad Bayona-San Sebastián y del Área Metropolitana. En este contexto se trata de crear la infraestructura turística necesaria para, de una parte, consolidar la actual demanda de turismo de corta estancia y, de otra, ampliar la demanda a productos que posibiliten una mayor duración de la estancia y a segmentos de mayor poder adquisitivo y exigencia de una mayor calidad.”

La presente propuesta pretende ampliar la demanda turística de la zona, proponiendo un producto que ayuda a consolidar la actual demanda de turismo de corta y larga estancia, y abre nuevas posibilidades a toda la zona, mientras que aprovecha su proximidad a la eurociudad Bayona-San Sebastián y a su Área metropolitana. Se considera por lo tanto adecuado a los objetivos y estrategias de actuación del POT.

Así mismo, dado que el POT establece como objetivo a perseguir la consecución de un equilibrio o armonía entre planificación económica y planificación territorial, considera de interés estratégico una serie de clústers definidos por el Plan MODERNA, de entre los que cabe destacar, por su compatibilidad con la presente

propuesta, el de la Construcción sostenible (Clúster 2) o el de Turismo Sostenible (Clúster 8).

Por lo que se refiere a la protección y promoción del patrimonio natural, el POT 2, en el apartado B 3.1.1.2. “Regulación del Suelo No Urbanizable (SNU)” de la memoria justificativa menciona, con cita del art. 34.2.a) de la Ley Foral 35/2002 (versión vigente en la fecha aprobación del POT), que entre las funciones del POT está la de *“Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio, en cuanto recurso natural no renovable y soporte obligado de las actividades con incidencia en el mismo, tanto por parte de las Administraciones y Entidades Públicas como por los agentes privados”*.

Y en esta línea, en el apartado B.1.3. “Descripción del MDTR” se establece como objetivo:

“La protección de la diversidad y valores de su territorio y patrimonio natural y cultural-rasgo identitario y primer factor de excelencia de Navarra-, cuya conservación en cuanto recurso no renovable, si bien impone límites a su utilización como soporte de actividades y desarrollo, debe conciliarse y hacerse compatible con su aprovechamiento en favor del desarrollo económico-social de la Comunidad Foral.”

En este sentido, la presente propuesta persigue la generación de una actividad económica ligada al disfrute del medio natural y rural, sin producir un impacto significativo o apreciable en el mismo, y contribuir a la puesta en valor del entorno y la actividad socio-económica del municipio de Santesteban y zona en que se insertaría.

Además, en los que se refiere específicamente a la regulación de usos en suelo no urbanizable, contenida en el Anexo PN7, la ficha que regula la categoría que el STP atribuye a los suelos afectados, “SNUPrsEN: PCFV - Praderas y cultivos de fondo de valle”, refiere como autorizables lo que denomina como “Actividades económicas” y “Ocio y turismo”, en los siguientes términos:

“Actividades económicas:

Autorizables cuando no existan otras alternativas de localización, con justificación y ocupación mínima de suelo. Al tratarse de las zonas más llanas del ámbito, existe una competencia de ocupación de estos suelos por diversos usos, sin embargo hay

priorizar el uso agrícola de estos suelos por ser los más valiosos desde el punto edafológico para el desarrollo de la agricultura, en la Navarra Atlántica.

Ocio y turismo:

Algunas actividades de ocio y turismo que no impliquen la destrucción de mucho “edafos” por pisoteo, caminos, construcciones, etc., podrían realizarse en este tipo de suelo.”

Al respecto entendemos que debe tenerse presente que los usos constructivos sobre los que versa la iniciativa aúnan tanto la naturaleza de actividad turística y de ocio, como económica. Y no debería dissociarse la una de la otra. Por tanto hay que entenderla como actividad económica, pero vinculada y con un destino muy especial y acotado como es el turismo a desarrollar en el medio natural.

De tal manera que la limitación clave y nuclear que establece el POT en cuanto a uso del suelo no urbanizable de preservación, no es que no se use o se afecte con actividades económicas no estrictamente ganaderas o agrícolas, sino que la actividad económica que se pretenda implantar dentro de las planteables, genere una afección al mismo que sea compatible y en el menor grado posible.

Y en este caso y de hecho, el POT asume como compatible la implantación por ejemplo de campings, golf, clubs hípico, etc., cuya ocupación mínima de suelo y afección o incidencia no comporta una menor afección sobre el suelo y su reversibilidad que lo que implicaría los usos y actuaciones sobre el medio físico que pretende la propuesta que se promueve. La implantación de un campamento de turismo o de un centro hípico, que comportan edificaciones, caminos pavimentados, superficies compactadas, etc., suponen una incidencia en una medida al menos equiparable, y se consideran como asumibles en esta sub-subcategoría.

De hecho el POT, en el citado PN7, indica, respecto al ocio y turismo, la viabilidad de actividades que no impliquen la destrucción de mucho suelo por caminos, construcciones, etc.

Además no debe dejar de repararse en que, en el POT, esta determinación es de carácter orientativo y que, en sintonía con ello, los supuestos que enumera no son un *númerus clausus* porque señala expresamente que “en principio” serían factibles algunos de los usos que reseña; y finalmente hay que reiterar que algunos de ellos como puede ser un club hípico, un campamento de turismo o incluso un campo de

golf, tienen una afección sobre el suelo al menos no inferior al tipo de actuaciones que se plantean

Por otra parte resulta pertinente y oportuna la cita del Anejo PN8 sobre *“Patrimonio Natural. Criterios de Autorización de determinados Usos y Actividades (en SNU)”*, a los efectos de la justificación del uso que se plantea, y en particular el apartado 8º de dicho Anejo, sobre *“LOS RECURSOS TURÍSTICOS Y EL OCIO”*, y más en concreto subapartado *“A.- ALOJAMIENTOS RURALES”*, ya que en este se contempla expresamente la rehabilitación de edificios preexistentes existentes en esta clase de suelo fundamentalmente caseríos), para su destino a uso de alojamiento turístico o de ocio, admitiendo expresamente su transformación para usos de hoteleros o de alojamiento rural, siempre de forma muy respetuosa con su morfología original.

Se entiende en tal sentido que, de la misma manera que se considera el uso constructivo destinado a actividad turística y de ocio como admisible en el caso de construcciones ya existentes, cabrá también su admisión en el caso de tipologías o modalidades de construcciones que garanticen que no implican la destrucción de mucho “edafos” por pisoteo, caminos, construcciones, etc., tal y como apunta el Anexo PN7 en relación a la sub-subcategoría “SNUPrsEN: PCFV - Praderas y cultivos de fondo de valle”.

De otra parte, la actividad de alojamiento turístico que A efectos normativos es equiparable a la categoría de *hotel-apartamento*, según el Decreto Foral 146/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Establecimientos Hoteleros en la Comunidad Foral de Navarra. Así ha podido ratificarlo este Equipo Redactor en interlocuciones al efecto mantenidas con la Sección de Ordenación, Calidad e Infraestructuras del Gobierno de Navarra. En concreto, se encuadra en el supuesto contemplado en el art. 16.a) “Establecimiento Hotelero”, y más en concreto en la modalidad “Hotel-Apartamento” desarrollada en art. 18.1.c). Añadiendo que, desde su punto vista, se trata de un uso adecuado y oportuno desde la perspectiva turística en relación al tipo de emplazamiento en el que se pretende habilitar.

Así mismo, se trata de un uso que no resulta posible implantar en otro emplazamiento que no sea el suelo no urbanizable, dado que pretende posibilitar una actividad directamente conectada al disfrute del medio natural. Es decir, el uso no es viable en suelo urbano precisamente porque lo que se persigue es que los usuarios de las construcciones y actividades disfruten de un entorno no urbano.

En cuanto al análisis de las afecciones a los valores, caracteres o modelo de preservación del suelo, y la idoneidad de la sub-subcategoría elegida para el

desarrollo de la actividad, cabe en primer lugar reiterar que las afecciones serán análogas o incluso de menor grado que las aparejadas a actividades expresamente declaradas compatibles como son la de camping, centro hípico, etc.

Además, la idoneidad del concreto suelo sobre el que se plantea la iniciativa se considera justificada ya que, entrando más en detalle en el tipo e intensidad de las afecciones que los usos y actividades pretendidos entrañan para un suelo con esta sub-categoría de “Mediano Valor Agrícola”, cabe decir que, correspondiéndose generalmente con praderas (en coherencia con su uso primordialmente agrícola y ganadero), las pisadas que sobre las superficie de pasto etc. que puedan producirse por parte de los usuarios y trabajadores de la actividad, comporta un impacto muy bajo y por tanto prácticamente irrelevante.

A lo que se añade que el sistema de asentamiento o cimentación de las cabañas deberá consistir en una losa fina de hormigón sobre enchachado y apoyada en el suelo existente, de manera que, de cesarse en su uso y procederse a la reposición del suelo afectado, resulte factible la recuperación de los edafos afectados por la ocupación.

Y en cuanto a la inexistencia de riesgo de que, de la introducción de estos usos y actividades, pueda derivar la constitución de núcleo de población, el artículo 54.2º de la normativa del Suelo No Urbanizable del Plan Municipal indica que se considera que existe tal riesgo:

- a) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 200 m de un núcleo de población.
- b) Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas o impropias del suelo no urbanizable.

En cuanto al primer supuesto, el linde la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban más próximo al núcleo urbano de la localidad se ubica a una distancia de 1000 metros lineales aproximadamente.

Y en cuanto al segundo supuesto, por las razones expuestas en consideraciones anteriores, se considera suficientemente justificado que la tipología y características constructivas del uso que se plantea en ningún caso va a dar lugar a un cambio del uso rústico previo por otro de características urbanas o impropias del suelo no urbanizable, entendidas como tales las que se asocian a los cascos o núcleos urbanos, ya que solamente se permitiría la dotación o ampliación de aquellas redes

o infraestructuras estrictamente necesarias para proporcionar a las construcciones de los servicios básicos asociados al alojamiento turístico (electricidad, abastecimiento, saneamiento, etc.), así como la ejecución de pequeños caminos de tipo rural de tránsito interno dentro de la parcela para el acceso a las citadas construcciones.

Finalmente, no puede obviarse tampoco que existen actualmente instrumentos de planeamiento vigentes y aplicables en municipios próximos o limítrofes a Doneztebe – Santesteban, e incluidos también en la demarcación del POT 2, que admiten y regulan expresamente el desarrollo de usos y actividades de alojamiento rural turístico en suelo no urbanizable (incluso en suelos categorizados como de protección), aprobados bajo la vigencia de la Ley Foral 35/2002 y sin que la regulación del régimen de autorización de tales usos y actividades que establecía en cada caso dicha norma foral, fuese en absoluto más laxo o restrictivo que el recogido en el actual texto refundido de la misma (DFL 1/2017 TRLFOTU).

Nos referimos en concreto al “Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico y de Ocio “Palacio de Irisarri en el Municipio de Igantzi (Navarra)”, aprobado por Orden Foral 21E/2013 de 2 de abril, (BON de 22 de abril de 2013); y a la “Modificación del Plan Municipal de Baztan, en lo relativo a los artículos 22 y 23 de la Normativa Particular”, aprobada por Orden Foral 3/2008, de 11 de enero, del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (BON de 11 de febrero de 2008).

V. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA A TRAMITAR:

En atención a los objetivos perseguidos y los criterios a contemplar en la promoción de la presente iniciativa, referidos precedentemente, se entiende que el instrumento a redactar para articular la misma debe ser un Plan Especial independiente, toda vez que de acuerdo con el artículo 48.2.b) del DFL 1/2017 TRLFOTU: *“Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra son los siguientes: (...) b) Los Planes que desarrollan, según los casos, la ordenación de los Planes Generales Municipales: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes Especiales de Actuación Urbana y Estudios de Detalle. Asimismo, podrán formularse directamente Planes Especiales Independientes sin necesidad de que desarrollen el Plan General Municipal, en los términos previstos en esta ley foral.”*

A mayor abundamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 61.1º de la misma norma legal: *“Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades: (...) c) La ordenación y protección de ámbitos que, por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados. (...) d) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.”*

VI. DETERMINACIONES QUE SE ESTABLECEN Y MODIFICAN, Y TIPO DE PROCEDIMIENTO A TRAMITAR:

Como se ha expuesto, el presente Plan Especial persigue los siguientes objetivos:

1. Posibilitar la implantación y desarrollo en su ámbito de una actividad de ocio consistente en el uso y disfrute de un alojamiento turístico en el entorno natural en el que se inserta.
2. Establecer las determinaciones normativas y de ordenación urbanística que posibiliten dicha implantación y desarrollo mediante un hotel rural con la rehabilitación (con traslado) del caserío Ezkurra junto con cabañas en el entorno del mismo dentro de la referida parcela.
3. Ordenar en el ámbito del Plan Especial de forma compatible con lo anterior el entorno fluvial del río Ezpelura.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 del DFL 1/2017 TRLFOTU, estos aspectos inciden por una parte en la modificación de determinaciones de carácter estructurante (apartado 2.a) de dicho precepto,) ya que se señala una de las categorías definidas en dicha ley foral para el suelo no urbanizable en su ámbito, y en el establecimiento de determinaciones de carácter pormenorizado como las señaladas en los apartados a), b) y) del apartado 3 del mismo precepto.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 73 de la misma norma legal, *“los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan General Municipal se tramitarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 77.2 de la presente ley*

foral”, esto es, con arreglo al mismo procedimiento establecido para la tramitación de modificaciones que inciden en determinaciones de rango estructurante.

VII. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

El artículo 58.5.f) del DFL 1/2017 contempla que los instrumentos que establezcan o incidan en las determinaciones del Plan General Municipal deben, por norma general, incorporar una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

Dicho precepto señala el contenido de dicha Memoria *“entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.”*

En el caso de las propuestas contenidas en el presente instrumento, cabe realizar las siguientes consideraciones en cuanto a la justificación de la viabilidad económica de las mismas y su impacto en las haciendas públicas:

Los costes derivados del desarrollo de los establecido en el Plan Especial son viables ya que se costearán mediante inversión privada. En municipios cercanos se han realizado con éxito actuaciones similares.

La propuesta recogida en el presente Plan Especial no implica costes para la administración, ni una variación de carácter sustancial a considerar en las previsiones del Ayuntamiento. La actuación no requiere del incremento de las infraestructuras y dotaciones municipales. El promotor estará obligado a abonar el 10% por el incremento del valor del suelo.

Las obras de reconstrucción del edificio existente, así como las de las nuevas edificaciones, se ejecutan dentro de la parcela privada sin la ejecución de cargas de urbanización o cesión. Aumentaría la fiscalidad de las edificaciones creadas además de los impuestos directos de construcción. Es por ello, que el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial para el desarrollo de la parcela es favorable, ya que el balance económico es positivo para la administración.

Incidencia en la Hacienda Municipal:

Esta actuación tendría una incidencia positiva superior a 50.000€ para la Hacienda Municipal, además del incremento del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Se presenta a modo de Anejo N°2 la evaluación económica correspondiente.

VIII. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

Establece el art. 7 de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental, que quedarán sometidos a sus prescripciones: *“los planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades, de titularidad pública o privada que, en su aprobación, puesta en marcha o ejecución sean susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones del medio ambiente o de producir riesgo de afecciones para el medio ambiente.”*

De esta manera, los instrumentos de ordenación urbanística quedan sujetos a evaluación ambiental, concretamente a los procedimientos que, con carácter general, se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El procedimiento de evaluación ambiental del presente Plan de Conjunto, queda por tanto regulado por la citada 21/2013, que en su artículo 6.1, dispone que serán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, entre otros, los planes que se aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando se refieran al establecimiento del marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a turismo y ordenación del territorio rural, y del uso del suelo.

En consecuencia, se incorpora, como Anejo N°3 de este documento, dicho documento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, a fin de que se proceda a su presentación para tramitación por parte del órgano ambiental competente.

IX. INNECESARIEDAD DE LA FORMULACIÓN DE ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA:

Establece el Artículo 53.2 del DFL 1/2017 TRLFOTU que *“...los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las*

posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.”

Afectando el presente Plan Especial a un suelo clasificado como no urbanizable, no procede la formulación del citado estudio.

X. INNECESARIEDAD DE FORMULACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO:

Establece el artículo 55 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre Mujeres y Hombres, en su apartado 2º: *“en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de 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”,* y en su apartado 3º establece que: *“Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios.”*

Y su Artículo 22 establece:

“1. Los poderes públicos de Navarra incorporaran la evaluación previa del Informe de impacto de género en el desarrollo de su normativa, planes, programas y actuaciones en el ámbito de sus competencias, para garantizar la incorporación del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

2. Todos los anteproyectos de ley foral, las disposiciones normativas de carácter general y los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido del informe, su proceso de elaboración y la participación en el mismo del Instituto Navarro para la Igualdad/Nafarroako Berdintasunerako Institutua.”

En relación con ello, la Disposición Final Segunda de dicha Ley Foral establece: *“El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de*

esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22”.

Habida cuenta de que no ha entrado en vigor lo dispuesto por la Disposición Final Segunda trascrita, ni se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella anunciado, no es preciso acompañar a la presente propuesta de modificación puntual, el informe de impacto de género.

No obstante, sí cabe hacer mención a que, de conformidad con el art. 21 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre Mujeres y Hombres; el presente documento emplea un lenguaje inclusivo y no sexista.

Así mismo, a la vista del diseño de la ordenación de los espacios y actuaciones edificatorias que propone este documento, se considera que el mismo no comporta incidencia negativa alguna para los espacios afectados en cuanto a la seguridad o fomento de una vida libre de violencias contra las mujeres; tal y como exige el art. 55.2 de dicha Ley Foral.

XI. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Establece el art. 7.3º del DFL 1/2017 TRLFOTU que: *“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.”*

Consecuentemente se adjunta al presente documento, como Anejo N°4, el Plan de Participación Ciudadana que se propone para el presente Plan Especial.

XII. NORMATIVA URBANÍSTICA

- ÁMBITO: Parcela 766. Polígono 2
 - SUPERFICIE 25.583,77M2.
 - CLASIFICACIÓN: Suelo no urbanizable
 - CATEGORÍA De preservación
 - SUBCATEGORIA De medio valor. Actividades económicas y de ocio en SNU.
 - USOS PRINCIPAL Alojamiento turístico.
 - USOS COMPATIBLES Infraestructuras turísticas y de ocio.
Aparcamiento vinculado y/o al servicio de los usos permitidos y compatibles
 - USOS PROHIBIDOS Los restantes
 - ORDENACIÓN:
 - Edificio Caserío:
 - Alturas: Planta baja más 2 alturas
 - Alineaciones: Las señaladas en Plano I02.
 - Fachadas y carpintería exterior: Se ejecutarán con materiales tradicionales en la zona (piedra, enfoscados y madera)
 - Cabañas:
 - Alturas: Planta baja
 - Alineaciones: Se alejan lo máximo posible de la carretera, respetando la Q-500.Señalado en el Plano I04.
 - Fachadas y carpintería exterior: Se ejecutarán con materiales tradicionales en la zona (piedra, enfoscados y madera)
- Las características volumétricas y formales de los edificios se describen gráficamente en el los Planos desde el P01 a P010.
- La tipología constructiva será la de cabañas manteniendo los invariantes propios de la zona (si bien adaptándolos a las necesidades funcionales de la actividad de alojamiento turístico), que no podrán exceder de 50 m2 contruidos a desarrollar exclusivamente en planta baja, con cubiertas a dos aguas y

empleo en fachadas y carpinterías exteriores de materiales tradicionales de la zona: piedra, enfosados, metal y madera.

En caso de desmantelamiento de estas cabañas, se deberán eliminar las bases de hormigón que se hayan podido llegar a ejecutar, para su traslado a vertedero autorizado, y restaurar la superficie afectada con tierra vegetal y una siembra de especies herbáceas propias de las praderas del área biogeográfica atlántica de Doneztebe.

En la parcela solo cabrá autorizar un máximo de 8 cabañas con arreglo a esta tipología, que deberán situarse una distancia entre sí de al menos 15 metros lineales.

El sistema de asentamiento o cimentación de las cabañas deberá consistir en una losa fina de hormigón sobre encachado y apoyada en el suelo existente, de manera que, de cesarse en su uso y procederse a la reposición del suelo afectado, resulte factible la recuperación de los edafos afectados por la ocupación.

- PLANEAMIENTO APLICABLE: Plan Especial
- EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO: Proyecto de Urbanización único para Ejecutar la Urbanización del ámbito.
Licencias de obra para los Proyectos de edificación de edificio-caserío y cabañas.

El ámbito se configura como parcela única sin que quepa la segregación o parcelación del mismo.

En Doneztebe-Santesteban, mayo de 2026.

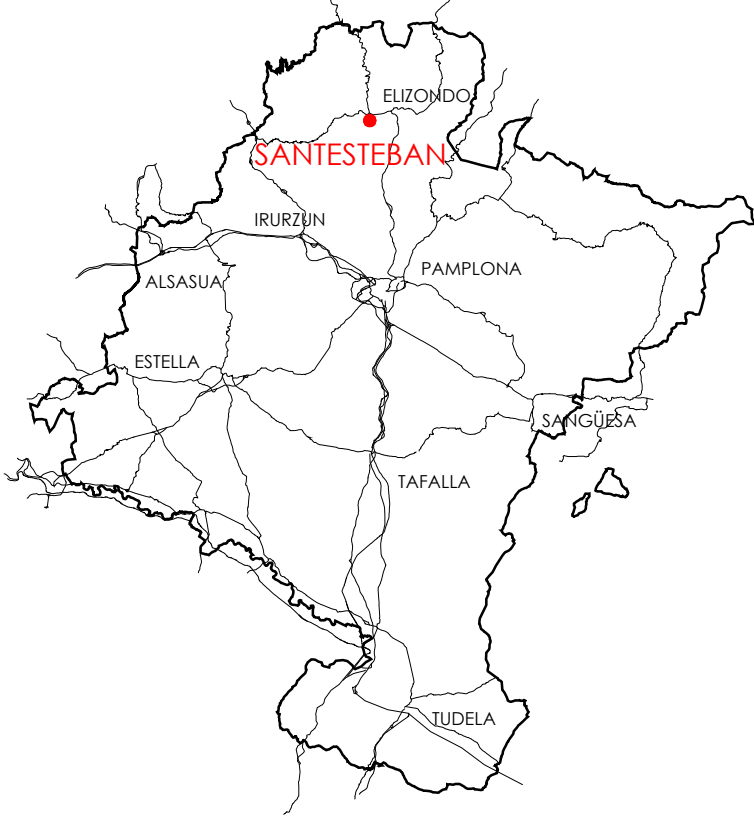


Fdo. Eduardo Zubikoa Viela
Arquitecto



Fdo. Aitor Otazu Vega
Abogado

planos



SITUACIÓN

DONEZTEBE (MALERREKA)
ESCALA 1/5.000

POLÍGONO 2
PARCELA 766

PLANTA SITUACION

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

N
e .1/5000 en A3

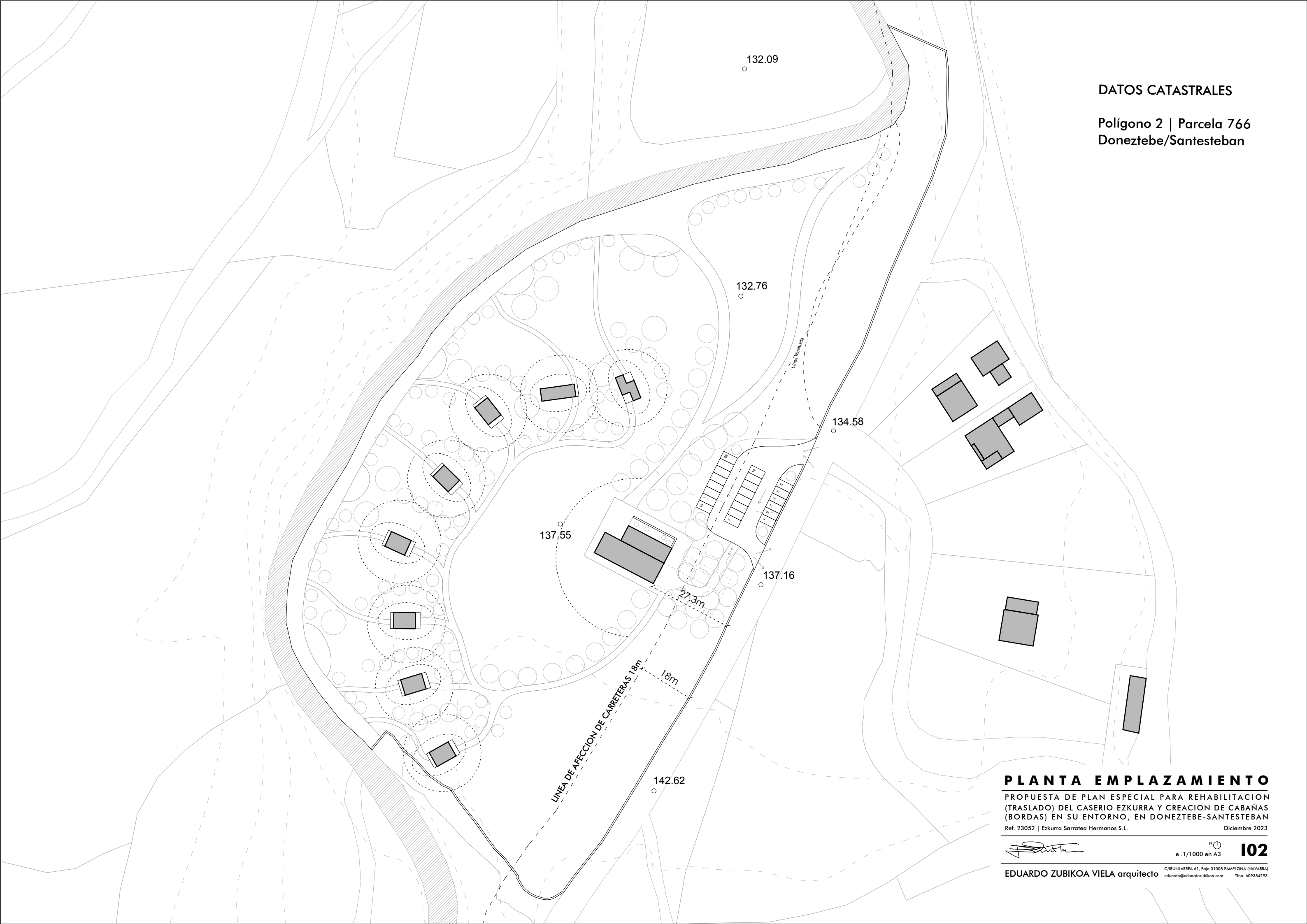
101

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293

DATOS CATASTRALES

Polígono 2 | Parcela 766
Doneztebe/Santesteban



PLANTA EMPLAZAMIENTO

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

N
e .1/1000 en A3

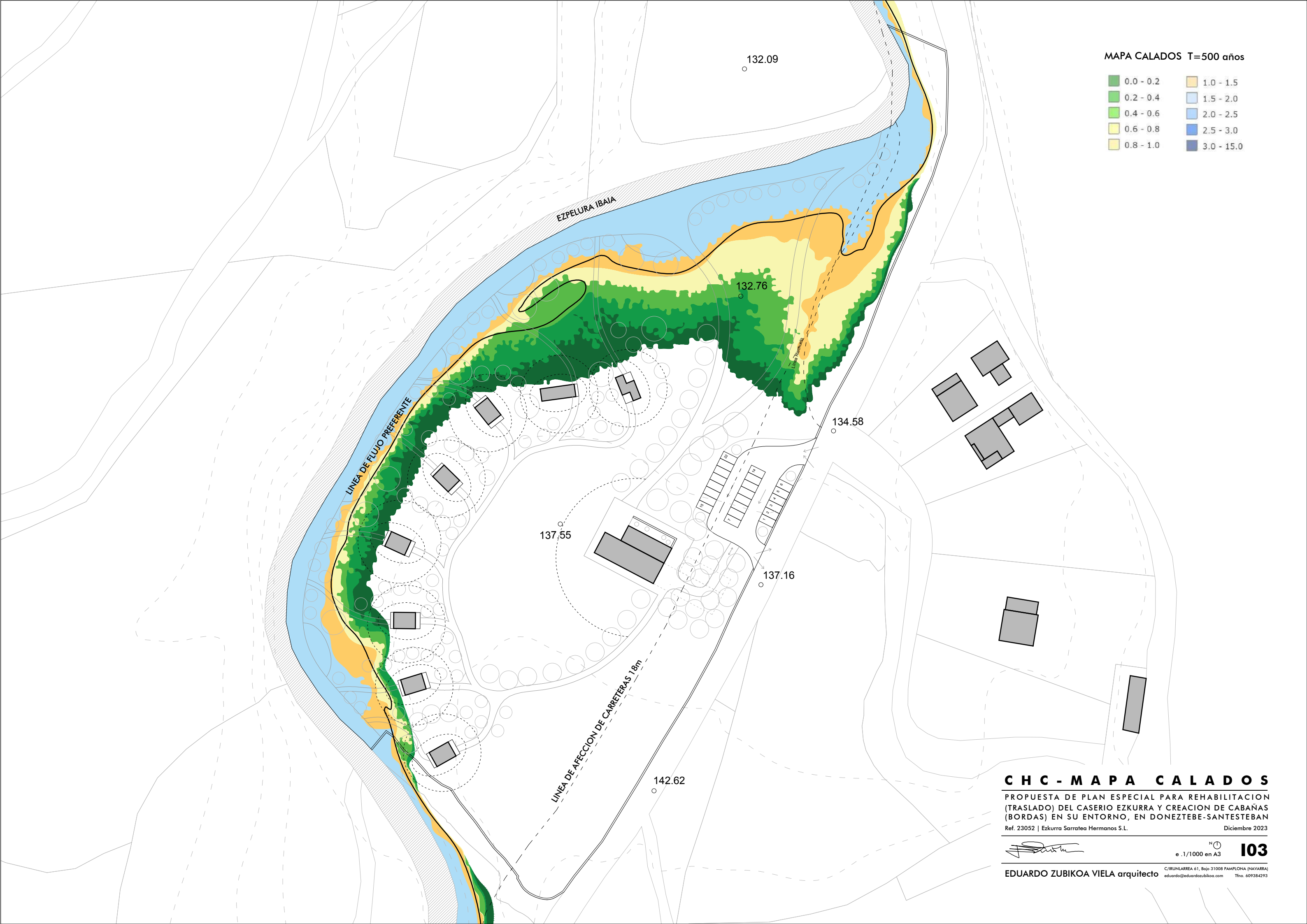
102

EDUARDO ZUBIKOA VELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293

MAPA CALADOS T=500 años

0.0 - 0.2	1.0 - 1.5
0.2 - 0.4	1.5 - 2.0
0.4 - 0.6	2.0 - 2.5
0.6 - 0.8	2.5 - 3.0
0.8 - 1.0	3.0 - 15.0



CHC - MAPA CALADOS

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

[Signature]

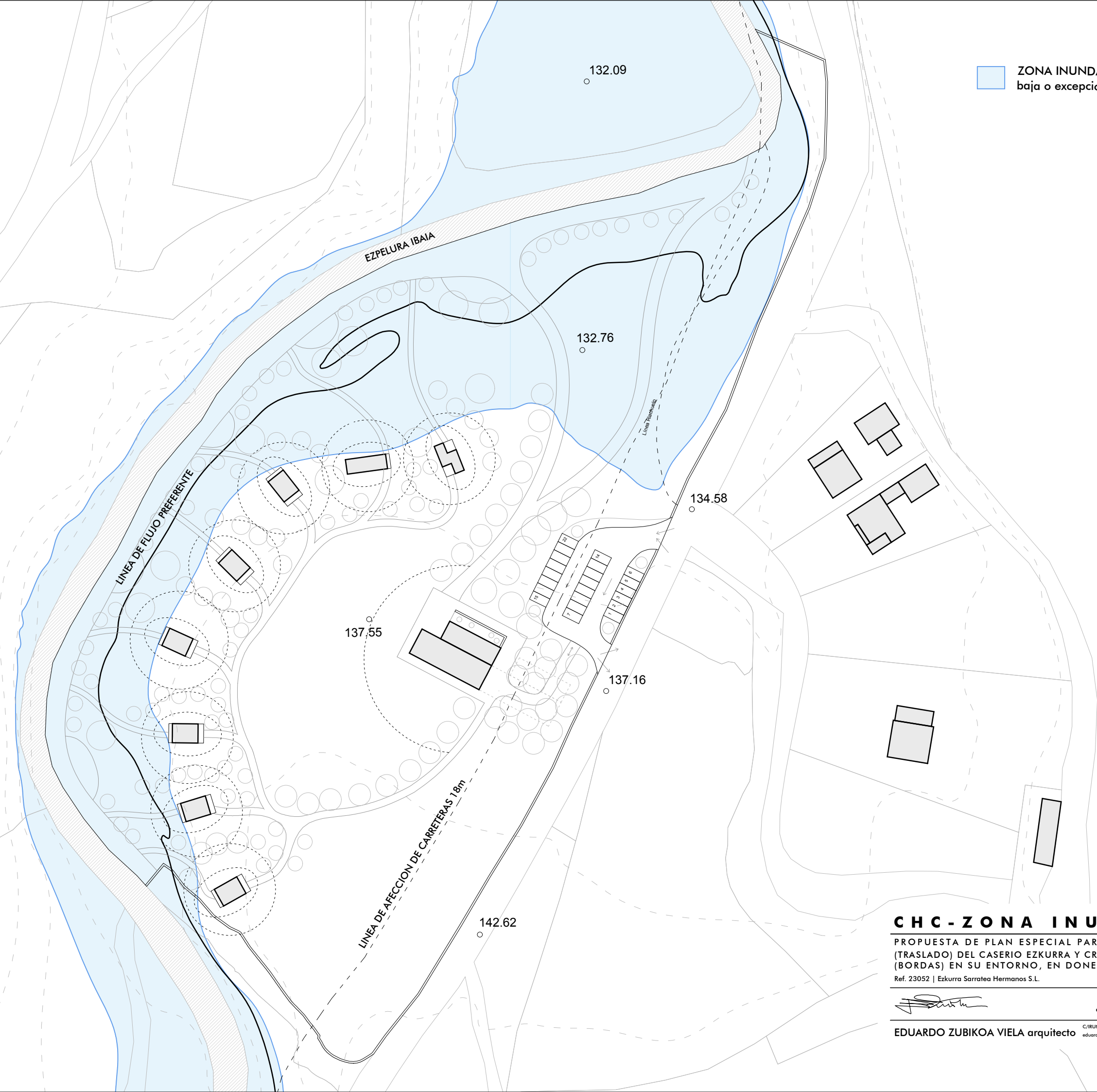
N
e .1/1000 en A3

103

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293

ZONA INUNDABLE con probabilidad
baja o excepcional (T=500años)



CHC - ZONA INUNDABLE

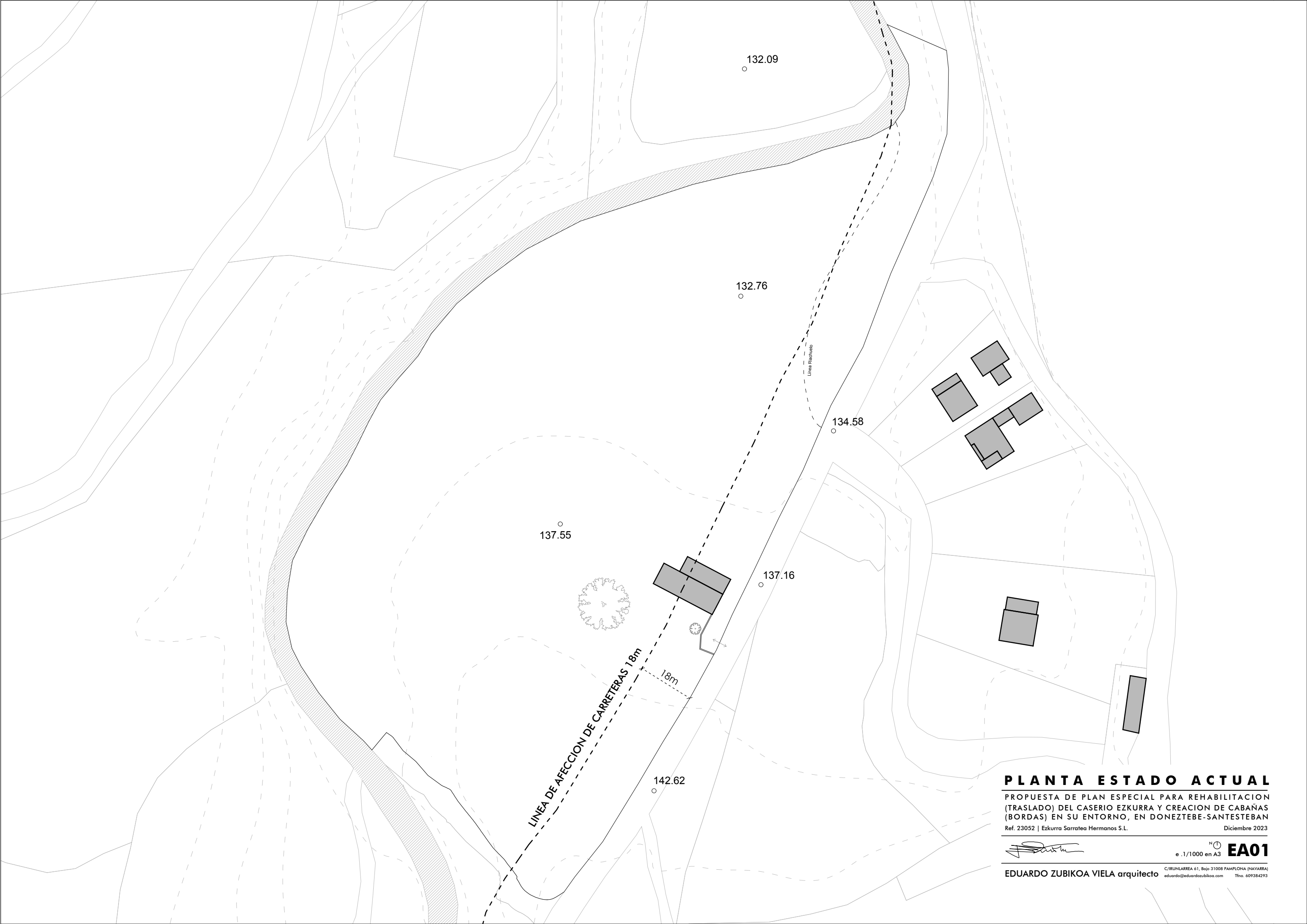
PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

[Signature]

N
e .1/1000 en A3

104

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PLANTA ESTADO ACTUAL

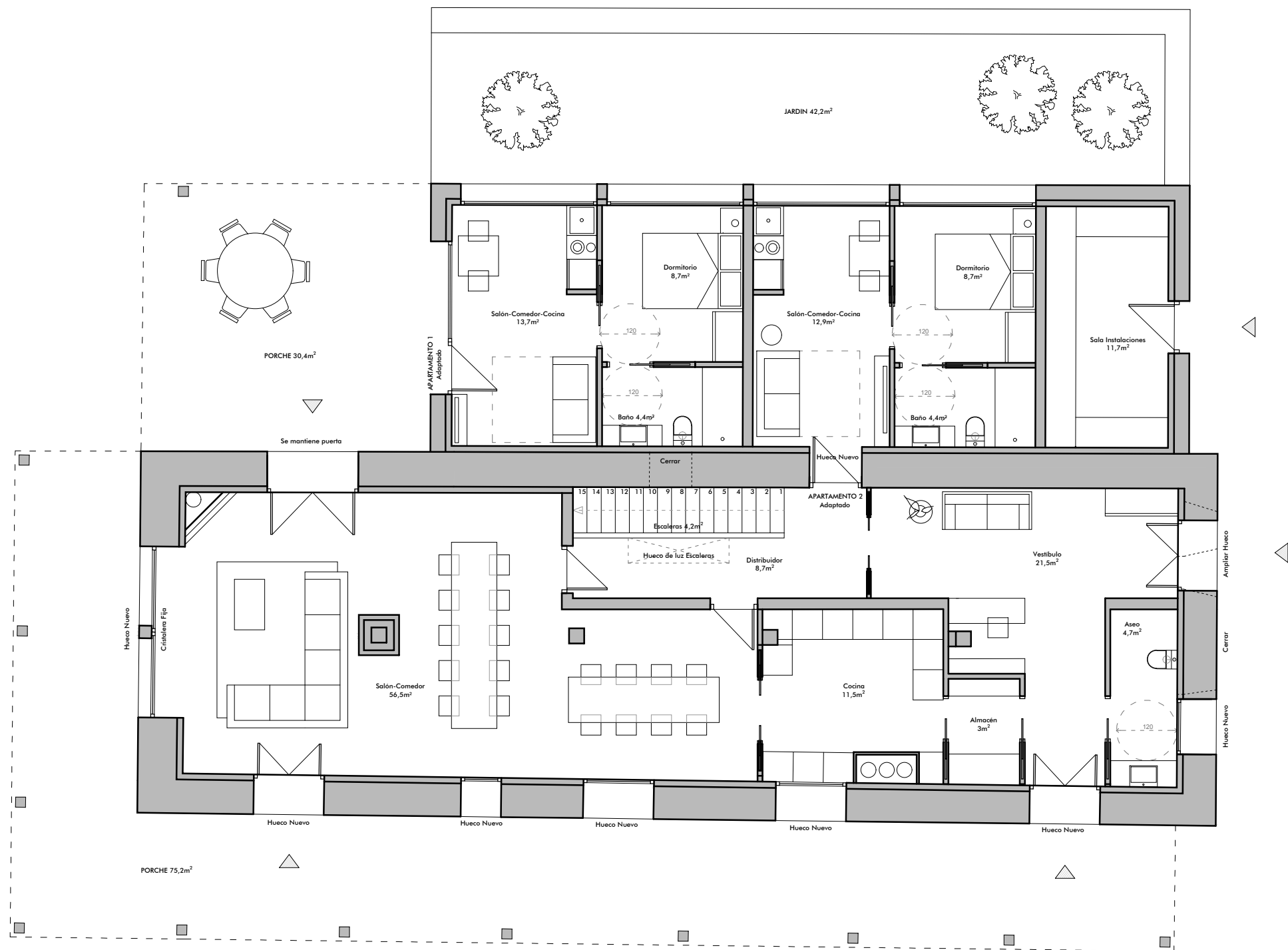
PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

e .1/1000 en A3

EA01

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



SUPERFICIE CONSTRUIDA = 289,7m²

SUPERFICIES ÚTILES

- Apartamento 1 → 26,8m²
- Apartamento 2 → 26m²
- Espacios Comunes Interiores → 121,8m²
- Porches → 105,6m²

Superficie Útil Total Interior → 174,6m²

PROPUESTA - PLANTA BAJA

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION (TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN

Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L.

Diciembre 2023

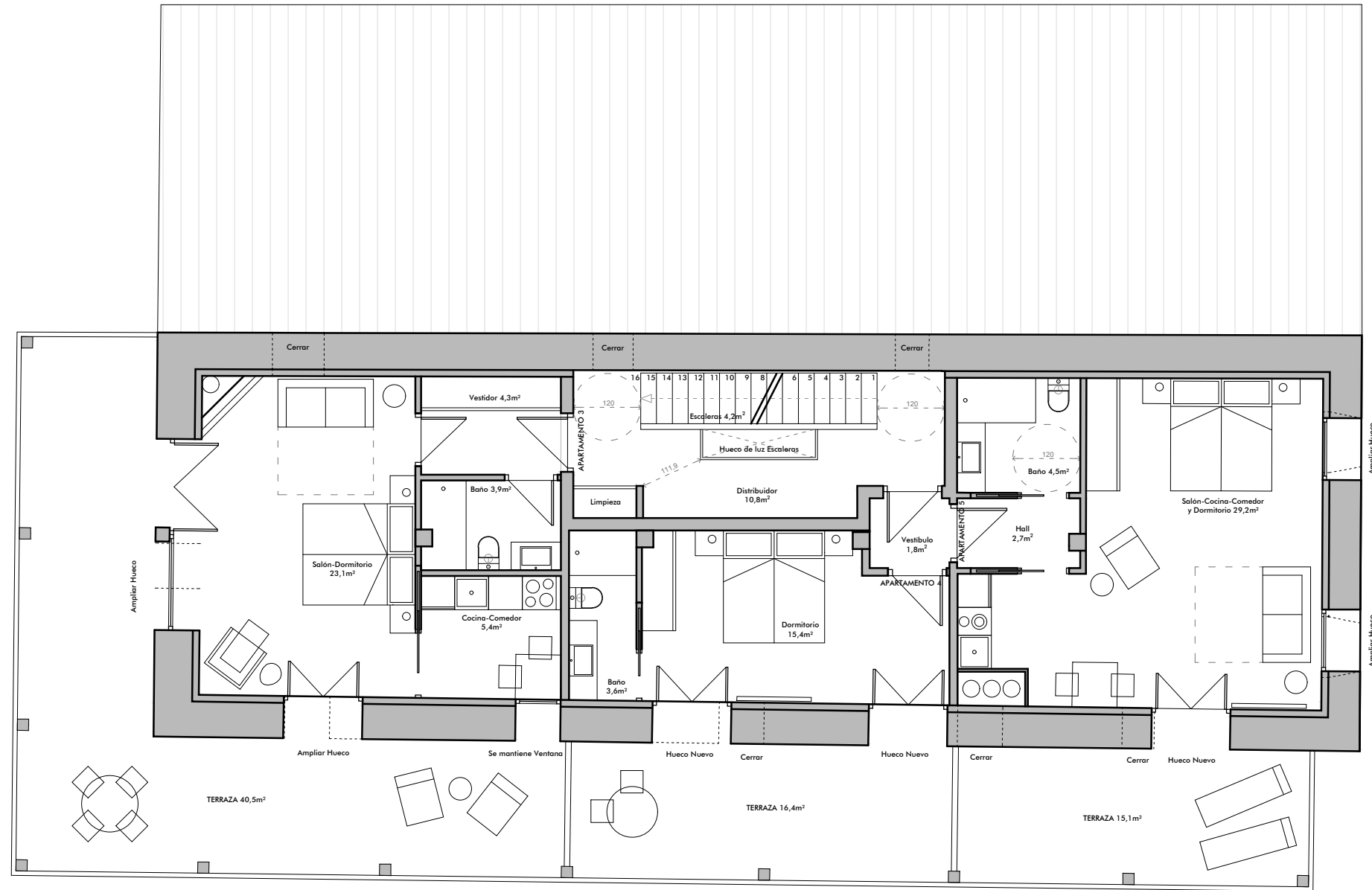
Eduardo Zubikoa

e .1/100 en A3

P01

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



SUPERFICIE CONSTRUIDA = 193,9m²

SUPERFICIES ÚTILES

- Apartamento 3 → 36,7m² + Terraza 40,5m²
- Apartamento 4 → 19m² + Terraza 16,4m²
- Apartamento 5 → 36,4m² + Terraza 15,1m²
- Espacios Comunes Interiores → 16,8m²

Superficie Útil Total Interior → 180,9m²

PROPUESTA - PLANTA PRIMERA

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION (TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN

Ref. 23052 | Ezkurra Sarreatea Hermanos S.L.

Diciembre 2023

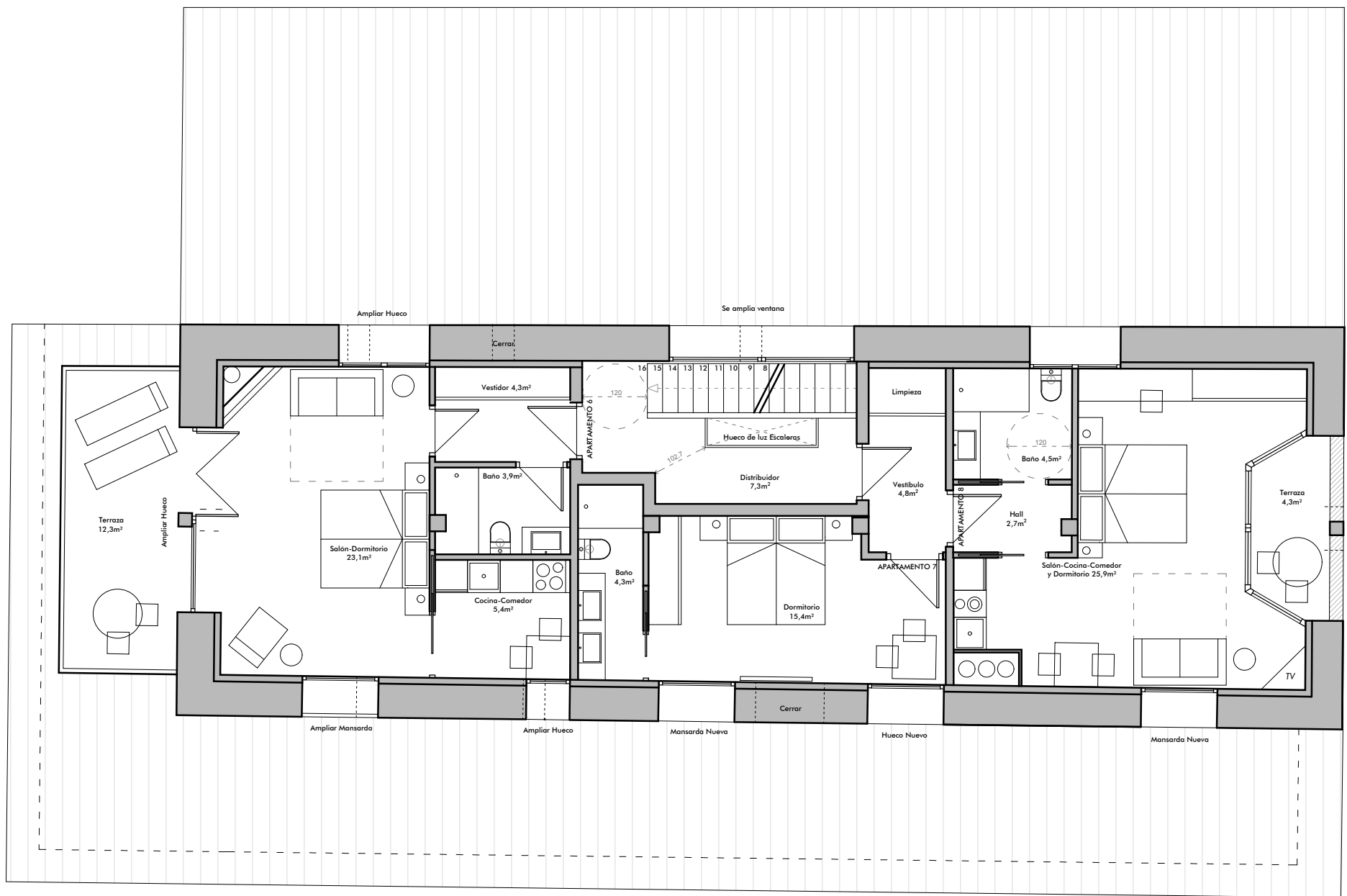
Eduardo Zubikoa

N
e .1/100 en A3

P02

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



SUPERFICIE CONSTRUIDA = 162,2m²

SUPERFICIES ÚTILES

- Apartamento 6 → 36,7m² + Terraza 12,3m²
- Apartamento 7 → 19,7m²
- Apartamento 8 → 33,1m² + Terraza 4,3m²
- Espacios Comunes Interiores → 12,1m²

Superficie Útil Total Interior → 101,6m²

PROPUESTA - PLANTA BAJOCUBIERTA

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION (TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN

Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L.

Diciembre 2023

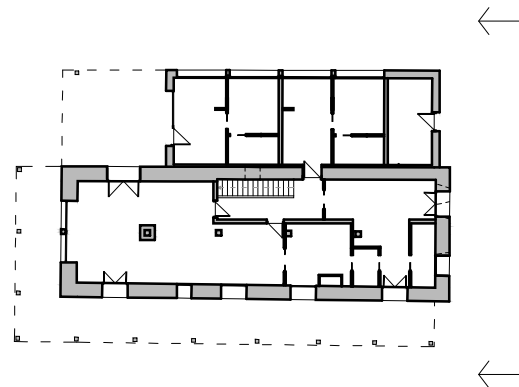
[Firma]

e .1/100 en A3

P03

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PROPUESTA - ALZADO ESTE

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

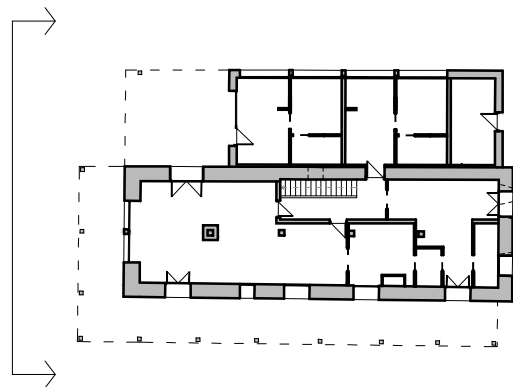


N
e .1/100 en A3

P04

EDUARDO ZUBIKOA VELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PROPUESTA - ALZADO OESTE

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

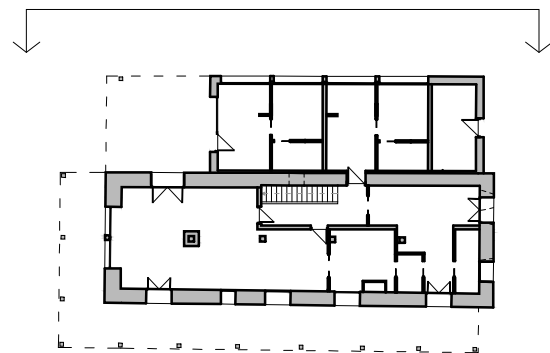


N
e .1/100 en A3

P05

EDUARDO ZUBIKOA VELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PROPUESTA - ALZADO NORTE

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

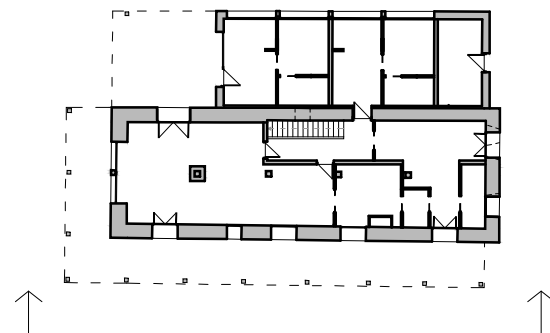
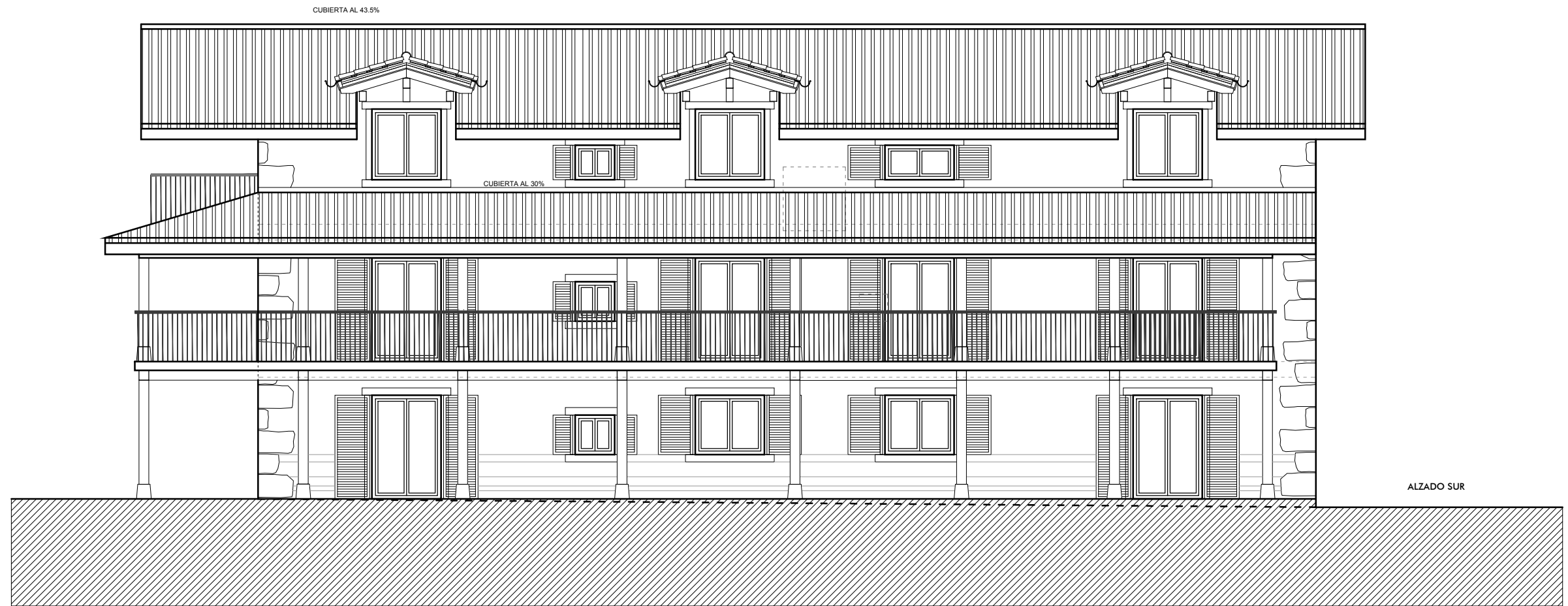


e .1/100 en A3

P06

EDUARDO ZUBIKOA VELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PROPUESTA - ALZADO SUR

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarrotea Hermanos S.L. Diciembre 2023

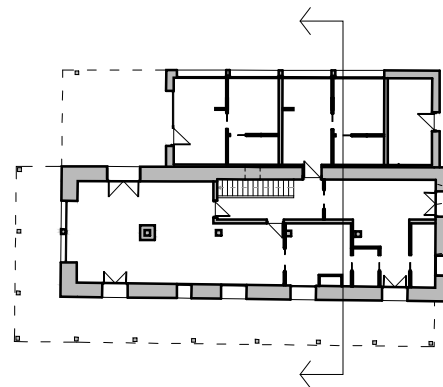
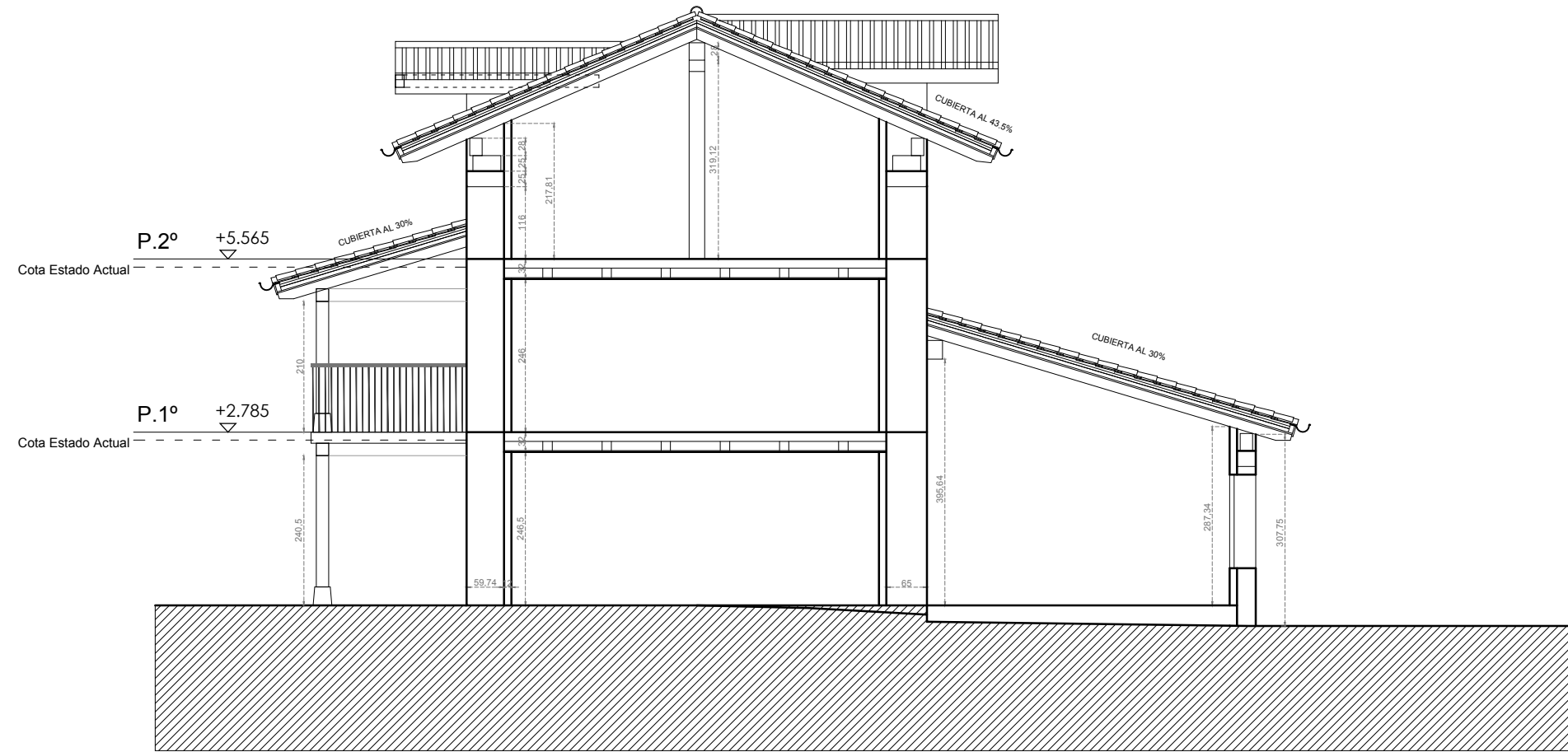
Eduardo Zubikoa

N
e .1/100 en A3

P07

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



PROPUESTA - SECCION

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION
(TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS
(BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

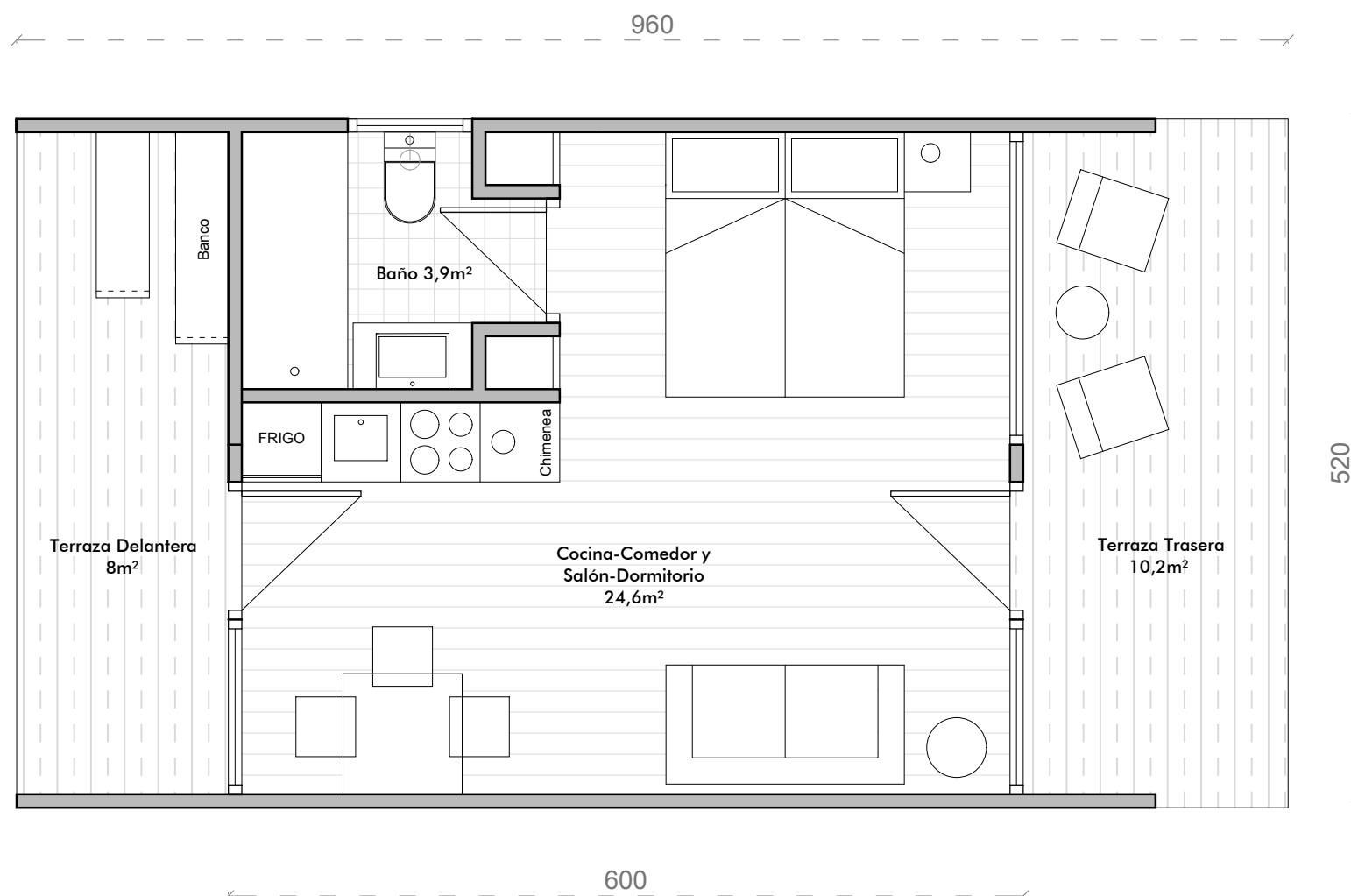


N
e .1/100 en A3

P08

EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

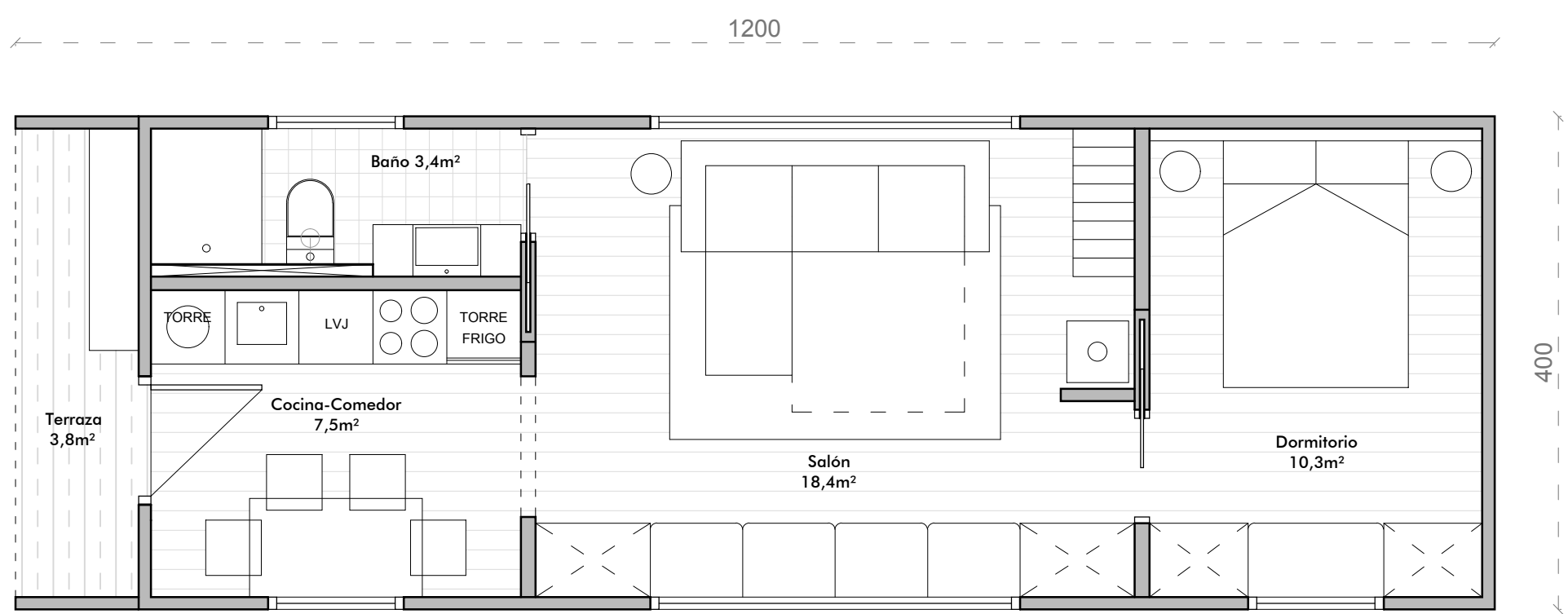
C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293



BORDA TIPO A

Superficie Construída = 47,3m²

- Superficie Útil
- Interior = 28,5m²
 - Exterior = 18,2m²
 - Total = 46,7m²



BORDA TIPO B

Superficie Construída = 48m²

- Superficie Útil
- Interior = 39,6m²
 - Exterior = 3,8m²
 - Total = 43,4m²

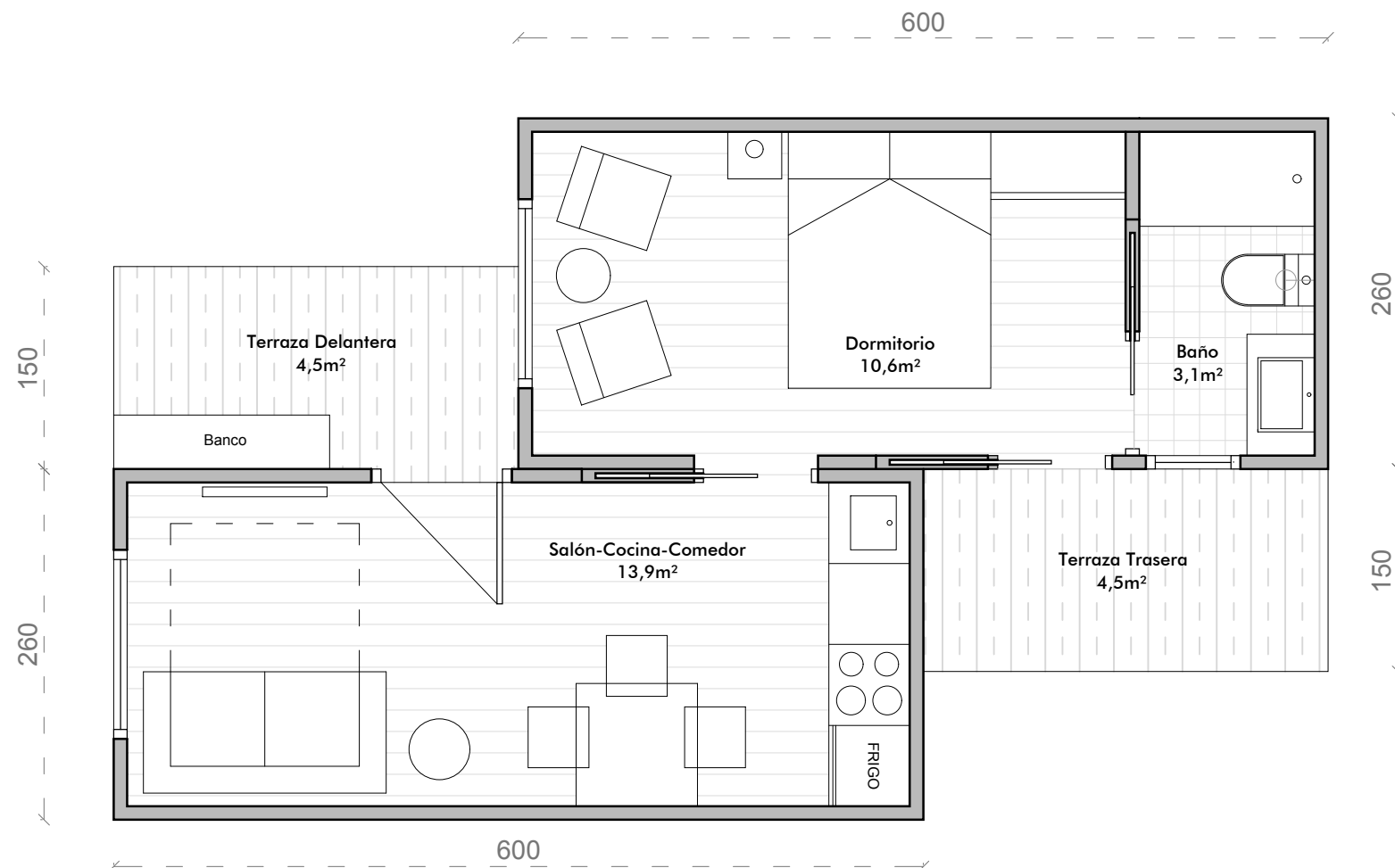
PROPUESTA - BORDAS TIPO A y B

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION (TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN
Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L. Diciembre 2023

Eduardo Zubikoa

e . 1/100 en A3

P09

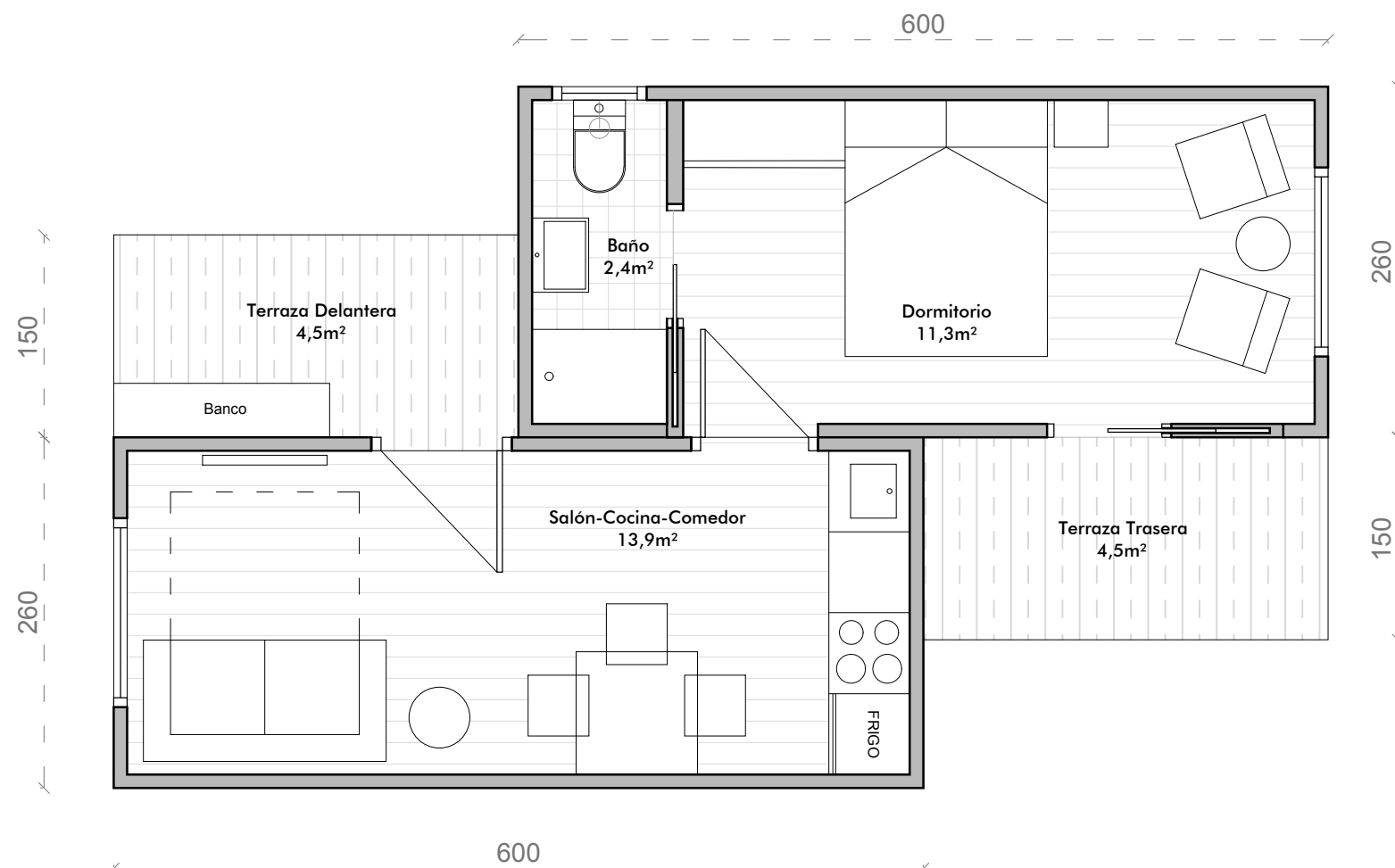


BORDA TIPO C-1

Superficie Construída = 35,7m²

Superficie Útil

- Interior = 27,6m²
- Exterior = 9m²
- Total = 36,6m²



BORDA TIPO C-2

Superficie Construída = 35,7m²

Superficie Útil

- Interior = 27,6m²
- Exterior = 9m²
- Total = 36,6m²

PROPUESTA - BORDAS TIPO C-1 y C-2

PROPUESTA DE PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACION (TRASLADO) DEL CASERIO EZKURRA Y CREACION DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN

Ref. 23052 | Ezkurra Sarratea Hermanos S.L.

Diciembre 2023

e . 1/100 en A3

P10

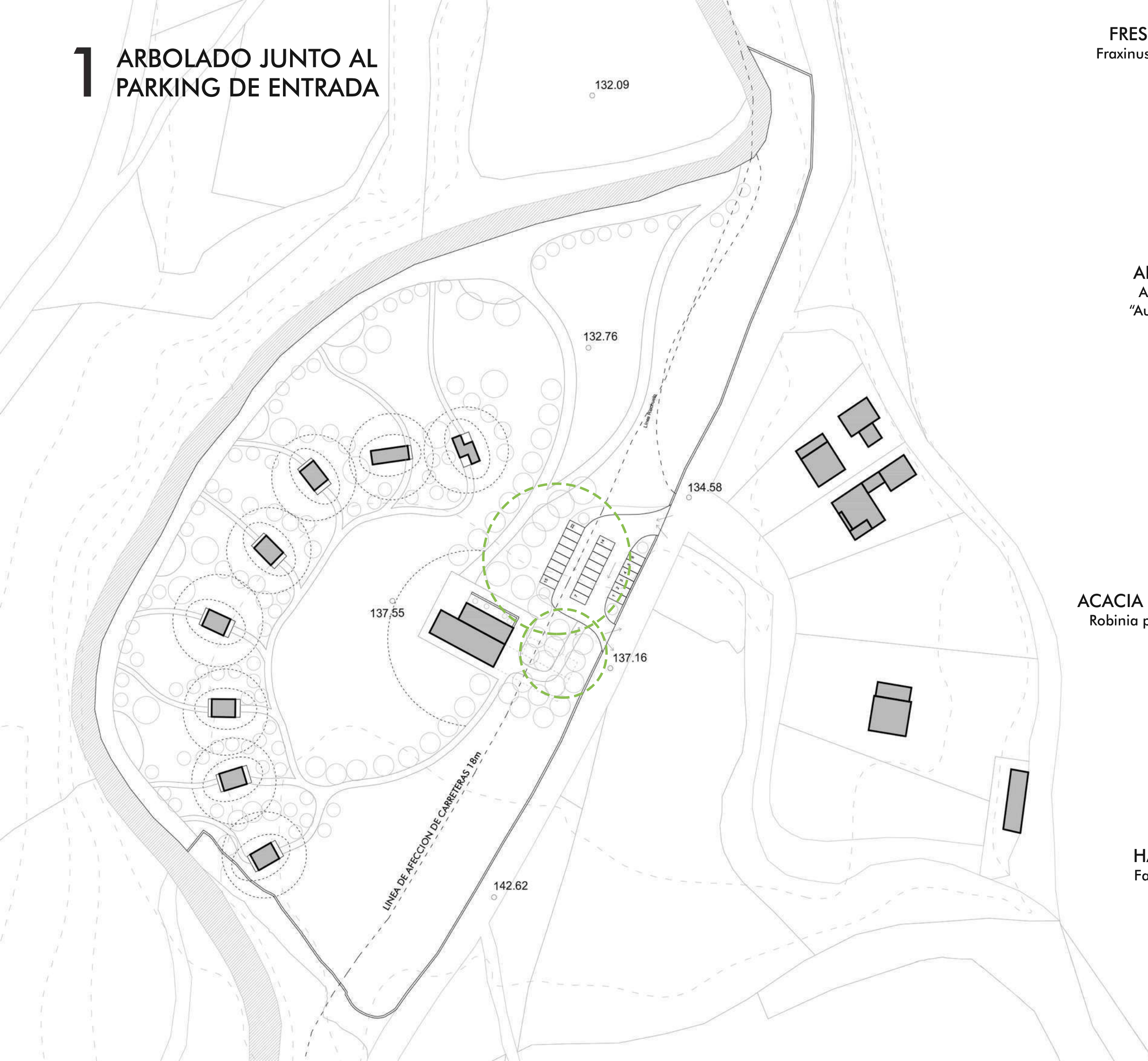
EDUARDO ZUBIKOA VIELA arquitecto

C/IRUNLARREA 61, Bajo 31008 PAMPLONA (NAVARRA)
eduardo@eduardozubikoa.com Tfno. 609384293

anejo 1

estudio paisajístico

1 ARBOLADO JUNTO AL PARKING DE ENTRADA



FRESNO ROJO
Fraxinus angustifolia
"Raywood"



ARCE ROJO
Acer freemani
"Autumn Blaze"



ACACIA AMARILLA
Robinia pseudoacacia
"Frisia"



HAYA ROSA
Fagus sylvatica
"Tricolor"



2 ARBOLADO JUNTO A LOS CAMINOS



ALISO VERDE
Alnus glutinosa
"Imperialis"



PERAL BLANCO
Pyrus calleryana
"Chanticleer"



3.1 ARBOLADO ENTRE CASAS



ARCE VERDE
Acer
Monspessulanum



ARCE ROJO
Acer Ginnala



ABEDUL VERDE
Betula utilis
"Jacquemontii"



3.2 ARBOLADO ENTRE CASAS



ABEDUL VERDE
Betula pendula
"Youngii"



CEREZO BLANCO
Prunus Yedoensis



CEREZO ROSA
Prunus subhirtella
"Pendula rosea"



HAYA VERDE
Fagus sylvatica
"Fountain"



3.3 ARBOLADO ENTRE CASAS



HAYA ROJA
Fagus sylvatica
"Rubra pendula"



FRESNO BLANCO
Fraxinus Ornus



FRESNO VERDE
Fraxinus Globosa



4 ARBOLADO EN LAS PLAYAS JUNTO AL RÍO



ALISO VERDE
Alnus glutinosa
"Imperialis"



SAUCE AMARILLO
Salix alba vitellina



SAUCE VERDE
Salix alba Tristis



5 ARBOLADO DIVERSO



ROSAL ROSA
Lagerstroemia indica



CORNEJO ROSA
Cornus florida "Rubra"



FALSO ÉBANO AMARILLO
Laburnum Anagyroides



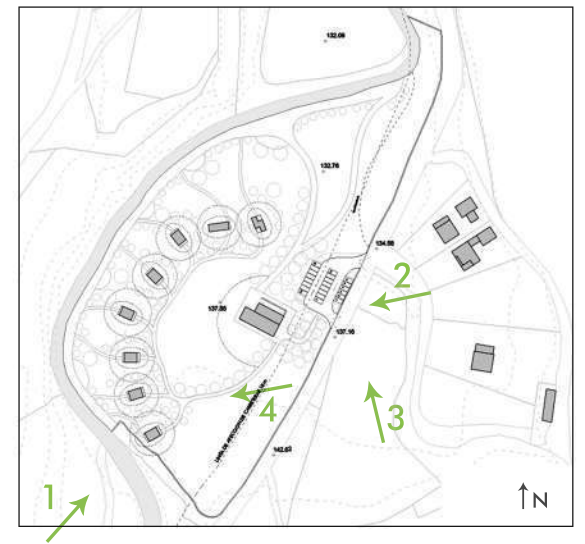
MANZANO BLANCO
Malus "Evereste"



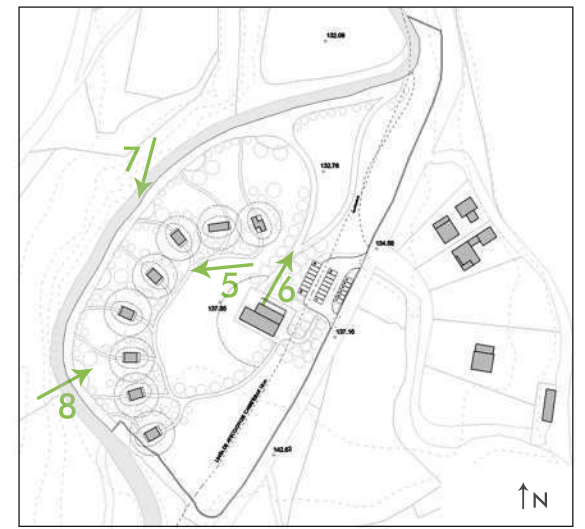
MANZANO ROSA
Malus coccinella "Courtarou"



6.1 VISTAS DEL CONJUNTO



6.2 VISTAS DEL CONJUNTO



anejo 2

evaluación económica

Se ha realizado una estimación de los costes de construcción en función de las superficies construidas.

RESUMEN DE SUPERFICIES

Superficie construida de Caserío	548,59	m ²
Superficie construida de Porches	194,24	m ²
Superficie construida de Bordas	367,50	m ²

COSTES DE LAS OBRAS

Reforma Caserío	1.000,00 €	548,59	m ²	548.590,00 €
Porches	500,00 €	194,24	m ²	97.120,00 €
Bordas	1.000,00 €	367,50	m ²	367.500,00 €
Urbanización	100.000,00 €	1,00		100.000,00 €
Parking	30.000,00 €	1,00		30.000,00 €
Total coste de contrata				1.143.210,00 €

Licencia de obras	1.143.210,00 €	4,50%	51.444,45 €
Total			51.444,45 €

HONORARIOS TECNICOS

Tramitación previa	17.042,57 €
Proyecto de ejecución	52.352,47 €
Dirección de obras	50.597,15 €
	119.992,19 €

TOTAL COSTES ESTIMADOS 1.314.646,64 €

Doneztebe, mayo de 2026

El Arquitecto



Eduardo Zubikoa Viela

anejo 3

**EAEs - evaluación ambiental
estratégica simplificada**

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

ANTEPROYECTO DE HOTEL RURAL EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN (NAVARRA)

PROMOTORES: Ezkurra Sarratea Francisco José y Nekane



**José Luis REMÓN ALDABE
Septiembre 2023**

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

ANTEPROYECTO DE HOTEL RURAL EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN (NAVARRA)

PROMOTORES: Ezkurra Sarratea Fco. José y Nekane

**CONSULTORÍA AMBIENTAL
José Luis Remón Aldabe
Avda. Pío XII, 6 bis-9º izda.
31008 Pamplona
608363914-948278494
joseluis.remon@gmail.com**

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN

1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

- 1.1. Justificación de la actuación
- 1.2. Objetivos

2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

- 2.1. Alcance
- 2.2. Contenido de la actuación propuesta
 - 2.2.1 Características generales
 - 2.2.2. Otros aspectos de la actuación
- 2.3. Alternativas técnica y ambientalmente viables

3.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

4.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE La actuación EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

- 4.1. Emplazamiento
- 4.2. Estado actual del ámbito territorial afectado
 - 4.2.1. Clima
 - 4.2.2. Litología
 - 4.2.3. Erosionabilidad
 - 4.2.4 Hidrología superficial
 - 4.2.5. Hidrología subterránea
 - 4.2.6. Inundabilidad
 - 4.2.7. Flora, Vegetación y Hábitats
 - 4.2.8. Fauna
 - 4.2.9. Especies protegidas de fauna y flora
 - 4.2.10. Hábitats de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE
 - 4.2.11. Espacios protegidos (Red NATURA 2000 y RENA)
 - 4.2.12. Vías pecuarias
 - 4.2.13. Paisaje
 - 4.2.14. Ruido
 - 4.2.15. Contaminación atmosférica
 - 4.2.16. Contaminación lumínica
 - 4.2.17. Accesos
 - 4.2.18. Usos del suelo
 - 4.2.19. Actividades recreativas
 - 4.2.20. Camino de Santiago
 - 4.2.21. Patrimonio histórico-cultural y arqueológico
 - 4.2.22 Medio socioeconómico

5.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

- 5.1. Cambio climático
- 5.2. Afección a la litología y suelo
- 5.3. Afección a la erosionabilidad del suelo
- 5.4. Afección a la hidrología superficial
- 5.5. Afección a la hidrología subterránea
- 5.6. Afección a la inundabilidad

- 5.7. Afección a la flora, vegetación y hábitats
- 5.8. Afección a la fauna
- 5.9. Afección a especies protegidas de fauna y flora
- 5.10. Afección a hábitats de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE
- 5.11. Afección a espacios protegidos (Red Natura 2000 y RENA)
- 5.12. Afección a vías pecuarias
- 5.13. Afección producida por el ruido
- 5.14. Afección por contaminación atmosférica
- 5.15. Afección por contaminación lumínica
- 5.16. Afección al paisaje
- 5.17. Afección a los accesos actuales
- 5.18. Afección a los usos del suelo
- 5.19. Afección a las actividades recreativas
- 5.20. Afección al Camino de Santiago
- 5.21. Afección al patrimonio histórico-cultural y arqueológico
- 5.22. Afección al medio socioeconómico
- 5.22. Resumen de impactos

6.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

- 6.1. Interacciones con la normativa municipal.
- 6.2. Interacciones con el Plan de Ordenación Territorial (POT-2 Valles Atlánticos).
- 6.3. Interacciones con la Red Natura 2000 (ZEC Río Bidasoa).
- 6.4. Interacciones con otros espacios protegidos de la Red de Espacios Protegidos de Navarra (RENA).
- 6.5. Interacciones con otras normativas.

7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

9.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA ACTUACIÓN CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO

- 9.1. Medidas preventivas y correctoras
 - 9.1.1. Fase de construcción
 - 9.1.2. Fase de explotación
- 9.2. Matriz de impactos final e impacto global
 - 9.2.1. Matriz de impactos final
 - 9.2.2. Impacto global

10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN

- 10.1. Plan de Vigilancia Ambiental
- 10.2. Plan de Seguimiento Ambiental

11.- CONCLUSIONES

ANEXO FOTOGRÁFICO

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA DEL ANTEPROYECTO DE HOTEL RURAL EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN (NAVARRA)

0.- INTRODUCCIÓN

El Proyecto de **Hotel Rural y Cabañas en la parcela nº 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban** exige, a partir de la Ley Foral 35/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo y de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la realización de una *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*.

El contenido del documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada incluye los aspectos más relevantes de la actuación propuesta. Por tanto, habrá puntos que se desarrollen más y otros menos en función de su importancia relativa en el anteproyecto.

Los impactos ambientales referentes al medio natural serán los que se tratarán con mayor detalle.

1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

1.1. Justificación de la actuación

El "Plan Especial del caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) en la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban" tiene por objeto establecer las condiciones y determinaciones normativas urbanísticas propias de este tipo de instrumentos para posibilitar la implantación en su ámbito de una actividad de hotel rural mediante la rehabilitación (con traslado) del caserío Ezkurra junto con cabañas (bordas) en el entorno del mismo dentro de la referida parcela.

La actuación prevista que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) pretende aprovechar los evidentes valores paisajísticos, culturales y ambientales que ofrece la zona de Doneztebe-Santesteban.

Los promotores del proyecto son la Sociedad Ezkurra Sarratea Francisco José y Nekane, representada por Francisco José Ezkurra, que encargan al abajo firmante la redacción del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El proyecto está redactado por el arquitecto Eduardo Zubikoa Viela.

1.2. Objetivos

Los objetivos de la actuación son los siguientes:

- Potenciar e impulsar la oferta turística, gastronómica y de ocio actual fomentando el desarrollo integral y sostenido de Doneztebe/Santesteban a partir del respeto a la sociedad, la cultura y el medio natural y ambiental.
- La instalación del caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) debe ser viable tanto desde un punto de vista económico como ambiental además de equitativa desde una perspectiva social para la comunidad local.
- Promover una oferta turística, gastronómica y de ocio diferenciada, empleando materiales propios de la zona como la madera y piedra en un entorno periurbano y que ponga en valor el paisaje existente.

2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

2.1. Alcance

El alcance del Plan Especial se refiere a todo el trabajo requerido para poder finalizar un proyecto con éxito.

A continuación se exponen las diferentes fases hasta el objetivo final de la puesta en marcha del Hotel Rural y Cabañas:

- 1.- Descripción del ámbito.
- 2.- Régimen urbanístico actual.
- 3.- Propuesta planteada.
- 4.- Justificación de adecuación de la propuesta de este plan especial al marco legal e instrumentos de ordenación territorial y planeamiento urbanístico aplicables.
- 5.- Justificación del instrumento de planificación urbanística a tramitar (modificación puntual estructurante).
- 6.- Rango de la modificación en razón de las determinaciones que se modifican y tipo de procedimiento a tramitar.
- 7.- Viabilidad y sostenibilidad económica.
- 8.- Descripción del anteproyecto y estudio paisajístico.
- 9.- Evaluación ambiental estratégica simplificada.
- 10.- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Doneztebe y envío al Departamento de Ordenación del Territorio.
- 11.- Redacción del proyecto.
- 12.- Proceso de participación ciudadana.
- 13.- Ejecución del proyecto.
- 14.- Puesta en marcha del Hotel Rural y Cabañas.

2.2. Contenido de la actuación propuesta

Este apartado se redacta a partir de la memoria del Anteproyecto y de la propuesta de Plan Especial y se centra principalmente en aquellos aspectos que puedan tener mayor incidencia ambiental.

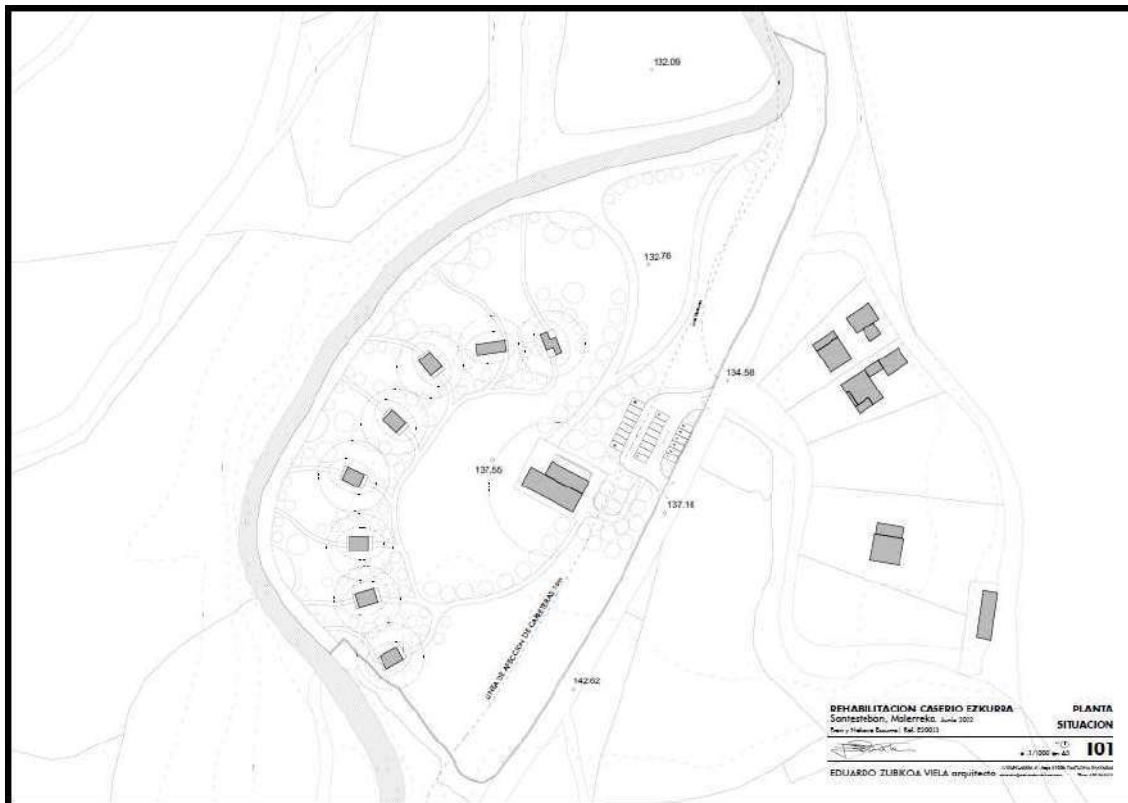
2.2.1 Características generales

Emplazamiento

La parcela, de forma asimilable a un rectángulo con el lado mayor orientado en dirección sureste-nordeste, se encuentra situada entre la carretera de Labayen y

el río Ezpelura, en el paraje denominado Elbixtegi. Cuenta con una superficie de 27.553,87 m².

En el siguiente plano se pueden observar las instalaciones generales del área del proyecto:



La parcela tiene un ligero desnivel descendente desde la carretera hacia el río, más pronunciado en la zona sur. de la parcela.

La parcela se sitúa en suelo no urbanizable junto al río Ezpelura, separada del casco urbano, pero tan solo a unos 1000 m del mismo. La configuración urbana de Santesteban y sus posibilidades de desarrollo urbanístico concentran la principal actividad industrial en el lado opuesto del pueblo, junto a la carretera a Leitza y a la N 121 A, por lo que esta zona supone un reducto de paz y tranquilidad que se mantendrá en el tiempo.

La parcela está en la ribera del río Ezpelura y rodada por sus lados norte y oeste por una arboleda de chopos y robles de gran porte que acentúan el carácter y los valores naturales, paisajísticos y ambientales de la misma.

Todos estos valores naturales se pretenden mantener y potenciar mediante una construcción que recoja los criterios constructivos y ornamentales tradicionales en la zona y con un tratamiento del entorno en el que se hará un especial hincapié en la plantación de arbolado autóctono y ornamental de hoja caduca que aporten sombra en verano y posibiliten el soleamiento en invierno.

En un primer momento, el proyecto contemplaba la rehabilitación del mismo, pero el hecho de ser afectado por la ley de carreteras, reducía la capacidad de desarrollo potencial del mismo, no permitiendo anexionarle las terrazas

previstas en la zona afectada siendo tan necesarias en un alojamiento diferenciado de estas características, así como su cambio de uso. Por lo tanto, se traslada el edificio lo suficiente para respetar holgadamente los 18 metros que nos permiten desarrollar el proyecto en su integridad.

El caserío se encuentra en un primer plano, mientras que las cabañas se encuentran en un segundo plano, fundidas con la vegetación natural del fondo. Siempre manteniendo un frente común dialogando con el paisaje.

Se proyectan dos caminos. Uno que recorre las cabañas desde el caserío y otro paralelo entre este y el curso del río Ezpelura a modo de paseo fluvial.

El proyecto, contempla una reedificación siendo lo más respetuoso posible con su estado original.

La ubicación del edificio en la parcela se ha previsto atendiendo a las características topográficas de la misma y a los condicionantes normativos que afectan. Así se ha separado de la carretera 18 m, evitando de esa manera el mayor desnivel del terreno para aproximarse a la zona baja de la parcela más llana y cercana al río, del que se ha separado, manteniendo la zona de dominio público hidráulico.

La edificación se localiza en la parte oeste de la parcela y se adapta a la topografía del terreno escalonándose desde la carretera hacia el río Ezpelura. Se desarrolla en planta baja y dos alturas en la zona más próxima a la carretera mientras que hacia la zona del río se desarrolla en planta baja y semisótano.





Descripción formal

Volumétricamente el caserío se organiza como elemento principal que domina en altura sobre el resto del conjunto con planta rectangular que se desarrolla en planta baja y dos alturas. Se generarían a modo de anexo porches-terrazas en las fachadas sur y oeste.

Las cabañas (bordas) tienen terraza privada con hermosas vistas a la vega del río Ezpelura, y todas las comodidades de un alojamiento diferenciado. Cabañas completas que disponen de todos los detalles para que la estancia sea única.

Estéticamente se mantendrán los invariantes propios de la zona, adaptándolos a las necesidades funcionales de la actividad que se pretende desarrollar.

Los materiales a utilizar en fachadas y carpinterías exteriores serán los tradicionales: piedra, enfosados, metal y madera. Las cubiertas se han planteado a dos aguas.

Descripción funcional

Funcionalmente el edificio se organiza de tal manera que en las plantas elevadas se sitúan las unidades alojativas, mientras que en la planta baja se sitúan las zonas comunes y dos apartamentos adaptados.

El acceso al conjunto se realiza en la zona central de la parcela desde la carretera a Labayen. Desde aquí se puede entrar en el edificio por la fachada este, y desde este punto, nace un camino que circunvala el edificio principal, dando acceso a las cabañas dispersas.

Descripción constructiva

Como ya se ha mencionado se pretende mantener los criterios constructivos, formales y estéticos del entorno.

Estructura

La estructura prevista estará realizada con cimentación y muros de contención de hormigón armado, muros de carga en bloque de hormigón y piedra y pórticos formados por vigas y pilares de madera. En las cubiertas se utilizará estructura de madera que se dejará vista.

Cerramientos exteriores

Los cerramientos se resolverán con muros de mampostería o de fábrica de bloque de hormigón enfoscado y pintado por el interior. En cualquier caso, se rasearán las hojas exteriores por su cara interior en la formación de la cámara en la que se dispondrá aislamiento térmico y acústico de lana de roca y se trasdosarán por el interior con tabiquería de placas de cartón yeso sobre perfilaría metálica, tipo Pladur.

Descripción ajardinamiento

La propuesta es un jardín sostenible, utilizando plantas de bajo consumo de agua, autóctonas o variedades de plantas que encontramos en la zona.

El arbolado estaría compuesto por variedades de hayas, cerezos, fresnos, perales, alisos, arces y abedules.

Se deberá evitar el uso de especies invasoras como las falsas acacias.

Las bordas estarían rodeadas por 120 metros cuadrados de césped que se apoyarían con un riego automatizado. Serían superficies de mantenimiento y requerimientos altos, a partir de aquí ajardinaríamos 320 metros cuadrados más por parcela con una base de gramíneas y trébol apoyada por vivaces de plantación o de siembra y arbolado para preservar la intimidad de los clientes.

Los requerimientos de agua de esta zona serían muy bajos y el mantenimiento constaría de dos siegas anuales. En el resto dejaríamos la superficie de prado tal como está, con apoyo de riego con aspersores de gran alcance para regar puntualmente en épocas desfavorables (julio, agosto), según la pluviometría del año no sería necesario utilizarlos.

Se realiza un recorrido cercano al río en el que se proponen seis “playas” de unos sesenta metros cuadrados, cada una de ellas podrá utilizarse con distintos motivos, lectura, solárium...

El camino se marcaría segando el césped, sin la utilización de otros elementos.

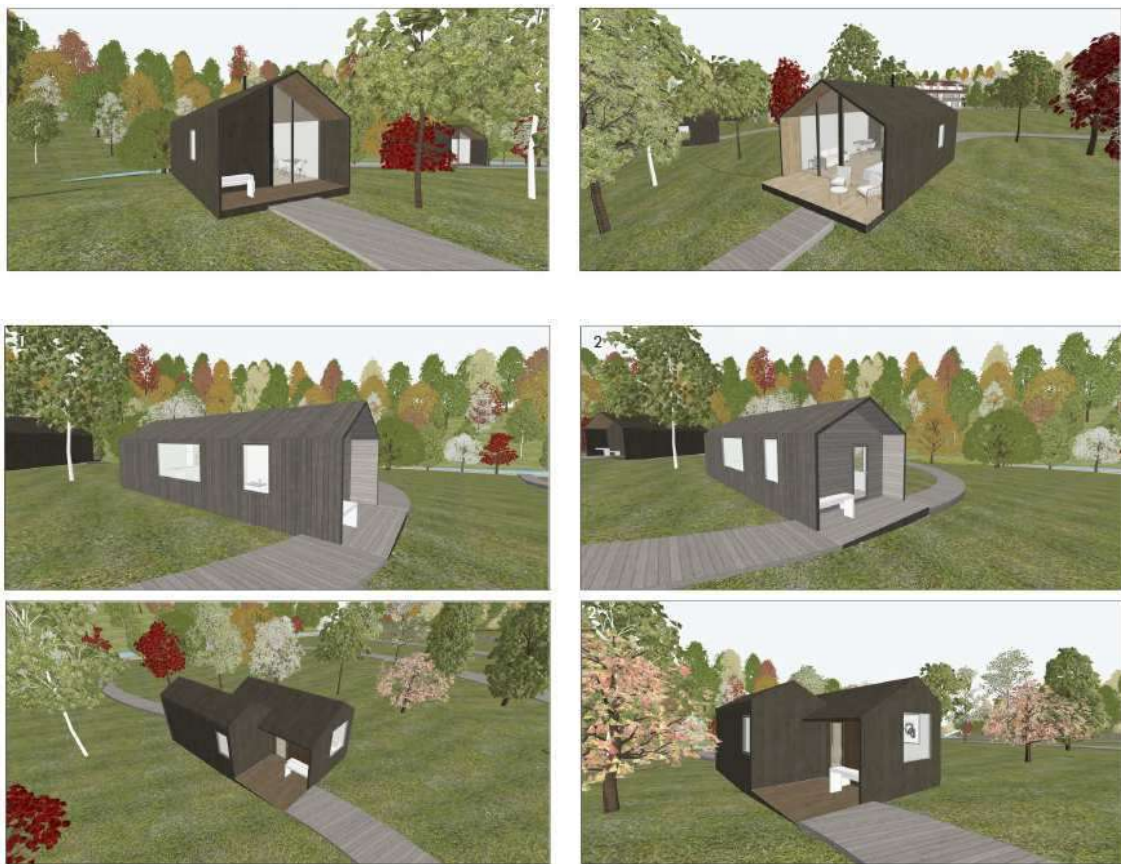
Superficies a construir

Superficie construida de Hotel	548,59	m ²
Superficie construida de porches	194,24	m ²
Superficie construida de Bordas	367,50	m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.110,33	M²

En las siguientes imágenes obtenidas de la memoria del anteproyecto se muestra el aspecto que tendría la parcela con las construcciones previstas:



A continuación se muestra la tipología de las cabañas (bordas):



2.2.2. Otros aspectos de la actuación

Infraestructuras propuestas

- Abastecimiento de aguas. Se realizará a partir de la nueva red general de abastecimiento que se construirá en poco tiempo.
- Las aguas fecales se dirigirán hasta el colector general o bien a través de una fosa séptica.
- Red de pluviales. Se distinguirá la proveniente de los aparcamientos, que irán a la cuneta de la carretera, del resto de pluviales y, por tanto, irán en redes diferentes.
- Energía eléctrica y teléfono. Se realizará a partir de la red actualmente existente.
- Alumbrado. A partir de la red existente. Se realizará según la legislación vigente.
- Extinción contra incendios. Se determinará la instalación adecuada para caso de incendios así como el alumbrado de emergencia.

- Residuos sólidos. En las viviendas situadas frente a la parcela hay contenedores. En el caso de que resulten insuficientes cuando el hotel rural y las cabañas estén en funcionamiento, se instalarán contenedores junto al aparcamiento para la recogida selectiva de basura: cartón y papel, vidrio, plástico, materia orgánica y pilas.

- Materiales constructivos para los nuevos edificios. Se utilizarán materiales autorizados por el Planeamiento Municipal y propios del entorno como la madera y la piedra.

- Rótulos y elementos de señalización. Según la legislación vigente. Los materiales serán duraderos y existirá unidad de criterio en el diseño y en la utilización de materiales para atenuar el impacto visual.

Movimiento de tierras

Los movimientos de tierras serán lo más reducidos posibles ya que la parte de la parcela más pendiente apenas se alterará respecto a su estado actual.

Estos movimientos se limitarán a la cimentación y construcción de la edificación del hotel y cabañas (bordas) así como a nivelaciones del terreno y al acceso.

Los movimientos de tierras quedarán, en principio, compensados. En el caso de que haya sobrantes de excavación se depositarán en vertedero autorizado.

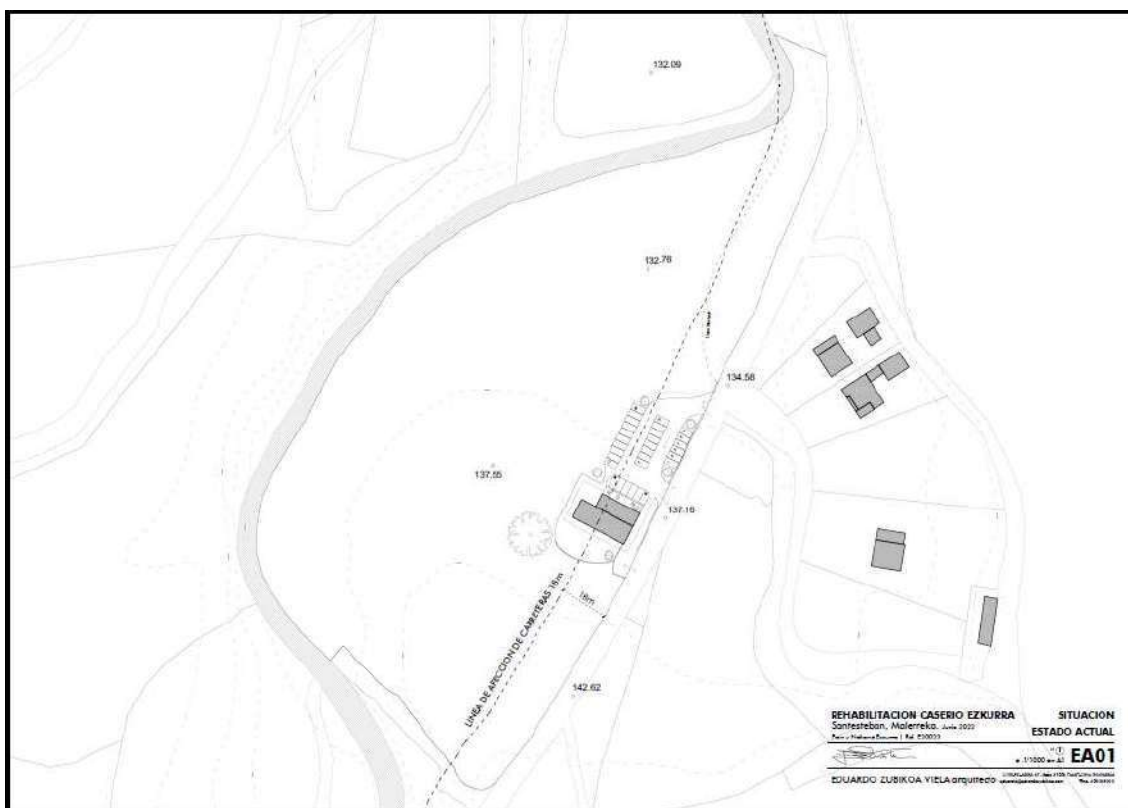
2.3. Alternativas técnica y ambientalmente viables

Las alternativas contempladas han sido las siguientes:

Alternativa 1

En un primer momento, el proyecto contemplaba la rehabilitación del edificio existente pero el hecho de ser afectado por la ley de carreteras, reducía la capacidad de desarrollo potencial del mismo, no permitiendo anexionarle las terrazas previstas en la zona afectada, siendo tan necesarias en un alojamiento diferenciado de estas características, así como su cambio de uso.

En la siguiente imagen se muestra la situación actual del caserío Ezkurra, dentro de la línea de afección de carreteras situada a 18 metros de la NA-4040:



La Resolución 945/2021, de 1 de octubre, del Director General de Obras Públicas e Infraestructuras manifiesta lo siguiente:

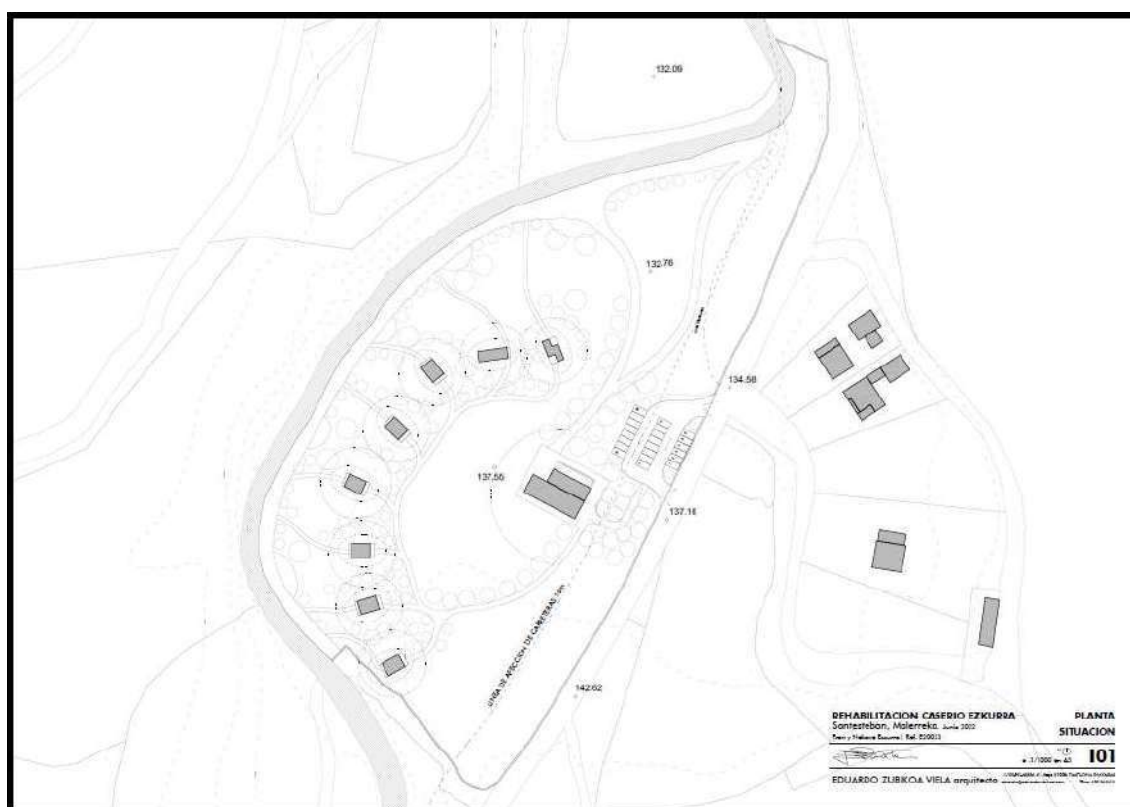
"RESOLUCIÓN 945/2021, de 1 de octubre, del Director General de Obras Públicas e Infraestructuras, por la que se deniega a Eduardo Zubikoa Viela la autorización para construcción de la porción de porche situada dentro de la línea de edificación de la carretera NA-4040, en la margen derecha del p.k. 1+180 de la carretera local NA-4040, Doneztebe/Sanesteban-Saldías, y se le autoriza la construcción de la porción de porche situada más allá de la línea de edificación de la carretera NA-4040, en la margen derecha del p.k. 1+180 de la carretera local NA-4040, Doneztebe/Sanesteban-Saldías, expediente AOP 2021/493.

De acuerdo con el artículo 42 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, sobre usos autorizables en la calzada y la línea de edificación, en su punto 2 indica que podrán autorizarse obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación siempre que no impliquen cambio de uso ni incremento del volumen edificado por lo que no podrá edificarse la porción de dicho porche situada dentro de la línea de edificación, que en el caso de carreteras locales se sitúa a 18 metros desde el borde de la calzada.

Alternativa 2 (proyecto)

Al no ser posible llevar a cabo la alternativa 1, tal y como señala el informe de carreteras del Departamento de Cohesión Territorial del Gobierno de Navarra, se ha optado por trasladar el edificio lo suficiente para respetar holgadamente los 18 metros que permiten desarrollar el proyecto en su integridad.

En la siguiente imagen se muestra la ubicación del proyecto y la línea de afección de carreteras situada a 18 metros de la NA-4040:



Las cabañas (bordas) quedan alejadas del río Ezpelura aproximadamente entre 25-50 metros.

Otras alternativas contempladas

Además de las dos alternativas contempladas anteriormente, se evaluó la posibilidad de acercar más hacia el río la edificación principal pero fue reconsiderada para evitar afecciones posibles al entorno fluvial.

3.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

El desarrollo previsible de la actuación se ha especificado en el apartado 2.1. *Alcance*. En este apartado se hacen algunas especificaciones más concretas centradas en el Proyecto de Hotel Rural y Cabañas y su tramitación urbanística y ambiental, una vez seleccionada su ubicación en la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban.

El desarrollo previsible de la actuación es el siguiente:

- 1.- Redacción de Anteproyecto de Hotel Rural y Cabañas.
- 2.- Redacción del documento urbanístico Plan Especial para la "Rehabilitación (traslado) del Caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) en su entorno, en Doneztebe-Santesteban". Este documento incluirá el plan de participación y un estudio de paisaje.
- 3.- Redacción del documento ambiental *Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAEs)* del Plan Especial "Rehabilitación (traslado) del Caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) en su entorno, en Doneztebe-Santesteban".

Una vez que los documentos anteriores estén finalizados, las fases siguientes son:

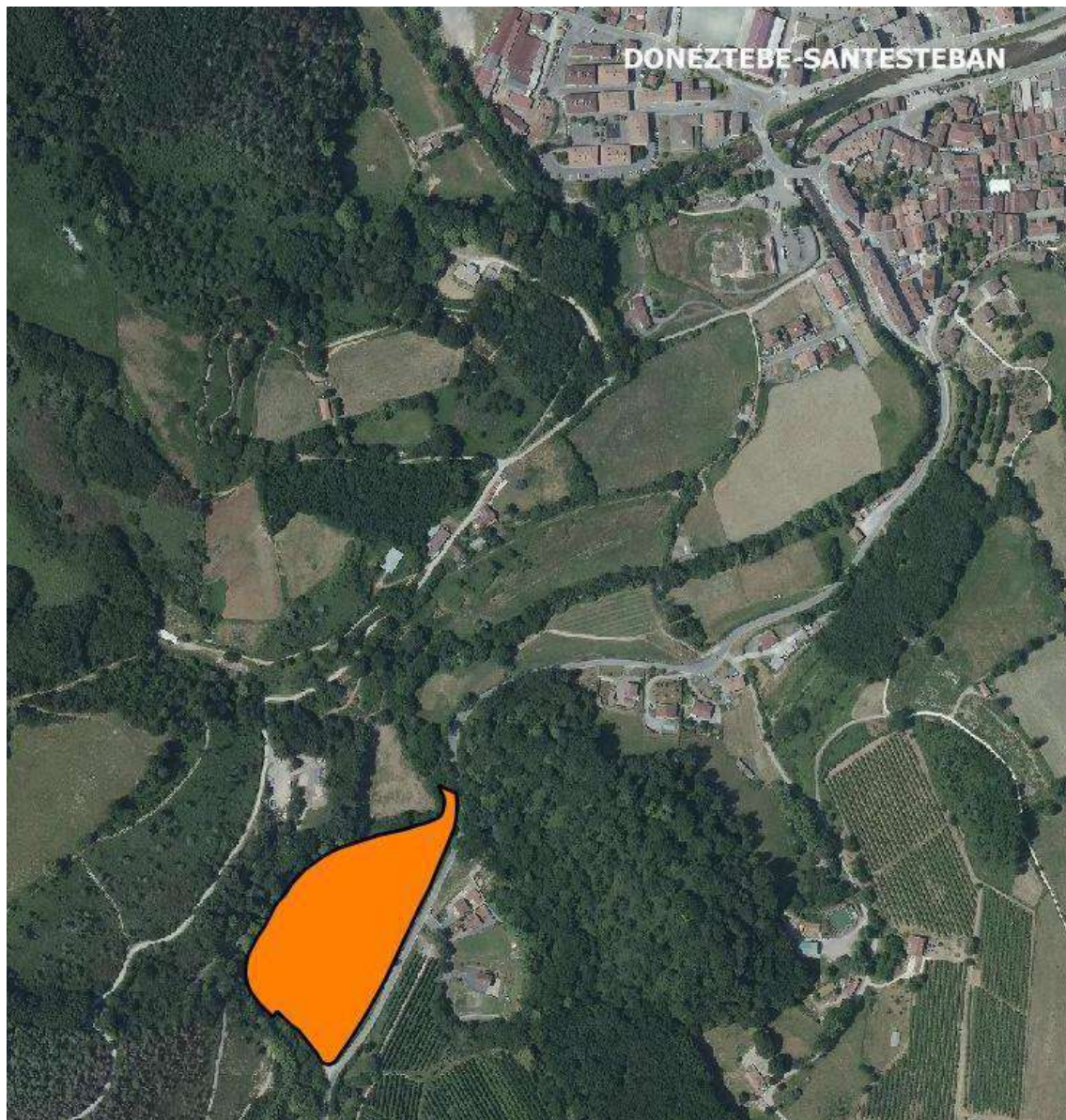
- 1.- Aprobación inicial del proyecto por parte del Ayuntamiento de Doneztebe-Santesteban.
- 2.- Tramitación del documento urbanístico (Plan Especial) y ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) en los Departamentos de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, respectivamente.
- 3.- Redacción del proyecto de "Rehabilitación (traslado) del Caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) en su entorno, en Doneztebe-Santesteban", considerando los informes de los Departamentos de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- 4.- Obtención de los permisos administrativos correspondientes del Ayuntamiento de Doneztebe-Santesteban.
- 5.-Ejecución del proyecto.
- 6.- Puesta en marcha del Hotel Rural y Cabañas.

4.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE La actuación EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

4.1. Emplazamiento

El área del proyecto se sitúa en la localidad de Doneztebe/Santesteban, en el paraje Urtzelaiaeta, al sur del casco urbano, entre la carretera NA-4040 Doneztebe/Santesteban-Saldias y el río Ezpelura.

El acceso será desde aproximadamente el pK 1+150 de la carretera NA-4040 Doneztebe/Santesteban-Saldias, una vez atravesado el casco urbano y recorriendo hacia el S-SW aproximadamente 1.150 m de la citada carretera.



En la siguiente imagen se puede observar la parcela 766 con mayor detalle:



La cota altitudinal media es de 137,55 metros. La parte de la parcela más próxima a la carretera varía entre los 137 y 146 m de altitud. La zona más próxima al río Ezpelura está a aproximadamente 132 m.

4.2. Estado actual del ámbito territorial afectado

4.2.1. Clima

La precipitación anual (estación metereológica de Doneztebe/Santesteban, 125 m, periodo 1917-2022) es de 1.691,9 mm, siendo los meses más lluviosos diciembre (209,9 mm), noviembre (207,8 mm) y enero (194,1 mm). Los meses más secos son julio (66,9 mm), agosto (80,4 mm) y junio (89,0 mm).

La temperatura media anual (estación metereológica de Doneztebe/Santesteban, 125 m, periodo 1920-2022) es de 13,9 °C, siendo los meses más cálidos agosto (21,0 °C) y julio (20,7 °C) y los más fríos enero (7,2 °C) y diciembre (7,9 °C).

4.2.2. Litología

La litología del área del proyecto está constituida por gravas, arenas y limos y, en menor medida, por terrazos y una pequeña superficie de margas y calcarenitas.

4.2.3. Erosionabilidad

La parcela objeto de estudio se instalará sobre pendiente suave, entre el 3 y menos del 10%.

Por tanto, la erosionabilidad será baja.

4.2.4 Hidrología superficial

La red hidrográfica está representada por el río Ezpelura, colindante con la parcela y situado al SW-W-N de la misma. Este río desagua en el río Ezkurra, a unos 1.200 m aguas abajo, que a su vez desemboca en el río Bidasoa.

En la actuación prevista no se realizará ningún tipo de afección al río Ezpelura y se respetarán los 5 m de dominio público hidráulico.

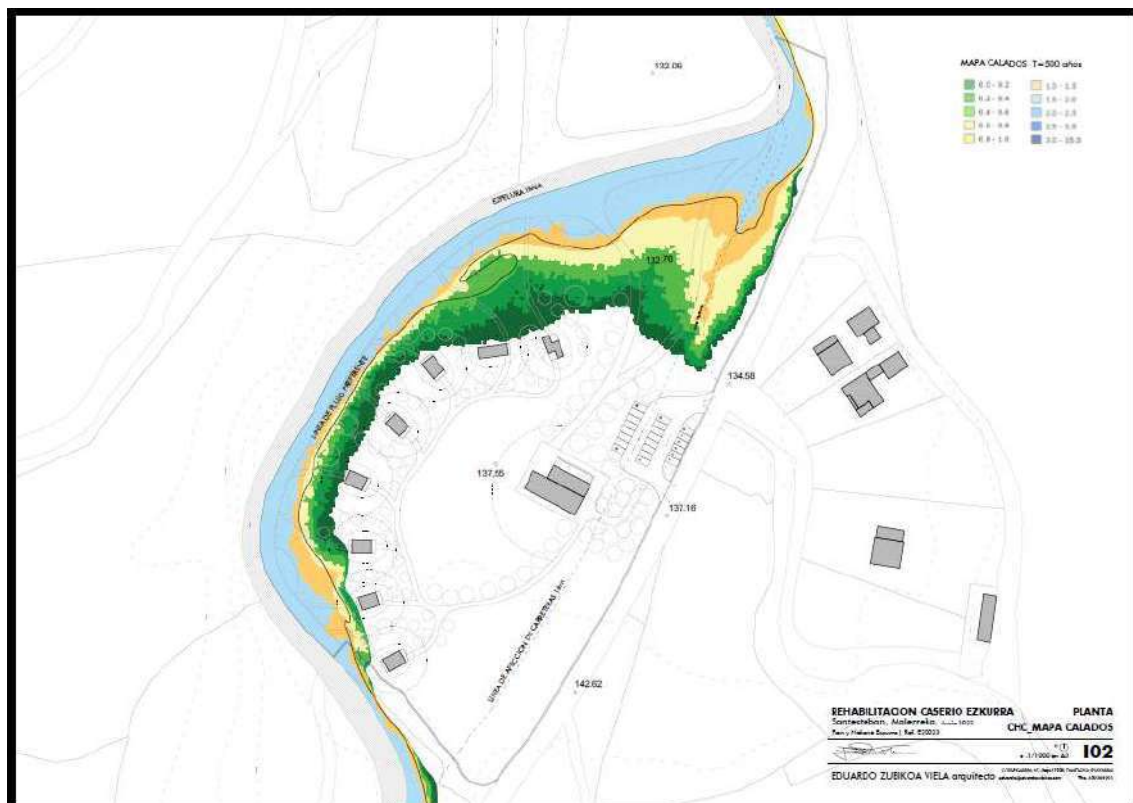
4.2.5. Hidrología subterránea

En cuanto a la hidrología subterránea cabe señalar que el agua del entorno va a parar, a través de los niveles subsuperficiales del suelo, hasta el río Ezpelura.

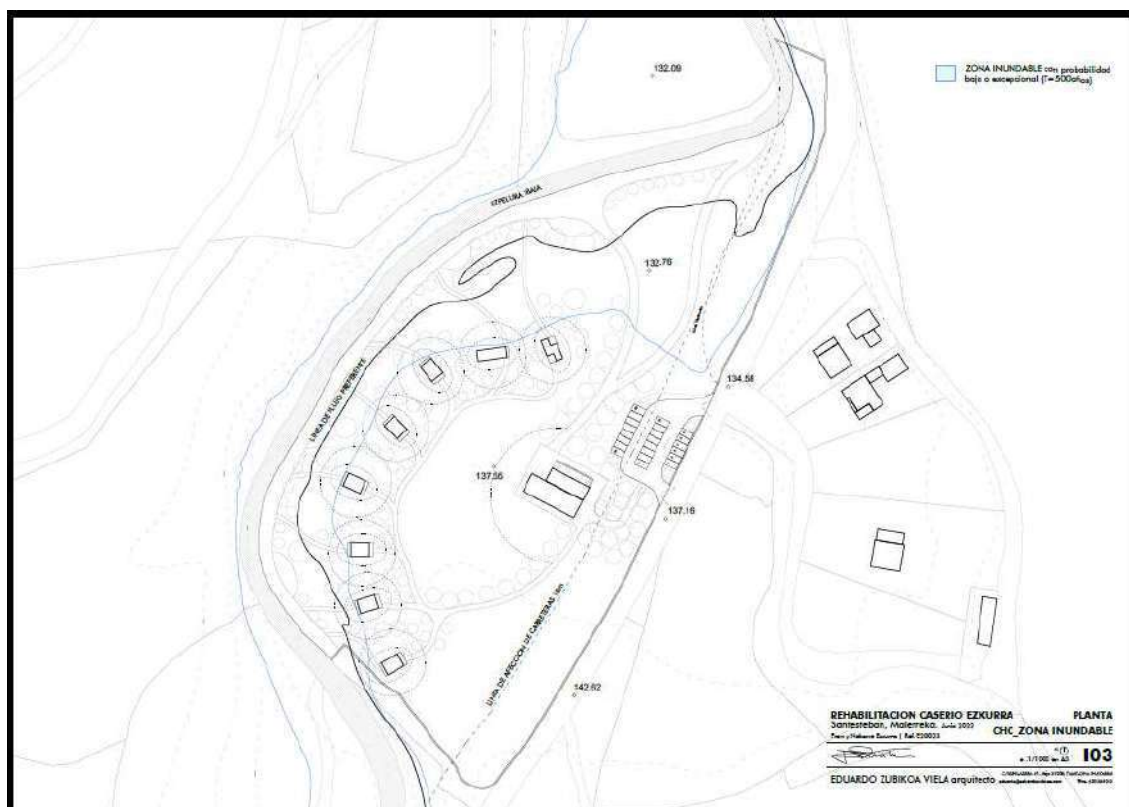
4.2.6. Inundabilidad

Se ha tenido en cuenta el reciente estudio de inundabilidad llevado a cabo por el Gobierno de Navarra y la implantación en el terreno se ha realizado salvando la zona inundable con un período de retorno inferior a 500 años.

El siguiente plano muestra el mapa de calados a partir de la información de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico:



El siguiente plano muestra la zona inundable (en azul), la zona de flujio preferente (línea negra) a partir de la información de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico:



4.2.7. Flora, Vegetación y Hábitats

El área de estudio se encuentra en el piso bioclimático mesotemplado inferior (eucolino) de la región eurosiberiana con ombroclima hiperhúmedo-ultrahiperhúmedo. La biogeografía del territorio corresponde al distrito euskaldún oriental del sector cántabro-euskaldún incluido en la provincia atlántica-europea de la región eurosiberiana.

La serie de vegetación correspondiente a la zona del proyecto se incluye en la serie de las alisedas riparias cantábricas (*Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*) y en la serie mesofítica del fresno o *Fraxinus excelsior* (*Polysticho setiferi-Fraxineto excelsioris*)

En cuanto a la flora del área de estudio que incluye la parcela 766 y sus márgenes, incluido el río Ezpelura cabe destacar que no hay citas bibliográficas de especies protegidas o de especial interés ni se han localizado sobre el terreno durante la realización del trabajo de campo.

La vegetación de la parcela está constituida casi en su totalidad por una pradera de siega. También hay algunos retazos de vegetación natural en el límite con la carretera NA-4040, junto al caserío y entre el camino que desciende hacia el río Ezpelura y el vallado de la parcela. En el interior de la parcela hay varios fresnos de gran tamaño y algunos frutales plantados (principalmente manzanos). El río Ezpelura situado al S, W y NW de la parcela, limita con ella. La margen del río, margen derecha, está constituida por vegetación de ribera. En la parte norte de la parcela hay un entrante de vegetación arbórea de ribera.

Las praderas de diente/siega son formaciones vegetales dominadas por herbáceas vivaces que recubren totalmente el suelo. Estos prados pueden estar sometidos a alta presión ganadera mediante pastoreo directo de forma exclusiva

(no es el caso de esta pradera), combinada con siegas para obtención de forraje o aprovechada como únicamente pradera de siega, como es el caso de la parcela objeto del proyecto. La composición florística es muy variada en función del tipo e intensidad del manejo. Las especies más frecuentes son *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Trifolium pratense*, *Dactylis glomerata*, *Plantago lanceolata*, *Plantago media*, *Holcus lanatus*, *Cynosurus cristatus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Lotus corniculatus*, *Agrostis capillaris*, *Achillea millefolium*, *Taraxacum officinale*, *Bromus hordeaceus*, *Cerastium vulgare*, *Poa pratensis*, *Hypochoeris radicata*, *Phleum pratense*, *Rumex acetosa*, *Ranunculus repens*, *Brachypodium rupestre*, *Luzula campestris*, *Crepis capillaris*, *Carex flacca*, etc. En algunos puntos de la pradera, en zonas algo encharcadas, hay *Mentha longifolia*. Se ha observado también la presencia de *Paspalum distichum* (= *P. paspalodes*) en las proximidades del caserío. En la actualidad, la pradera esta segada.

En el trabajo de campo realizado a finales de agosto se ha observado gran abundancia de *Plantago lanceolata* y *Festuca arundinacea*.

La pradera es segada para la obtención de hierba que es vendida. No hay aprovechamiento ganadero directo, a diente.

Los prados de diente/siega se incluyen en la asociación fitosociológica *Lino biennis-Cynosuretum cristati*.

El estado de conservación del conjunto de la pradera, en términos generales, se puede calificar como medio.

Los prados de diente y/o siega no están incluidos en la Directiva de Hábitats 92/43/CEE.

En el tramo de río Ezpelura colindante con la parcela hay un estrato arbolado con cobertura del 100% constituido principalmente por fresnos (*Fraxinus excelsior*), alisos (*Alnus glutinosa*), algunos robles del país (*Quercus robur*) y algún chopo (*Populus nigra*). En el estrato arbustivo hay algunos sauces atrocinientos (*Salix atrocinerea*), avellanos (*Corylus avellana*) y espinos (*Crataegus monogyna*). Este tramo de río se incluye dentro de las alisedas riparias cantábricas del *Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*.

En la parte norte de la parcela hay un entrante de vegetación arbórea hacia el prado constituida por alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), algunos robles del país (*Quercus robur*) y algún sauce atrociniento (*Salix atrocinerea*). Esta vegetación de ribera se incluye dentro de las alisedas riparias cantábricas del *Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*.

Entre la carretera y la parcela hay un murete discontinuo en un estado muy variable pero bastante deteriorado. En el tramo entre el norte de la parcela y el caserío predominan las zarzas (*Rubus ulmifolius*). Junto al caserío y la carretera hay un fresno y un sauce atrociniento.

En el tramo de muro entre el caserío y la parte sur de la parcela, hay además de zarzas, clemátides (*Clematis vitalba*), algún avellano, algo de aligustre (*Ligustrum vulgare*) y pequeñas plantas de fresno. En la intersección de la parcela con el camino que va hacia el río hay algo de hiedra (*Hedera helix*).

Entre el cierre de la parcela y el camino que va al río Ezpelura hay ortigas (*Urtica dioica*), zarzas y en la parte más baja algún aliso y rosas (*Rosa sp.*). En esta zona también hay un pequeño triángulo con zarzas y helechos (*Pteridium*

aquilinum) y un gran sauce atroceniciento junto al vallado. En las proximidades del río hay un gran fresno.

Las orlas arbustivas están muy degradadas, ya que constituyen retazos, y se incluyen dentro de los zarzales y espinares cantábricos del *Tamo communis-Rubetum ulmifolii*.

En el interior de la parcela, en las proximidades del caserío hay un gran fresno y otro, de menor tamaño, unos metros por detrás del primero. También se han observado varios árboles frutales (principalmente manzanos) y varios árboles de morera plantados (*Morus alba*).

El estado de conservación del tramo de río se puede calificar como muy bien conservado.

En resumen las comunidades vegetales existentes son las siguientes:

- Prados de diente y/o siega (*Lino biennis-Cynosuretum cristati*). Estos prados soportarían la mayor afección por la ejecución del proyecto.

- Retazos de orla arbustivas con predominio de zarzas (*Tamo communis-Rubetum ulmifolii*). Estas orlas están muy degradadas y pueden ser puntualmente afectadas por el proyecto.

- Alisedas riparias cantábricas (*Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*). Hábitat de interés prioritario (código UE 91E0*). La vegetación de ribera no tiene porque sufrir impacto alguno por la ejecución del proyecto.

No se tiene constancia de la presencia de especies catalogadas en el área del proyecto y sus zonas contiguas.

4.2.8. Fauna

La descripción de la fauna potencialmente existente en el área de estudio se ha realizado según los diferentes grupos faunísticos y los hábitats que estos ocupan.

Invertebrados

Una especie asociado a los cauces secundarios es el cangrejo autóctono (*Austropotamobius pallipes*), especie de interés comunitario y catalogada en "Peligro de extinción" en Navarra.

Comunidades piscícolas

La conexión directa existente entre el río Ezpelura y el río Bidasoa cabe destacar como especies potencialmente presentes las mencionadas en el plan de gestión de la ZEC Río Bidasoa. Estas especies son tres peces anádromos (especies marinas con reproducción en el río): el salmón atlántico (*Salmo salar*), el sábalo (*Alosa alosa*) y la lamprea marina (*Petromyzon marinus*). Dentro de la comunidad piscícola también resulta de especial relevancia la presencia del burtaina (*Cottus aturi*), pez únicamente circunscrito a la cuencas de Adour, Nivelles y Bidasoa y recientemente descubierto en el lugar. Es muy probable que estas especies no lleguen hasta el área del proyecto.

Otras especies que pueden estar en el río Bidasoa son la trucha (*Salmo trutta fario*), especie autóctona y residente, que presenta unas poblaciones de débiles a medias con baja presencia de ejemplares adultos, la chipa (*Phoxinus phoxinus*) y la locha (*Barbatula barbatula*). La presencia de la anguila (*Anguilla anguilla*) es probable.

Anfibios

Los anfibios pueden estar presentes en pequeñas zonas húmedas como la regata o encharcadas eventualmente o en zonas con suelo más húmedo del área de estudio y de su entorno. En época reproductora pueden estar el sapo común (*Bufo bufo*) y el sapo partero común (*Alytes obstetricans*) así como algunos tritones como el tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*) y el tritón palmeado (*Triturus helveticus*). También pueden estar la rana común (*Rana perezi*) y la rana bermeja (*Rana temporaria*) así como la salamandra (*Salamandra salamandra*).

Reptiles

Los reptiles pueden estar ligados a diferentes hábitats del área de estudio como las zonas más húmedas, el prado y muros existentes. La culebra de collar (*Natrix natrix*) puede estar presente en las zonas húmedas. En las zonas más húmedas de los prados y en las márgenes de la regata puede estar el lución (*Anguis fragilis*). En los bosquetes y bordes de prados puede estar el lagarto verde (*Lacerta viridis*). En zonas antropizadas como cunetas, pequeños taludes, paredes rocosas, bordes de camino y sendas y en bordes de prados están la lagartija roquera (*Podarcis muralis*) y la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*).

Avifauna

Las aves constituyen el grupo faunístico mejor representado por la diversidad de especies existentes en el área de estudio y su entorno. Las especies potencialmente presentes son las siguientes:

* Aves ligadas a los cursos de agua y su vegetación de ribera:

Las especies que pueden estar presentes en las zonas más próximas a los cursos de agua del río Ezpelura son la lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*), el martín pescador (*Alcedo atthis*) y el mirlo acuático (*Cinclus cinclus*).

* Aves ligadas a los bosques del entorno:

Las principales especies de aves que pueden existir en los bosques del entorno del área de estudio y en las diversas superficies arboladas más próximas al área de estudio son el cárabo (*Strix aluco*), cuco (*Cuculus canorus*), milano real (*Milvus milvus*), papamoscas gris (*Muscicapa striata*), petirrojo (*Erithacus rubecola*), zorzal común (*Turdus phillomelos*), carbonero palustre (*Parus palustris*), herrerillo capuchino (*Parus cristatus*), trepador azul (*Sitta europaea*) y camachuelo común (*Pyrrhula pyrrhula*).

* Aves ligadas al paisaje de los prados y su entorno:

Las especies propias de los prados abiertos y su entorno son diversas y entre ellas cabe destacar el aguilucho pálido (*Circus cyaneus*), chotacabras gris (*Caprimulgus europaeus*), bisbita arbóreo (*Anthus trivialis*), alcaudón dorsirrojo (*Lanius collurio*), acentor común (*Prunella modularis*), estornino pinto (*Sturnus vulgaris*), escribano cerillo (*Emberiza citrinella*), ruiseñor bastardo (*Cettia cetti*) y curruca mosquitera (*Sylvia borin*).

Otras especies que se pueden ver a lo largo de todo el año son las siguientes: ratonero (*Buteo buteo*), codorniz (*Coturnix coturnix*), triguero (*Emberiza calandra*), pardillo (*Carduelis cannabina*), jilguero (*Carduelis carduelis*), verderón (*Carduelis chloris*), verdecillo (*Serinus serinus*), golondrina (*Hirundo rustica*), mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), mirlo (*Turdus merula*) y carbonero común (*Parus major*).

Mamíferos

Los mamíferos más relevantes desde el punto de vista ecológico del área de estudio son la nutria paleártica (*Lutra lutra*), el visón europeo (*Mustela lutreola*) y el desmán de los Pirineos (*Galemys pyrenaicus*). Estas especies pueden estar presentes en los cursos de agua y sus márgenes del área de estudio y su entorno.

La nutria habita en las orillas de los ríos bordeadas por bosques, vegetación densa o paredes de piedra y le gustan las aguas cristalinas con fondos pedregosos.

El visón europeo se establece en las proximidades de las masas de agua, en madrigueras excavadas en la orilla, en huecos o entre la vegetación de la ribera. Su vida está ligada a cursos y masas de agua y a las zonas limítrofes a las mismas.

El desmán vive en arroyos y ríos con aguas oxigenadas y limpias por lo que su vida está relacionada directamente con las masas de agua, por lo que vive en cavidades naturales o en madrigueras excavadas siempre cercanas a cursos de agua no contaminados, bien oxigenados y con abundante vegetación.

Otras especies de menor relevancia ligadas al paisaje atlántico son la musaraña enana (*Sorex minutus*), musaraña de Milet (*Sorex coronatus*), musgaño patiblanco (*Neomys fodiens*), topillo agreste (*Microtus agrestis*), y lirón gris (*Glis glis*), musaraña campesina (*Crocidura suaveolens*) y topillo campesino (*Microtus arvalis*), estos dos últimos de distribución típicamente atlántica. Otras especies como el erizo común (*Erinaceus europaeus*), musaraña común (*Crocidura russula*),

ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y ratón doméstico (*Mus domesticus*) son de distribución general.

Resumen de la fauna del entorno del área de estudio

Las especies más relevantes del entorno del área de estudio son las ligadas al medio acuático y su entorno. Entre ellas cabe destacar el desmán de los Pirineos, el visón europeo y la nutria por su significado ecológico. También el cangrejo autóctono.

4.2.9. Especies protegidas de fauna y flora

Fauna

Las especies de fauna potencialmente existentes en el área del proyecto y su entorno amplio incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Navarra son las siguientes:

* Especies en peligro de extinción: cangrejo de río (*Austropotamobius pallipes*) y nutria (*Lutra lutra*). Estas especies no se verán afectadas por la ejecución del proyecto.

* Especies vulnerables: milano real (*Milvus milvus*), visón europeo (*Mustela lutreola*) y aguilucho pálido (*Circus cyaneus*). Estas especies no se verán afectadas por la ejecución del proyecto.

* Especies de interés especial: burtaina (*Cottus aturi*), martín pescador (*Alcedo atthis*), mirlo acuático (*Cinclus cinclus*), desmán de los Pirineos (*Galemys pyrenaicus*) y lirón gris (*Glis glis*), chotacabras gris (*Caprimulgus europaeus*) y papamoscas gris (*Muscicapa striata*). Estas especies, no se verán afectadas por el proyecto.

Flora

En cuanto a la flora del área de estudio que incluye la parcela 387 y sus márgenes, incluido el río Ezpelura cabe destacar que no hay citas bibliográficas de especies protegidas o de especial interés ni se han localizado sobre el terreno durante la realización del trabajo de campo.

No se tiene constancia de la presencia de especies catalogadas en el área del proyecto y sus zonas contiguas.

4.2.10. Hábitats de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE

Las comunidades vegetales y hábitats existentes son las siguientes:

- Alisedas riparias cantábricas (*Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*). Hábitat de interés prioritario (código UE 91E0*). La vegetación de ribera no tiene porque sufrir impacto alguno por la ejecución del proyecto.

Otros tipos de vegetación no incluidos son:

- Prados de diente y/o siega (*Lino biennis-Cynosuretum cristati*). Estos prados soportarían la mayor afección por la ejecución del proyecto.

- Retazos de orla arbustivas con predominio de zarzas (*Tamo communis-Rubetum ulmifolii*). Estas orlas están muy degradadas y pueden ser puntualmente afectadas por el proyecto.

4.2.11. Espacios protegidos (Red NATURA 2000 y RENA)

Una parte de la parcela, colindante con el río Ezpelura, está incluida en la ZEC Río Bidasoa incluida en la Red NATURA 2000. Esta zona corresponde a la banda externa de la ZEC donde hay arbolado y algunas zonas de pradera de siega. Esta banda incluye lo que sería, más o menos, el dominio público hidráulico.

La ejecución del proyecto no tiene que tener afección alguna al río Ezpelura que está incluido en la Zona de Especial Conservación Río Bidasoa.

La adopción de medidas preventivas y correctoras debe evitar impactos directos o indirectos a la citada ZEC. Estas medidas se desarrollarán en el apartado correspondiente.

Los límites de la ZEC incluyen los 5 m de dominio público hidráulico que deberán ser respetados en todo momento, tanto en la ejecución de la obra como en su estado final de construcción.



Los elementos clave de la ZEC Río Bidasoa que contempla su plan de gestión son los siguientes:

- 1.- Sistema fluvial
- 2.- Hábitats fluviales
- 3.- Bosques de San Juan Xar
- 4.- Flora amenazada (*Vandesboschia speciosa*, *Cystopteris diaphana*, *Carex strigosa*, *Carex cespitosa*, *Carpinus betulus*)
- 5.- Salmón atlántico, sábalo, lamprea marina y burtaina
- 6.- Visón europeo y nutria paleártica
- 7.- Desmán ibérico
- 8.- *Oxygastra curtisii* (libélula)

Ninguno de estos elementos clave serán afectados por el proyecto.

No hay espacios protegidos de la Red de Espacios Naturales de Navarra (RENA).

4.2.12. Vías pecuarias

En el área del proyecto no hay vías pecuarias actualizadas ni sin actualizar.

4.2.13. Paisaje

El paisaje se considera desde un punto de vista perceptivo por parte del ciudadano por lo que su valoración tiene un elevado grado de subjetividad.

La zona en la que se instalará el Hotel y el aparcamiento serán perceptibles desde la carretera NA-4040. Las cabañas serán menos visibles desde la carretera, ya que el desnivel existente entre la misma y la zona de las cabañas oscilará aproximadamente entre los 5-14 metros. Además, las plantaciones arbóreas que se realicen dificultarán la visión.

Por otra parte, el murete existente y el que se reconstruya entre la carretera y la parcela contribuirán a minimizar la visión de las instalaciones. Las plantaciones de arbolado que se realicen minimizarán más la visión de las edificaciones.

La visibilidad global del área de estudio es baja desde los prados aunque desde los edificios situados junto a la carretera sí que será visible.

La calidad paisajística del entorno es variable, de media a alta, ya que hay una alternancia de praderas y bosquetes con caseríos y bordas intercalados aunque también con edificios más propios de zonas residenciales como los situados frente a la parcela.

El entorno global más general es agrícola-ganadero y forestal con infraestructuras urbanas y núcleos de población aislados.

Por otra parte, cabe señalar que el anteproyecto incluye un estudio paisajístico con abundante infografía que permite a cualquier persona interesada en la actuación visualizar claramente el futuro estado de la parcela con el hotel y las cabañas.

4.2.14. Ruido

Los valores límite de inmisión aplicables al nuevo proyecto de hotel rural y cabañas quedan establecidos en base al *Decreto Foral 135/1989, de 8 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones*, que establece los siguientes límites sonoros exteriores (en dBA) según la clasificación del suelo:

ZONA	Índices de ruido (dB(A))	
	Día	Noche
Sanitaria	50	40
Residencial o docente (sin talleres ni tráfico importante) o patios de manzana cerrados	55	45
Residencial o docente (con talleres o tráfico importante)	60	50
Comercial y de servicios	65	55
Industria	70	60

El área del proyecto se instalará en una zona de servicios.

El impacto sonoro y la contaminación acústica se mitigan por el tráfico actual y el límite de velocidad al que deben circular los vehículos.

4.2.15. Contaminación atmosférica

Los focos principales de emisión próximos al ámbito del proyecto están relacionados con actividades económicas que se puedan realizar en zonas próximas y el tráfico rodado. La carretera NA-4040 tiene un aforo de tráfico, presumiblemente bajo.

Los principales contaminantes emitidos por vehículos son: monóxido de carbono (CO), óxidos de nitrógeno (NOx), hidrocarburos no quemados (HC), y compuestos de plomo.

De acuerdo con las características geográficas del área del proyecto, los vientos del NW, W y NE, darán lugar a la dispersión de contaminantes que será, en general, buena.

4.2.16. Contaminación lumínica

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias.

Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de iluminación exterior se regirán por las prescripciones del:

- *Decreto Foral 199/2007, de 17 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/2005, de 9 de noviembre, de ordenación del alumbrado para la protección del medio nocturno, así como por el*

- *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias con la finalidad de limitar la contaminación luminosa de estas instalaciones.*

Este último Real Decreto 4890/2008, clasifica las zonas en función de la ubicación de la parcela en las siguientes categorías:

- E1. Áreas con entornos o paisajes oscuros
- E2. Áreas de brillo o luminosidad baja
- E3. Áreas de brillo o luminosidad media
- E4. Áreas de brillo o luminosidad alta

A efectos del área del proyecto, se considera que está ubicado en una zona E2 (Áreas de brillo o luminosidad baja) que incluye zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales.

4.2.17. Accesos

El acceso se realizará, lógicamente, desde la NA-4040 y se realizará por una zona llana por donde se accederá al aparcamiento y desde el mismo, a pie hasta el hotel.

4.2.18. Usos del suelo

En el área objeto del proyecto hay un uso de pradera de siega.

La casi totalidad de la parcela, excepto sus zonas arboladas, son una pradera de siega. Junto al caserío actual hay una pequeña superficie de pasto.

Las edificaciones (hotel y cabañas) y aparcamiento se construirán sobre las zonas más llanas que albergan actualmente a la pradera de siega. El resto de la parcela quedará como en la actualidad y seguirá siendo aprovechada mediante siega.

Las superficies catastrales de la parcela 766 del polígono 2 son las siguientes:

Usos del suelo	S (m²)
Secano	27.301,05
Construcción	252,82
TOTAL (según cédula parcelaria)	27.553,87

La superficie construida de hotel y porches y cabañas ocupará aproximadamente 1.110 m².

4.2.19. Actividades recreativas

En la actualidad no hay ningún tipo de actividad recreativa en la parcela.

La carretera NA-4040 es transitada por turistas para acceder a zonas de interés natural y paisajístico como los embalses de Leurtza.

4.2.20. Camino de Santiago

El Camino de Santiago no transcurre por el área del proyecto.

4.2.21. Patrimonio histórico-cultural y arqueológico

La Sección de Patrimonio Arquitectónico del Gobierno de Navarra informará sobre la presencia o no de valores histórico-culturales o arqueológicos en el área del proyecto.

En principio, por la ubicación de la parcela, el uso que tiene y la ausencia de cualquier tipo de construcción, no parece que pueda haber valores culturales materiales.

4.2.22. Medio socioeconómico

La población de la Villa de Doneztebe/Santesteban, en la comarca geográfica de Malerreka, es de 1.823 (año 2022). La superficie del municipio es de 8,6 km² y está situado a 50 km de Pamplona. La población va aumentando progresivamente desde 1960.

El movimiento continuo de gente en el pueblo ha generado en el sector servicios (75-80%) su mayor desarrollo obligando a los comerciantes a ofrecer a la población local y a los foráneos un comercio especializado, muy competitivo y altamente cualificado. Hay una oficina de turismo.

Respecto del resto de la población activa, el 10% lo constituyen el Sector Industrial con las 3 empresas transformadoras de la madera que ocupan a un número de aproximadamente 150 personas y el otro 10% lo ocupa el Sector Construcción.

En los años previos a la crisis económica se construyeron un número importante de viviendas y la demanda de pisos en Doneztebe/Santesteban ha sido importante.

El sector primario como actividad es muy reducido y ocupa a muy pocas personas.

En cuanto al tejido social, hay diversas asociaciones culturales (musicales, colaboración en fiestas, mujeres), sociales (jubilados y pensionistas), deportivas (fútbol, otros deportes, cazadores), educativas (actividades para alumnos y sus padres, Apyma) y gastronómicas (sociedades gastronómicas).

La instalación del Hotel y cabañas rurales supondrá, además de una nueva iniciativa de emprendimiento y creación de varios puestos de trabajo, un beneficio para los turistas y para la población local y de los municipios del entorno.

5.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La identificación y valoración de impactos ambientales constituye el núcleo del Estudio de Evaluación Ambiental estratégica Simplificada. Asimismo es el paso previo para el establecimiento de las medidas preventivas y correctoras.

Para cada impacto se ha valorado:

* Su **signo**: positivo (+), negativo (-) o neutro o desconocido (x). Caracteriza cualitativamente al impacto e indica el alejamiento desde una situación previa mejor a otra peor (negativo), la mejora respecto de la situación inicial (positivo), o un cambio a otra situación que no sea ni beneficioso ni adverso o, también, una afección imposible de valorar cualitativamente sin estudios más profundos (neutro o desconocido).

* Su **intensidad** : baja o compatible (B), moderada (M), severa (S) o crítica (C); supone una aproximación al impacto.

- **Bajo o compatible** indica una afección muy reducida y poco significativa, cuya recuperación suele ser inmediata tras el cese de la acción que lo causa o, si esto no ocurriese, el efecto final supone una afección leve al medio.

- **Moderado** expresa un impacto medio que no sobrepasa ningún umbral crítico; la recuperación de las condiciones iniciales requiere cierto tiempo o, si esto no ocurriese, el efecto final no supone una alteración grave del medio.

- **Severo** indica un impacto fuerte que bordea los umbrales de fragilidad del elemento del medio afectado.

- **Crítico** supone una afección superior a la aceptable, que produce una pérdida muy fuerte de calidad ambiental o una destrucción o alteración notable de un elemento singular.

* Su **permanencia**: permanente (P) o temporal (T). Indica la permanencia del impacto según sea duradero, continuo o periódico (Permanente) o limitado en su alcance temporal (Temporal).

* **Posibilidad de corrección**: Señalado con un asterisco (*) indica la posibilidad de adoptar medidas correctoras para minimizar o eliminar la afección. Mide la reversibilidad, total o parcial, del impacto.

La valoración de los principales impactos y afecciones considerando también las principales infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica serán los siguientes:

5.1. Cambio climático

- Fase de construcción

En esta fase de construcción se afectará a la pradera de siega que tienen una capacidad de captura potencial de CO₂ y que evidentemente desaparecerá por su transformación. Por otra parte, la maquinaria que realice estos trabajos emitirá gases de efecto invernadero. No obstante, la actuación será reducida en el tiempo por lo que los efectos sobre el cambio climático serán escasos.

El impacto se valora como negativo, bajo, permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez que las instalaciones estén en funcionamiento, habrá un mayor tránsito de vehículos por la NA-4040 que emitirán GEI. La utilización de vehículos eléctricos podría atenuar estos últimos impactos. Los efectos sobre el cambio climático serán muy reducidos.

El impacto se valora como negativo, bajo, permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.2. Afección a la litología y suelo

- Fase de construcción

La ejecución de obras dará lugar a pequeños movimientos de tierras para la excavación de cimentaciones, construcción del hotel y del aparcamiento y caminos interiores. Estos suelos deberán quedar perfectamente nivelados.

El impacto se valora como negativo, bajo y permanente con posibilidad de medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez finalizado el proyecto constructivo con el hotel, cabañas, caminos y aparcamiento, estos suelos como soportes biológicos quedarán prácticamente eliminados.

El impacto se valora como negativo, bajo y permanente con posibilidad de medidas correctoras.

5.3. Afección a la erosionabilidad del suelo

- Fase de construcción

En otros apartados de este documento se ha hecho referencia a que la pendiente del área de ubicación de las infraestructuras previstas es baja a moderada. Por tanto, las modificaciones topográficas serán muy reducidas y se centrarán en explanaciones puntuales en el terreno y, por tanto, la erosionabilidad será muy baja.

El impacto global se considera negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de explotación del nuevo suelo no se producirán impactos sobre la topografía (erosionabilidad).

El impacto se valora como neutro.

5.4. Afección a la hidrología superficial

- Fase de construcción

El tramo de río Ezpelura colindante con la parcela 766 no será modificado ni alterado por lo que el flujo de agua se mantendrá como en la actualidad. En el río no se producirá actuación alguna, excepto que accidentalmente pueda originarse algún impacto durante las obras.

El impacto se valora como negativo, bajo y temporal con posibilidad de medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de explotación, no se producirán impactos sobre la red hidrográfica ya que esta permanecerá como en la actualidad. Las aguas pluviales y fecales no tendrán porque afectar al río Ezpelura ya que los servicios se conectarán a la red de Doneztebe-Santesteban.

El impacto global se considera negativo, bajo, temporal o permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.5. Afección a la hidrología subterránea

- Fase de construcción

En esta fase podrían producirse algunos pequeños impactos como, por ejemplo, algún vertido líquido accidental que pudiera alterar los flujos de recarga y el riesgo de contaminación del acuífero.

El impacto se valora como negativo, bajo y temporal con posibilidad de medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de explotación, no se deberán producir impactos sobre el subsuelo ya que no se verterán productos contaminantes y las aguas generadas (residuales y sanitarias) irán a la red de Doneztebe-Santesteban. Las labores de mantenimiento y jardinería tendrán un efecto muy bajo o nulo sobre los acuíferos.

El impacto se considera negativo, bajo (muy bajo) y temporal o permanente con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

5.6. Afección por inundabilidad

- Fase de construcción

Las instalaciones (cabañas, hotel y aparcamiento) están fuera de los límites de la curva de inundabilidad de 500 años, por lo que no se prevé que se ocasionen impactos. No obstante, siempre puede haber algún riesgo.

El impacto se considera negativo, bajo y temporal con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez construidas las instalaciones (cabañas, hotel y aparcamiento), estas están fuera de los límites de la curva de inundabilidad de 500 años, por lo que no se prevé que se ocasionen impactos. Las zonas incluidas dentro de la curva de inundabilidad contendrán algún camino o senda y los árboles que se planten pero no infraestructuras de riesgo para las personas. No obstante, y debido a alteraciones meteorológicas puntuales siempre puede haber un cierto riesgo en la parte más próxima al río.

El impacto se considera negativo, bajo (muy bajo) y temporal o permanente con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

5.7. Afección a la flora, vegetación y hábitats

- Fase de construcción

La ejecución de las obras afectará a una parte del prado de siega. La vegetación de la margen del río Ezpelura y el arbolado autóctono de la propia parcela no serán afectados por las obras. Podría producirse afección a la orla arbustiva existente junto al murete de la carretera o los frutales situados en las proximidades del actual caserío.

El impacto global sobre la vegetación se considera negativo, bajo y permanente con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de explotación del nuevo suelo de la parcela habrá desaparecido una parte del prado de siega pero no la vegetación arbórea, especialmente la vegetación de ribera. El resto de la pradera seguirá utilizándose como prado de siega.

El impacto global sobre la vegetación se considera negativo, bajo, temporal o permanente con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

5.8. Afección a la fauna

- Fase de construcción

No se van a producir movimientos de tierras relevantes en la fase de construcción pero la maquinaria que se utilice emitirá el ruido propio de este tipo de obras y algunas emisiones de polvo que podrían ocasionar molestias a la fauna del área de estudio y de su entorno.

Los anfibios y reptiles que pudieran estar en el área de actuación serán posiblemente los que sufran unas mayores molestias durante la fase de ejecución de las obras. Los mamíferos y la avifauna apenas tendrán afecciones.

La desaparición de superficie de pradera será lo que origine un mayor impacto a la fauna específica de estos ambientes aunque estas especies están más adaptadas tanto a las actuaciones humanas como a la siega que hasta la actualidad se lleva a cabo en la parcela. La desaparición de una parte de la pradera de siega

actualmente existente dará lugar a un desplazamiento de la fauna que ocupa estos biotopos a otros, situados en sus proximidades y de características similares.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

La transformación de una parte de la pradera actual de siega en un área de uso recreativo y servicios dará lugar a que desaparezca parcialmente este hábitat y, por tanto las especies de fauna propias del mismo tengan que desplazarse a otras zonas próximas de características lo más similares posibles.

Estas alteraciones originarán un cierto impacto a los diversos grupos faunísticos.

El impacto se valora como negativo, bajo, permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.9. Afección a especies protegidas de fauna y flora

- Fase de construcción

Las especies catalogadas no serán afectadas por el proyecto aunque se podrían producir, potencialmente, ciertas molestias indirectas por el ruido producido por la maquinaria y el polvo a especies propias de bosques de ribera como el mirlo acuático o el martín pescador. Estos impactos serán poco relevantes.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de explotación no se producirán impactos a especies catalogadas.

El impacto se valora como neutro.

5.10. Afección a hábitats de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE

- Fase de construcción

El hábitat "Alisedas riparias cantábricas" (*Hyperico androsaemi-Alnetum glutinosae*) es de interés prioritario (código UE 91E0*). La vegetación que constituye este hábitat no será afectada por la construcción del hotel, cabañas, aparcamiento y caminos.

El impacto se valora como neutro.

- Fase de explotación

No se producirán impactos a hábitats de la DH 92/43/CEE.

El impacto se valora como neutro.

5.11. Afección a espacios protegidos (Red Natura 2000 y RENA)

- Fase de construcción

La ejecución del proyecto no afectará al río Ezpelura incluido en la Zona de Especial Conservación Río Bidasoa ni a la parte de la parcela 766 incluida en la ZEC. Los límites de la ZEC incluyen los 5 m de dominio público hidráulico que deberán ser respetados en todo momento durante la ejecución de la obra. No obstante, podrían producirse impactos puntuales accidentales pero para evitarlos se establecerán medidas preventivas.

Los elementos clave de la ZEC no serán afectados por la ejecución de la obra.

El impacto sobre la ZEC Río Bidasoa se considera negativo, bajo y temporal con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez construidos los edificios, caminos y aparcamiento no se debe producir impacto alguno sobre la ZEC y para ello se tomarán las medidas preventivas y correctoras necesarias tanto desde el punto de vista de evitar vertidos accidentales como de acceso desde las instalaciones a la margen del río Ezpelura. No obstante, siempre podrían producirse pequeños impactos puntuales debidos a la actividad que se desarrolle en el entorno de las cabañas (bordas).

Los elementos clave de la ZEC no serán afectados por la explotación de las instalaciones.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.12. Afección a vías pecuarias

- Fase de construcción

En el área del proyecto no hay vías pecuarias.

El impacto será neutro.

- Fase de explotación

En el área del proyecto no hay vías pecuarias.

El impacto será neutro.

5.13. Afección producida por el ruido

- Fase de construcción

La ejecución de los trabajos de construcción del hotel, cabañas y aparcamiento así como de caminos interiores originará, lógicamente, el ruido propio de cualquier obra. Este incremento de sonidos afectará a las actividades que se desarrollen en el entorno y al personal que realice los trabajos. No habrá afección a núcleos urbanos.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de funcionamiento de las instalaciones, los ruidos que se puedan generar serán los propios de una instalación con características de búsqueda de tranquilidad y, por tanto, alejada del ruido. En cuanto al ruido por el tránsito de vehículos particulares o de otras características que vayan a acceder a la parcela, estos serán inevitables pero, en cualquier caso, muy reducidos. El uso de vehículos eléctricos en el futuro contribuirá a la disminución del ruido.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal o permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.14. Afección por contaminación atmosférica

- Fase de construcción

Los principales elementos contaminantes serán las emisiones de gases originadas por la maquinaria (camiones, retroexcavadoras, palas, etc.) y el polvo emitido en la excavación, tránsito de vehículos y carga y descarga de materiales. Como consecuencia de ello se producirá un impacto de reducidas dimensiones ya que los contaminantes se dispersarán y el polvo se volverá a depositarse en el suelo. Estos efectos serán puntuales sobre la calidad del aire.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

En la fase de funcionamiento del hotel y las cabañas, el volumen de emisión de contaminantes a la atmósfera se incrementará por el hotel y los vehículos que transiten por la NA-4040 y vayan a acceder al aparcamiento. Este impacto será muy reducido.

El impacto se valora como negativo, bajo, permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.15. Afección por contaminación lumínica

- Fase de construcción

En la fase de construcción habrá una iluminación de obra tanto para los trabajos que se puedan ejecutar a últimas horas de la tarde como en la señalización nocturna.

El impacto se valora como negativo, bajo, temporal y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez que el proyecto esté en funcionamiento habrá una iluminación básica que producirá una contaminación lumínica propia en los viales e instalaciones de alumbrado. Esta nueva iluminación no afectará a núcleos urbanos.

El impacto se valora como negativo, bajo, permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras (aplicación de la normativa).

5.16. Afección al paisaje

- Fase de construcción

El principal impacto paisajístico será el producido por el trasiego de maquinaria y almacenamiento de materiales. Los movimientos de tierras serán pequeñas nivelaciones del terreno.

Este impacto se valora como negativo, bajo y temporal con posibilidad de aplicación de algunas medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez ejecutada la obra, el paisaje actual habrá cambiado totalmente. No obstante, el diseño de las infraestructuras, los materiales a utilizar y las medidas correctoras de restauración de la vegetación que se realicen estarán perfectamente integrados en el paisaje de Doneztebe/Santesteban.

El impacto en esta fase es difícil de evaluar por la importante carga subjetiva que tiene esta apreciación.

Este impacto se valora como neutro y con posibilidad de aplicación de medidas correctoras.

5.17. Afección a los accesos actuales

- Fase de construcción

En el periodo de construcción de las infraestructuras e instalaciones, la maquinaria accederá desde la carretera NA-4040, pudiéndose generar pequeñas molestias por el paso máquinas y camiones.

Este impacto se valora como negativo, bajo y temporal con posibilidad de aplicación de algunas medidas correctoras.

- Fase de explotación

En esta fase de explotación de las instalaciones construidas y de aprovechamiento de la parcela, no habrá modificación alguna respecto a los accesos actuales en relación a la carretera NA-4040 pero sí en cuanto a los de la parcela.

Este impacto se valora como neutro.

5.18. Afección a los usos del suelo

- Fase de construcción

La fase de ejecución del proyecto afectará al uso actual que se realiza en la actualidad como prado de siega. Esta afección se limitará a la zona del proyecto dentro de la parcela. El resto de la parcela seguirá aprovechándose como prado de siega.

Este impacto se valora como negativo, bajo y temporal y permanente y con posibilidad de medidas correctoras durante la fase de ejecución de la actuación.

- Fase de explotación

La actuación prevista originará un cambio de los usos del suelo actuales pero únicamente en parte de la parcela. En esta fase de explotación, el aprovechamiento agropecuario seguirá produciéndose pero en una superficie lógicamente menor a la actual.

El impacto se valora como negativo, bajo y permanente pero con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.19. Afección a las actividades recreativas

- Fase de construcción

En la actualidad no se desarrollan actividades recreativas en el área del proyecto. No obstante, en las márgenes del río puede haber pescadores que no serán afectados por la instalación de las cabañas

Este impacto se valora como neutro.

- Fase de explotación

Cuando el proyecto esté en pleno desarrollo, se podrán realizar diversas actividades recreativas, unas muy sencillas como puede ser el paseo por las nuevas sendas y caminos de la parcela y otras que se puedan desarrollar a partir de las ideas que vayan surgiendo a los gestores de la nueva actividad.

El impacto se valora como positivo, bajo-moderado y permanente y con posibilidad de aplicar medidas correctoras.

5.20. Afección al Camino de Santiago

- Fase de construcción

El área del proyecto no está incluida dentro de las distintas variantes de Camino de Santiago.

El impacto será neutro.

- Fase de explotación

El área del proyecto no está incluida dentro de las distintas variantes de Camino de Santiago.

El impacto será neutro.

5.21. Afección al patrimonio histórico-cultural y arqueológico

- Fase de construcción

En el área del proyecto, a la espera de recibir el informe de Patrimonio, no se prevé que haya valores histórico-culturales o arqueológicos

En la fase de construcción, a priori y a la espera de recibir el informe de Patrimonio, no se producirá ningún tipo de actuación en esta zona.

Este impacto se valora como neutro.

- Fase de explotación

Una vez ejecutada la obra, no se producirá impacto alguno.

Este impacto se valora como neutro.

5.22. Afecciones al medio socioeconómico

- Fase de construcción

La construcción de las instalaciones de hotel, cabañas, aparcamiento y demás infraestructuras generará un impacto económico tanto por la compra de materiales como por la creación de mano de obra temporal.

Este impacto se valora como positivo, bajo a moderado y temporal con posibilidad de aplicación de algunas medidas correctoras.

- Fase de explotación

Una vez ejecutada la obra, el mantenimiento de las instalaciones e infraestructuras exigirá que se creen una serie de puestos de trabajo para distintas funciones a realizar en el mismo y que, previsiblemente, sean ocupados por personas de Doneztebe-Santesteban o de las localidades próximas.

Este impacto se valora como positivo, bajo a moderado, permanente o temporal y con posibilidad de aplicación de medidas correctoras que incrementen su magnitud.

5.22. Resumen de impactos

En la siguiente tabla se resumen las valoraciones de impactos antes de aplicar medidas preventivas y correctoras:

ELEMENTO IMPACTADO	FASE DE CONSTRUCCIÓN	FASE DE EXPLOTACIÓN
Cambio climático	-BP*	-BP*
Litología y suelo	-BP*	-BP*
Erosionabilidad	-BT*	X
Hidrología superficial	-BT*	-BTP*
Hidrología subterránea	-BT*	-BTP*
Inundabilidad	-BT*	-BTP*
Flora, vegetación y hábitats	-BP*	-BTP*
Fauna	-BT*	-BP*
Especies protegidas de fauna y flora	-BT*	X
Hábitats de la Directiva 92/43/CEE	X	X
Espacios protegidos (ZEC Bidasoa)	-BT*	-BT*
Vías pecuarias	X	X
Ruido	-BT*	-BTP*
Contaminación atmosférica	-BT*	-BP*
Contaminación lumínica	-BT*	-BP*
Paisaje	-BT*	X
Accesos actuales	-BT*	X
Usos del suelo	-BTP*	-BP*
Actividades recreativas	X	+BMP*
Camino de Santiago	X	X
Patrimonio cultural y arqueológico	X	X
Medio socio-económico	+BMT*	+BMTP*

Signo del impacto: positivo (+), negativo (-) o neutro (X).

Intensidad del impacto: baja o compatible (B), moderado (M), severo (S) y crítico (C).

Permanencia: permanente (P) o temporal (T). Aplicación de medidas preventivas y correctoras: (*)

Fase de construcción

La mayor parte de los principales impactos en la fase de construcción, antes de aplicar medidas preventivas, correctoras y compensatorias, serán de signo negativo e intensidad baja exceptuando el producido sobre los usos del suelo que se valora como bajo-moderado.

Los impactos positivos se producirán sobre el medio socioeconómico por la creación de empleo temporal que se genere.

Fase de explotación

Los principales impactos en la fase de explotación, antes de aplicar medidas preventivas, correctoras y compensatorias, serán negativos y de intensidad baja exceptuando el producido sobre los usos del suelo que se valora como bajo-moderado.

Los impactos positivos, de intensidad baja a moderada, se producirán sobre el medio socioeconómico por el empleo que se genere y el impacto de la actividad sobre la economía local.

6.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

6.1. Interacciones con la normativa municipal.

La implantación del Hotel Rural y las Cabañas (bordas) no está prevista en el Plan Municipal, por tanto, requerirá de un cambio de categoría urbanística.

El Plan Municipal categoriza los suelos no urbanizables de la parcela 766 de la siguiente manera:

Suelo No Urbanizable de Preservación:

- * Subcategoría: Valor para explotación natural: Agrícola-ganadero de medio valor.

- * Subcategoría: Valor paisajístico: Paisaje agropecuario de interés.

Suelo No Urbanizable de Protección:

- * Subcategoría: Prevención de riesgos: Corredor fluvial Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En la actualidad hay un protocolo entre el Ayuntamiento de Doneztebe/Santesteban y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para modificar esta categorización.

6.2. Interacciones con el Plan de Ordenación Territorial (POT-2 Valles Atlánticos).

El Plan de Ordenación Territorial (POT-2 Valles Atlánticos) categoriza la parcela 766 de la siguiente manera:

Suelo protegido por la legislación vigente para su explotación natural:

- * Subcategoría: Montes de Utilidad Pública (SNUPrtEN: MUP).

6.3. Interacciones con la Red Natura 2000 (ZEC Río Bidasoa).

La parte de la parcela 766 del polígono 2 colindante con el río Ezpelura está incluida en la Red Natura 2000 aunque en esa zona no se instalará ninguna infraestructura (hotel, cabañas, aparcamiento). Por ello, al ser el proyecto colindante con este espacio de la Red Natura 2000 se considera necesario hacer referencia a ello ya que puede haber actuaciones que de manera directa o indirecta puedan afectar a la Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Bidasoa.

El río Ezpelura, colindante con la parcela objeto del proyecto, está incluido en la Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Bidasoa, según DF 51/2014, de 2 de julio.

Este Decreto Foral incluye una normativa específica para los tramos fluviales que es la siguiente:

2. Tramos fluviales:

2.1. Se asegurará el cumplimiento de un régimen de caudales, de acuerdo con la normativa de aguas y la concesión, que garantice la conservación de los hábitats y especies.

2.2. No se permitirán aquellas actuaciones o proyectos que impliquen una alteración del régimen natural de las aguas corrientes, salvo las mínimas para el abastecimiento a poblaciones o para los usos agropecuarios existentes.

2.3. No se permitirán aquellas actuaciones que supongan una alteración morfológica del cauce, excepto cuando concurran razones relacionadas con la salud humana, la seguridad pública o la conservación de los valores naturales.

2.4. En aquellos proyectos públicos y nuevos usos y aprovechamientos cuyo ámbito limite con los cauces fluviales se respetará una banda continua al cauce, no inferior a 5m de anchura, cuyo fin será constituirse en formaciones naturales de ribera.

2.5. En las cortas de arbolado (cortas a hecho) adyacentes al cauce fluvial deberá recuperarse una banda de al menos 5 metros de anchura contigua a dicho cauce, con especies propias de vegetación natural de la zona.

2.6. No se permitirá depositar residuos sólidos, escombros o sustancias que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación del lugar.

2.7. Los usos y actuaciones que afecten a los hábitats fluviales deberán incluir las condiciones necesarias para garantizar la conservación de los mismos, excepto cuando concurran razones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2.8. No se permitirá la plantación de especies exóticas invasoras en el lugar y sus inmediaciones que puedan afectar negativamente a la conservación de los hábitats naturales presentes en el espacio.

2.9. Los usos y actuaciones que afecten a los enclaves con presencia de flora amenazada deberán incluir las condiciones necesarias para garantizar la conservación de los mismos, excepto cuando concurran razones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2.10. En relación con la flora amenazada se atenderá a lo establecido en el Decreto Foral 94/1997 de 7 de abril, por el que se crea el Catálogo de la Flora Amenazada de Navarra y se adoptan las medidas para la conservación de la flora silvestre catalogada .

2.11. Los usos y actuaciones que afecten a los hábitats de salmón atlántico, sábalo, la lamprea marina y burtaina deberán incluir las condiciones necesarias para garantizar la conservación de los mismos, excepto cuando concurran razones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2.12. Los usos y actuaciones que afecten a los hábitats de Oxigastrea curtisii deberán incluir las condiciones necesarias para garantizar la conservación de los mismos, excepto cuando concurran razones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

2.13. La instalación de cierres en los límites del lugar incluirá las condiciones necesarias para garantizar la dispersión y movimientos de los vertebrados silvestres, así como para evitar su mortalidad.

Por otra parte, los elementos clave de la ZEC son los siguientes:

- 1.- Sistema fluvial
- 2.- Hábitats fluviales
- 3.- Bosques de San Juan Xar
- 4.- Flora amenazada (*Vandesboschia speciosa*, *Cystopteris diaphana*, *Carex strigosa*, *Carex cespitosa*, *Carpinus betulus*)
- 5.- Salmón atlántico, sábalo, lamprea marina y burtaina
- 6.- Visón europeo y nutria paleártica
- 7.- Desmán ibérico
- 8.- *Oxygastra curtisii* (libélula)

Ninguno de estos elementos clave serán afectados por el proyecto.

6.4. Interacciones con otros espacios protegidos de la Red de Espacios Protegidos de Navarra (RENA).

El área objeto de actuación no está incluida en la Red de Espacios Protegidos de Navarra.

En el área de estudio y su entorno no hay Áreas de Protección de la Fauna Silvestre (APFS).

La zona de estudio no está incluida en ningún Área de Importancia para las Aves (IBAS) ni en ninguna Zona de Especial Protección de Aves Silvestres (ZEPAS).

6.5. Interacciones con otras normativas.

En este apartado se hace referencia a la Estrategia Territorial de Navarra.

En el epígrafe nº 4.3.6. del documento de Estrategia Territorial de Navarra se recoge textualmente:

"La vocación atlántica de Navarra trata de aprovechar la situación de nuestra Comunidad en el Arco Atlántico, participando en proyectos e iniciativas europeas con otras regiones de este ámbito con la finalidad de consolidarlo como área de expansión y crecimiento. El Nor-Oeste de Navarra conecta nuestra región con el Arco Atlántico. En este ámbito más cercano, la eurociudad Bayona-San Sebastián es hoy una realidad y, de hecho, de las ciudades-región analizadas, es la más consolidada por su tamaño. La parte de Navarra influenciada por este espacio urbano es muy pequeña, pero puede obtener beneficios sustanciales de ello. De hecho, actualmente esta zona de Navarra ya obtiene importantes beneficios de la expansión del turismo de un día desde la costa tanto española como francesa, en el mercado de segundas residencias y de la integración de su industria con la guipuzcoana."

Igualmente, en el párrafo nº 31 del mismo documento se dice en referencia a esta zona

"Se trata, por otra parte, de un gran centro turístico que sitúa a muchos europeos de renta alta a las puertas de Navarra. Algunos de ellos hacen excursiones cortas, especialmente desde la costa francesa pero también desde la

guipuzcoana, por lo que se trataría de consolidar estas visitas y, aprovechando el complemento de la montaña al turismo de playa, buscar los segmentos de mercado de mayor calidad ofreciéndoles un entorno natural de gran calidad. Para aprovechar este potencial es necesario introducirse en el mercado siendo la forma más fácil de hacerlo si es de la mano de operadores locales, ofreciéndoles una serie de actividades complementarias a su negocio tradicional con las que pueden completar su oferta."

"Es una zona con un gran atractivo turístico debido a su entorno natural, y adecuada para la implantación de actividades de primera y segunda residencia, industriales, y del sector servicios, fundamentalmente relacionados con el turismo".

Hay otros tipos de normativas referentes a aspectos generales, urbanísticos y constructivos que figuran en la Memoria del anteproyecto y que deberán ser cumplidas en el desarrollo posterior del proyecto y su ejecución.

7.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental** establece en su artículo 6 el *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

El Artículo 13. *Relación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental* establece que:

1. La evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.

2. El órgano ambiental podrá acordar motivadamente, en aras del principio de eficacia, la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo establecido en el plan o programa o, en su defecto, el de cuatro años desde la publicación de la declaración ambiental estratégica y no se hayan producido alteraciones de las circunstancias tenidas en cuenta en la evaluación ambiental estratégica.

La Sección 2.^a Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico establece en el artículo 29 la *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

En el artículo 30 se establecen las *Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas*, en el artículo 31 la *declaración de Informe ambiental estratégico* y en el artículo 32 la *Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa*. El artículo 51 establece el *Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos*.

El documento técnico "**Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística**" establece que:

*La tramitación urbanística de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y sus modificaciones, se rige por los procedimientos establecidos en el **Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, en adelante TRLFOTU.*

*La evaluación ambiental de dichos instrumentos queda sujeta a los procedimientos que, con carácter general, se regulan en la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (**EAEo**) y Simplificada (**EAEs**).*

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) tiene como objetivo analizar los efectos significativos que sobre el medio ambiente pueden derivarse de los instrumentos, antes de su aprobación definitiva, incorporando criterios de sostenibilidad, medidas de prevención y/o integración ambiental.

Dadas las particularidades de los planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial, es preciso integrar y coordinar la tramitación ambiental y urbanística, con la finalidad de evitar duplicidades e incrementos de tiempo en la tramitación, garantizando que la documentación se adecua a la exigida en ambos procedimientos y a la escala de trabajo apropiada.

Por todo lo anterior, se redacta un documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificado cuyo contenido se atiene al artículo 29 *Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada* de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y cuyo contenido es el siguiente:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

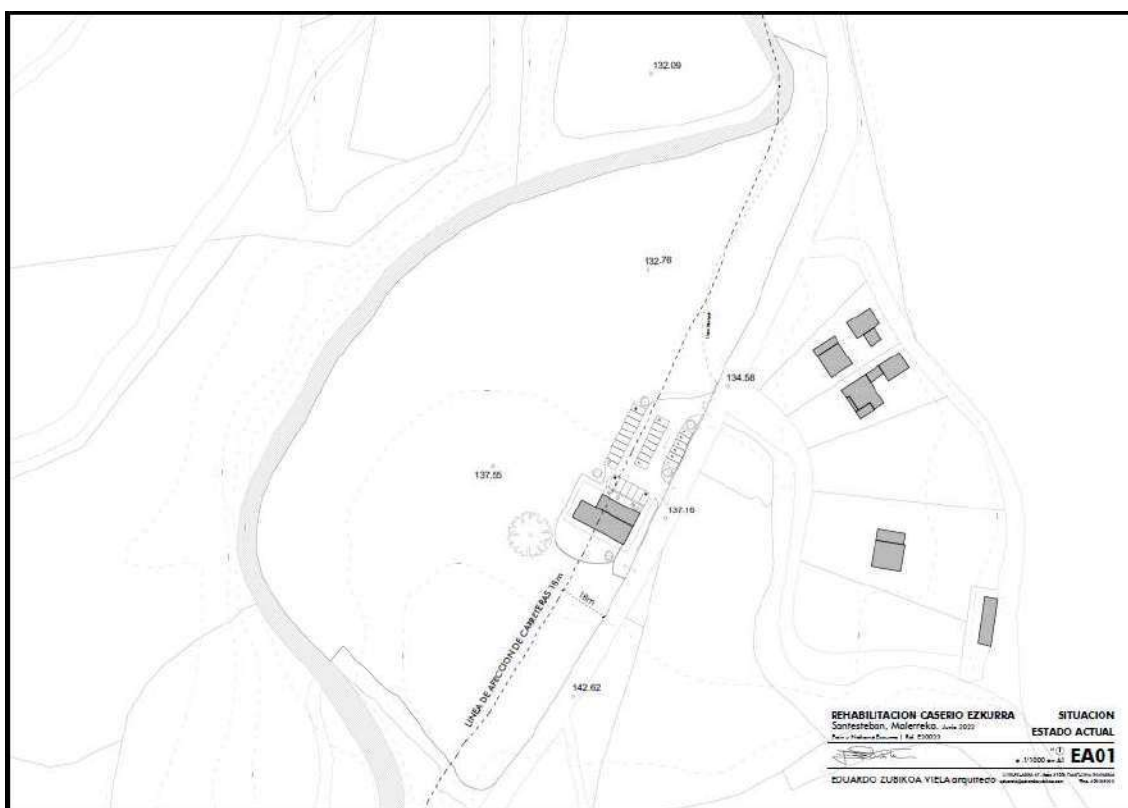
j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

En el apartado **2.3. Alternativas técnica y ambientalmente viables** se explican las alternativas que se contemplaron, partiendo de la base de que se han desechado aquellas en las que la ubicación del edificio estuviera más próxima al río Ezpelura.

Los motivos de la selección de las alternativas han sido los siguientes:

- 1.- Reducir todo lo posible la incidencia ambiental del proyecto.
- 2.- Aprovechar la edificación existente (Alternativa 1). Este criterio no ha sido posible por los motivos que establece la Resolución 945/2021, de 1 de octubre, del Director General de Obras Públicas e Infraestructuras.



A continuación se muestra la Resolución que deniega la posibilidad de instalar un porche en la ubicación del caserío actual:



D. EDUARDO ZUBICOA VIELA
C/ Irunlarrea, 61 bajo
31008 PAMPLONA

EL Director General de Obras Públicas e Infraestructuras ha dictado la siguiente Resolución:

"RESOLUCIÓN 945/2021, de 1 de octubre, del Director General de Obras Públicas e Infraestructuras, por la que se deniega a Eduardo Zubicoa VIELA la autorización para construcción de la porción de porche situada dentro de la línea de edificación de la carretera NA-4040, en la margen derecha del p.k. 1+180 de la carretera local NA-4040, Doneztebe/Sanesteban-Saldías, y se le autoriza la construcción de la porción de porche situada más allá de la línea de edificación de la carretera NA-4040, en la margen derecha del p.k. 1+180 de la carretera local NA-4040, Doneztebe/Sanesteban-Saldías, expediente AOP 2021/493.

Con fecha de entrada en el Registro General Electrónico del Gobierno de Navarra el 17 de septiembre de 2021, Eduardo Zubicoa VIELA solicitó autorización para la creación de un porche galería en la fachada sur de la casa Ezcurra en el polígono 2 parcela 766 de Doneztebe, carretera NA-4040.

Mediante nueva instancia en la misma fecha (expediente 2021-1010226), registró justificante del abono, mediante Carta de Pago, de la tasa por realización de actividades sujetas a autorización en materia de defensa de las carreteras.

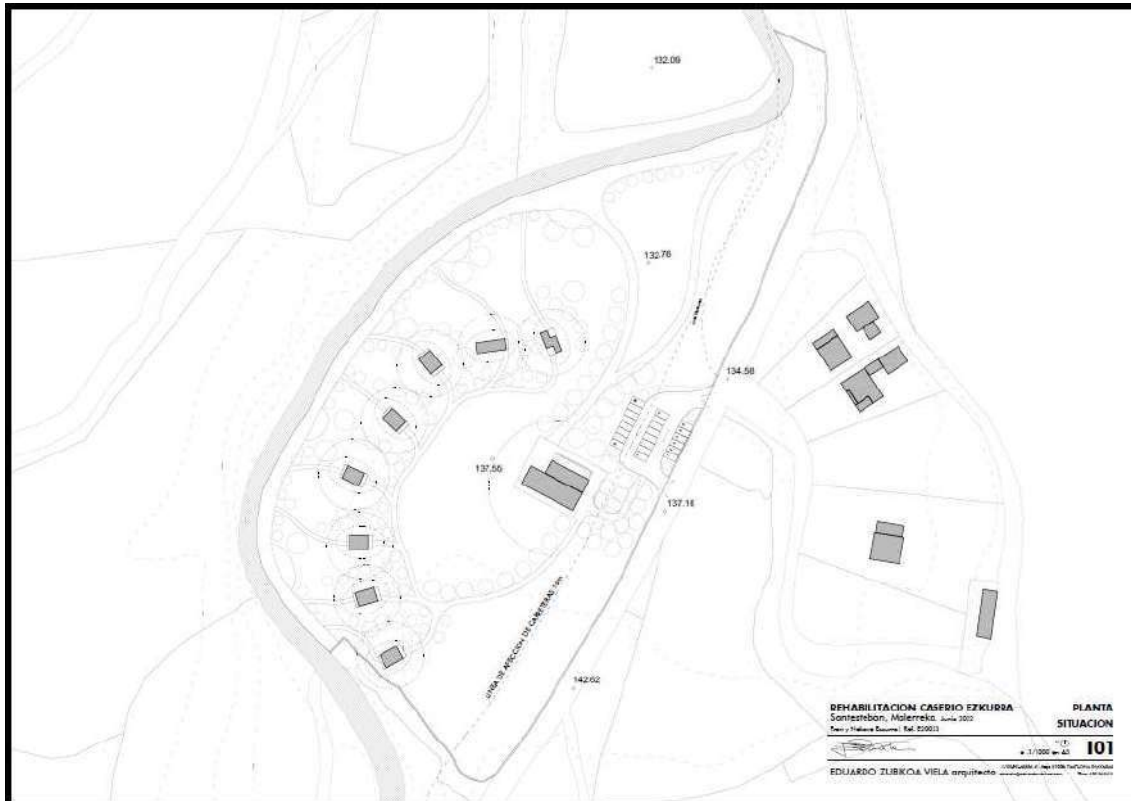
El Servicio de Conservación, con fecha 22 de septiembre de 2021, informa que la solicitud consiste en autorizar la ejecución de un nuevo porche en la fachada sur de la edificación existente en la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe, que se sitúa en la margen derecha del p.k. 1+180 de la carretera local NA-4040, Doneztebe/Sanesteban-Saldías.

De acuerdo con el artículo 42 de la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, sobre usos autorizables en la calzada y la línea de edificación, en su punto 2 indica que podrán autorizarse obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación siempre que no impliquen cambio de uso ni incremento del volumen edificado por lo que no podrá edificarse la porción de dicho porche situada dentro de la línea de edificación, que en el caso de carreteras locales se sitúa a 18 metros desde el borde de la calzada.

Resultan de aplicación a la solicitud de autorización la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de Carreteras de Navarra, la Ley Foral 7/2001, de 27 de marzo, de Tasas y Precios Públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y de sus Organismos Autónomos, y el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

3.- Ante la imposibilidad de utilizar el edificio existente, éste se trasladará hacia el interior de la parcela, superando ligeramente los 18 metros legalmente establecidos (Alternativa 2, proyecto).

En la siguiente imagen se muestra la ubicación del edificio previsto:



Las cabañas (bordas) quedan alejadas del río aproximadamente entre 25-50 metros.

9.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA ACTUACIÓN CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO

Estas medidas van encaminadas a prevenir, corregir y compensar los impactos que las obras a realizar tengan sobre los principales elementos del medio natural. Las *medidas preventivas* están destinadas a evitar los impactos antes de que se produzcan y las *medidas correctoras*, propiamente dichas, destinadas a corregir los impactos que se produzcan en la ejecución de la obra y que puedan perpetuarse en el tiempo.

Hay medidas que pueden ser consideradas tanto como preventivas como correctoras y compensatorias ya que por su naturaleza actúan como tales.

9.1. Medidas preventivas y correctoras

Estas medidas deben incluirse en la normativa general o particular del PSIS para que puedan aplicarse y desarrollarse de manera eficaz.

Una gran parte de las medidas preventivas y correctoras a aplicar en la fase de construcción de la urbanización de la parcela y de las posteriores instalaciones tienen como objetivo mitigar el calentamiento global y disminuir la huella de carbono así como disminuir el impacto paisajístico de la futura área turística.

A continuación se exponen las medidas preventivas y correctoras a aplicar en esta fase de construcción:

9.1.1.Fase de construcción

- Mantenimiento, sin causar afección alguna, de los árboles de mayor tamaño existentes en la parcela, especialmente del fresno (*Fraxinus excelsior*) existente junto al caserío actual y del situado al final del camino, en la parte sur de la parcela, antes de llegar al cauce del río Ezpelura.

- Mantenimiento, sin causar afección alguna, de los árboles existentes en la parte norte de la parcela, especialmente de los alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus excelsior*) y robles (*Quercus robur*).

- Mantenimiento, sin causar afección alguna, de la vegetación de ribera del río Ezpelura ya que está incluida en la Zona de Especial Conservación Río Bidasoa y constituye un hábitat de interés prioritario, según la Directiva de Hábitats 92/43/CEE y además, este tipo de hábitat es uno de los elementos clave de la ZEC Río Bidasoa.

- El anteproyecto consta de un estudio paisajístico donde se especifican las especies a utilizar en el área de la actuación. Se sugiere que entre las especies se incluyan, especialmente en las zonas próximas al río Ezpelura, las propias de la vegetación de ribera de este río y del área biogeográfica como alisos (*Alnus glutinosa*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), chopos negros (*Populus nigra*), sauce arbóreo (*Salix alba*), roble del país (*Quercus robur*), arces (*Acer campestre*), espinos (*Crataegus monogyna*), sauce atrociniento (*Salix atrocinerea*) y avellanos (*Corylus avellana*).

- En aquellas zonas en las que se hagan movimientos de tierras para nivelación del terreno, se deberá retirar, sin compactación ni mezcla con otro tipo de tierra, una capa de tierra vegetal (40-50 cm) para ser reutilizada en la posterior restauración ambiental y plantaciones.

- En el tejado de la edificación podría plantearse una cubierta verde cuyos objetivos sean, además de los paisajísticos, la refrigeración del aire en el interior del edificio, producción de oxígeno, reducción de la polución, filtración del aire, captura del polvo, captura y retención de CO₂, contribución a la descomposición de agentes contaminantes. También producirá una sensación agradable a las personas.

- Los tejados verdes al tratarse de un cultivo debe requerir un mantenimiento mínimo o muy reducido por lo que habrá que seleccionar aquellas especies con las siguientes características: crecimiento vertical mínimo (ausencia de siegas o mínimas), adaptadas a la climatología de la zona (riego de apoyo inexistente o mínimo), capacidad de prosperar sobre un sustrato que se adapte a las técnicas constructivas y escasos requerimientos en cuanto a fertilización. Además deberán ser transitables y cumplir con la normativa anti incendios.

- La realización de plantaciones y la posibilidad de instalación de tejados verdes serían medidas que contribuirían a aminorar los GEI (Gases de Efecto Invernadero) que se generasen por el proyecto.

- Se buscara la funcionalidad de las zonas verdes mediante su conectividad con el río Ezpelura buscando que se puedan crear corredores y conectores fluviales.

- Evitar la corta de arbolado natural, principalmente en la margen del río Ezpelura y su entorno.

- En el caso de que sea necesario realizar podas en algún árbol estas deberán realizarse con herramienta adecuada para que se hagan cortes limpios.

- Antes de la realización de la corta de arbolado, en el caso de que para la ejecución de la obra sea imprescindible, deberán señalizarse los mismos y avisar al guarderío de Medio Ambiente para que autorice el apeo de los árboles.

- Se deberá priorizar la poda de árboles frente a la corta de los mismos, siempre y cuando esto sea posible.

- Las superficies y acabados de las obras deben ser lo más permeables posibles.

- Reducción de superficies duras e impermeables frente a otras blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración. Por ejemplo, que el aparcamiento sea de tipo "suelo drenable"

- Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, ajustando las condiciones de calidad y cantidad de cada agua al uso final que se le va a dar, con el fin de evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas residuales para usos secundarios.

- Aplicación de criterios de eficiencia energética en la edificación.

- Las actuaciones sobre zonas verdes conllevarán medidas dirigidas a permeabilizar el suelo con criterios de drenaje sostenible, a implantar zonas de arbolado que incorporen sombra como medida para combatir la irradiación solar y las olas de calor.

- Las zonas verdes serán espacios permeables que contribuyen en la disminución de las escorrentías superficiales y que, por tanto, intervienen en la gestión de las aguas pluviales.

- Mantenimiento de las zonas de orla arbustiva en mejor estado de conservación entre la parcela y la carretera NA-4040 Doneztebe/Santesteban-Saldias.

- Los movimientos de tierras que se vayan a realizar quedarán compensados. En el caso de que quede algún tipo de sobrantes deberán ser trasladados a vertedero autorizado.

- La recogida de aguas pluviales distinguirá la proveniente de los aparcamientos del resto de pluviales por lo que se recogen en una red diferente incluyendo una arqueta separadora de grasas y su derivación a la red de fecales.

- Se utilizarán materiales naturales como la madera y la piedra.

- La estética y altura de las instalaciones deberán integrarse en el paisaje en el que se construyen.

- Cualquier actuación que se plantease en las proximidades del río o que pudiese afectar al mismo, directa o indirectamente, deberá realizarse sin afectar a la vegetación de ribera y, por tanto, evitando la corta de cualquier árbol.

- Se minimizará el impacto paisajístico derivado de la construcción del Hotel Rural y de las Cabañas haciendo especial hincapié en la reducción de la contaminación lumínica nocturna.

- En la fase de obras, el perímetro exterior del área de actuación deberá ser claramente señalizado sobre el terreno para que no se produzcan afecciones innecesarias durante las mismas al resto de la pradera.

- Replanteo sobre el terreno de los límites de las zonas sobre las que se va a actuar para evitar afecciones innecesarias a zonas del entorno, especialmente a la vegetación arbórea y arbustiva del río Ezpelura y los árboles existentes en la parcela de mayor porte (fresnos).

- Las conexiones de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios como alumbrado, telecomunicaciones, etc. se realizarán a partir de las ya existentes en el área de estudio y sus proximidades.

- Una parte de la tierra vegetal de la zona llana del prado debe utilizarse para las labores de restauración ambiental. Por tanto, se deberá retirar, sin compactación ni mezcla con otro tipo de tierra, una capa de tierra vegetal (40-50 cm) para ser reutilizada, tal y como se ha señalado, en los trabajos de restauración ambiental, principalmente en las plantaciones arbóreas y arbustivas y en la adecuación del conjunto de la parcela.

- Se intentará optimizar el aprovechamiento agropecuario de la pradera hasta el mismo momento del inicio de las obras o incluso durante las mismas siempre y cuando esto sea posible.

- Se deberán dar las instrucciones oportunas a los operarios para evitar afecciones ambientales. En las instrucciones se deberá especificar claramente que únicamente se podrá actuar en las zonas previamente delimitadas. Se hará especial hincapié en proteger y no alterar a vegetación arbórea y arbustiva del río Ezpelura. Estas instrucciones se deberán dar por escrito al contratista y a los operarios.

- El acopio de materiales de obra deberá realizarse dentro de la parcela y sin afectar a vegetación arbórea o arbustiva.

- Ubicación del Parque de Maquinarias y de instalaciones dentro de la parcela, de manera que no afecte a otras zonas del entorno con vegetación en buen estado de conservación.

- Nombramiento de un responsable ambiental de la actuación que dirija todas las actuaciones ambientales a realizar tanto preventivas como correctoras.

- Se deberá impedir el vertido de aceites y grasas durante la fase de ejecución de las obras en cualquier superficie, especialmente en el entorno del río Ezpelura. También se deberá evitar el vertido de estos elementos en cualquier zona del entorno de las obras que pueda afectar al suelo.

- Evitar movimientos de tierras innecesarios.

- Limpieza del ámbito de actuación y de su entorno después de terminar las obras de construcción y de sus infraestructuras eliminando todo tipo de restos sólidos y de basura.

- Favorecer la contratación de personas del municipio de Doneztebe/Santesteban y de otros municipios próximos.

9.1.2. Fase de explotación

- Seguimiento el estado de las márgenes del río Ezpelura, especialmente de su margen derecha colindante con el área de actuación.

- Seguimiento de las plantaciones que se realicen para mantenerlas en buen estado de conservación, valorando la posibilidad de ir favoreciendo la formación de pequeños bosquetes con estructura natural y composición florística propia de los bosques del área biogeográfica.

- Valoración de la posible conectividad que se pueda establecer entre zonas verdes y el río Ezpelura.

- Seguimiento de la eficacia de los drenajes sostenibles y adecuación de los mismos en el caso de que fuese necesario.

- Fomentar los tipos de transporte con menores emisiones.

- Reservar plazas en los aparcamientos para vehículos libres de emisiones.

- Aplicación de nuevas tecnologías que se vayan desarrollando para la minimización de la contaminación atmosférica.

- Cumplimiento del *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.*

- Dirección del haz de luz de las luminarias hacia el suelo y garantizar el adecuado apantallamiento de la iluminación de exteriores. Con el fin de minimizar los posibles impactos sobre los quirópteros (murciélagos), insectos nocturnos u otros grupos taxonómicos, las luminarias del área del proyecto y de las edificaciones del mismo serán las imprescindibles para el adecuado desarrollo de la actividad y no presentar problemas de contaminación lumínica.

- Se deberá establecer un sistema de control de fugas y sistema de drenajes y sumideros para evitar contaminaciones al medio fluvial.

- Mantenimiento periódico de las instalaciones.

9.2. Matriz de impactos final e impacto global

9.2.1. Matriz de impactos final

En este apartado se valoran los impactos más importantes ocasionados por el Plan Especial una vez aplicadas las medidas preventivas y correctoras. La mayor parte de los impactos que se produzcan en la fase de construcción a pesar de aplicar estas medidas no disminuyen de magnitud o cambian de signo debido a que cualquier actuación sobre el medio siempre ocasionará impactos o trazas de los mismos que serán continuos e imposibles de eliminar totalmente. En la fase de explotación sí hay impactos que cambian de signo negativo a positivo.

Los resultados obtenidos sobre la identificación y valoración de los principales impactos producidos sobre los elementos valorados después de aplicar las medidas preventivas y correctoras, se resumen en el siguiente cuadro:

ELEMENTO IMPACTADO	FASE DE CONSTRUCCIÓN	FASE DE EXPLOTACIÓN
Cambio climático	-BP	-BP
Litología y suelo	-BP	-BP
Erosionabilidad	-BT	X
Hidrología superficial	-BT	-BTP
Hidrología subterránea	-BT	-BTP
Inundabilidad	-BT	-BTP
Flora, vegetación y hábitats	-BP	X (+BP)
Fauna	BT	-BP (+BP)
Especies protegidas de fauna y flora	-BT	X
Hábitats de la Directiva 92/43/CEE	X	X
Espacios protegidos (ZEC Bidasoa)	-BT	-BT
Vías pecuarias	X	X
Ruido	-BT	-BTP
Contaminación atmosférica	-BT	-BP
Contaminación lumínica	-BT	-BP
Paisaje	-BT	X (+BP)
Accesos actuales	-BT	X
Usos del suelo	-BTP*	-BP*
Actividades recreativas	X	+MP
Camino de Santiago	X	X
Patrimonio cultural y arqueológico	X	X
Medio socio-económico	+BMT	+BMT

Signo del impacto: positivo (+), negativo (-) o neutro (X).

Intensidad del impacto: baja o compatible (B), moderado (M), severo (S) y crítico (C).

Permanencia: permanente (P) o temporal (T). Aplicación de medidas preventivas y correctoras: (*)

En la fase de construcción la mayor parte de los impactos sobre el medio natural y el paisaje se han valorado como negativos y de intensidad baja. El cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras contribuirá a atenuar los impactos negativos y a que estos sean los mínimos posibles.

En la fase de explotación y mediante la aplicación de las medidas preventivas y correctoras, una parte de los impactos serán positivos o podrán llegar a serlo y otros serán negativos o neutros.

9.2.2. Impacto global

El impacto global que el PROYECTO DE HOTEL RURAL Y CABAÑAS EN LA PARCELA Nº 766 DEL POLÍGONO 2 DE DONEZTEBE-SANTESTEBAN ocasionará a los principales elementos del medio natural y paisaje y medio socioeconómico considerando que se aplicarán las medidas preventivas y correctoras que se proponen en este documento, se valora como NEGATIVO y BAJO en su fase de ejecución y como NEUTRO-POSITIVO en la fase de explotación.

10.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN

El objetivo del Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental es garantizar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras incluidas en el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada tanto en la ejecución de la obra del proyecto de urbanización (vigilancia ambiental) como en la fase de funcionamiento del mismo (seguimiento ambiental).

10.1. Plan de Vigilancia Ambiental

El objeto del Plan de vigilancia ambiental es comprobar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras, principalmente en la fase de construcción, e identificar la aparición de nuevos impactos o revisar la magnitud de los que se han asignado.

Las pautas mínimas que habrán de seguirse son:

- Nombramiento de una persona responsable del seguimiento ambiental de la obra, especialmente en lo referido a las medidas de restauración ambiental a través de las plantaciones y suelos drenables.

- Comprobación de que se aplican las medidas preventivas y correctoras previstas y de que no se producen alteraciones no previstas, especialmente la delimitación de las superficies de ocupación reales de la obra y en la protección del río Ezpelura y su margen derecha.

- Delimitación de la superficie a ocupar por las obras previstas y por los elementos auxiliares.

- Adopción, por parte del contratista, de las medidas necesarias para evitar la contaminación del agua y del suelo por sólidos en suspensión, combustibles, aceites o cualquier otro vertido.

- Control sobre la apertura de nuevas superficies de ocupación no previstas inicialmente.

- Obligación de realizar un Informe Ambiental para autorizar las modificaciones del Proyecto de urbanización que puedan surgir durante las obras de acondicionamiento del área de actuación y específicamente de las plantaciones y suelos drenables.

- Control del estado de las superficies a plantar y de la procedencia y calidad de las plantas a utilizar en las plantaciones.

- Redacción de un informe ambiental, a la finalización de la obra, en el que se reflejarán los impactos ambientales más relevantes que se hayan podido producir, especialmente sobre la hidrología superficial, hábitats naturales de ribera y cualquier tipo de incidencia ambiental como, por ejemplo, vertidos.

10.2. Plan de Seguimiento Ambiental

El objeto del Plan de seguimiento ambiental es comprobar la idoneidad de las medidas correctoras propuestas así como su eficacia una vez terminadas las obras de acondicionamiento del área de actuación y, en el caso de que sea necesario, adoptar nuevas medidas.

Un aspecto fundamental será el seguimiento de las actuaciones realizadas en las zonas verdes.

Estas medidas generales son las siguientes:

- Estado del río Ezpelura y de sus márgenes, especialmente de la margen derecha del mismo.
- Estado de las plantaciones que se realicen: evolución de las especies, marras, conectividad entre zonas verdes y río Ezpelura.
- Comprobación de los sistemas de alumbrado.
- Adecuación del seguimiento ambiental del funcionamiento de las instalaciones a las medidas preventivas y correctoras establecidas para la fase de explotación en este documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del proyecto de Hotel Rural y Cabañas en Doneztebe-Santesteban.

11.- CONCLUSIONES

1.- El proyecto de Hotel Rural y Cabañas tiene por objeto potenciar e impulsar la oferta turística, gastronómica y de ocio actual fomentando el desarrollo integral y sostenido de Doneztebe/Santesteban a partir del respeto a la sociedad, la cultura y el medio natural y ambiental.

2.- El proyecto se ubica en suelo no urbanizable (parcela 766 del polígono 2) de Doneztebe-Santesteban, en una pradera de siega, entre la carretera NA-4040 hacia Saldias y el río Ezpelura. La superficie constructiva será de 1.110 m² (hotel, porches y cabañas) sobre una parcela cuya superficie catastral es de 27.553,87 m².

3.- La alternativa planteada para la ubicación del hotel con sus porches y cabañas es ambientalmente viable y ha estado condicionada, en el caso del hotel y porches, por la normativa de carreteras tal y como informa el Departamento de Fomento.

4.- Una parte de la parcela, colindante con el río Ezpelura, está incluida en la ZEC Río Bidasoa incluida en la Red NATURA 2000. Esta zona corresponde a la banda externa de la ZEC donde hay arbolado y algunas zonas de pradera de siega. Esta banda incluye lo que sería, más o menos, el dominio público hidráulico. La actuación prevista tendrá una incidencia muy baja sobre la ZEC Río Bidasoa y no afectará a los elementos clave de la misma.

5.- Se han estudiado y valorado los siguientes elementos susceptibles de ser impactados por el proyecto: cambio climático, litología y suelo, erosionabilidad, hidrología superficial, hidrología subterránea, inundabilidad; flora, vegetación y hábitats; fauna, especies protegidas de fauna y flora, hábitats de la Directiva 92/43/CEE, espacios protegidos (Red Natura 2000: ZEC Bidasoa), vías pecuarias, ruido, contaminación atmosférica, contaminación lumínica, paisaje, accesos actuales, usos del suelo, actividades recreativas, camino de Santiago, patrimonio cultural y arqueológico y medio socio-económico

6.- Se han establecido una serie de medidas preventivas y correctoras con el objeto de atenuar los impactos que se puedan originar tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación de la instalación turística y de ocio

7.- El impacto global que el PROYECTO DE HOTEL RURAL Y CABAÑAS EN LA PARCELA Nº 766 DEL POLÍGONO 2 DE DONEZTEBE-SANTESTEBAN ocasionará a los principales elementos del medio natural y paisaje y medio socioeconómico considerando que se aplicarán las medidas preventivas y correctoras que se proponen en este documento, se valora como NEGATIVO y BAJO en su fase de ejecución y como NEUTRO-POSITIVO en la fase de explotación.

En Pamplona/Iruña, a 29 de septiembre de 2023



Fdo.: José Luis Remón Aldabe
Doctor en Ciencias Biológicas

ANEXO FOTOGRÁFICO



Caserío Ezkurra y carretera a Saldias. A la derecha, la parcela



Entrada a la parcela, junto al caserío.
Vista de un gran fresno



Zona sur de la parcela. Al fondo
vegetación de ribera del río Ezpelura



Camino en el límite sur de la parcela
hacia el río Ezpelura



Vista general de la parcela (pradera de
siega). Al fondo, el río Ezpelura



Zona norte de la parcela, junto a la
carretera a Saldias



Vista general de la parcela con la
vegetación de ribera del río Ezpelura



Vista general de la parcela con la
vegetación de ribera del río Ezpelura

anejo 4

plan de participación ciudadana

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN ESPECIAL PARA REHABILITACIÓN (TRASLADO) DEL CASERÍO EZKURRA Y CREACIÓN DE CABAÑAS (BORDAS) EN SU ENTORNO, EN DONEZTEBE-SANTESTEBAN.

0. Introducción:

El Artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dispone, en su apartado 3º: *“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.”*

Por tanto, el “Plan Especial del caserío Ezkurra y creación de cabañas (bordas) en la parcela 766 del polígono 2 de Doneztebe-Santesteban” está sometido a dicha exigencia legal.

En cuanto a cómo debe desarrollarse el referido proceso de participación ciudadana, el apartado 4º del mismo precepto especifica que se instrumentará mediante *“un plan de participación”* que deberá contener al menos:

- 1.- La identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento;
- 2.- Los resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana;
- 3.- La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica;
- 4.- 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;

5.- Y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

En consecuencia, en los siguientes apartados en los que se articula el presente documento, se detalla el contenido y metodología del proceso de participación que se proponen a fin de cumplimentar los requisitos legales precitados.

1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento:

Atendiendo al contenido y alcance de las propuestas contenidas en el Plan Especial que se promueve, y puestas en relación con las dimensiones y características del ámbito territorial de Doneztebe – Santesteban se concluye que existe un interés legítimo y razonable respecto de las mismas para el conjunto de vecinos del municipio en general.

Y por supuesto, a nivel más específico y particular, de Malarrekako Mankomunitatea, Anapeh, Asociación de casas Rurales Hiruak bat, Baztan-Bidasoa Turismoa y Cederna Garalur.

2. Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes, y de las alternativas valoradas, para facilitar la difusión y comprensión ciudadana:

De forma resumida las modificaciones que introduce el Plan Especial que se promueve tienen por objeto establecer las condiciones y determinaciones normativas urbanísticas propias de este tipo de instrumentos para posibilitar la implantación en su ámbito de una actividad de hotel rural mediante la rehabilitación (con traslado) del caserío Ezkurra junto con cabañas (bordas) en el entorno del mismo dentro de la referida parcela.

A tal efecto esta iniciativa plantea las siguientes propuestas:

En cuanto al caserío, en primer momento, se consideró, lógicamente la rehabilitación del mismo, pero ante el hecho, insalvable de ser afectado por el régimen de distancia a la carretera de las edificaciones cercanas a la misma, establecido en la Ley Foral de Carreteras, que reducía la capacidad de desarrollo potencial del mismo no permitiendo anexionarle las terrazas previstas en la zona afectada siendo tan necesarias en un alojamiento diferenciado de estas características, así como su cambio de uso se ha optado por trasladar el edificio lo suficiente para respetar holgadamente los 18 metros normativos de distancia a la carretera que nos permiten desarrollar el proyecto en su integridad.

El proyecto, por tanto, contempla una reedificación siendo lo más respetuoso posible con su estado original.

La edificación se localiza en la parte oeste de la parcela y se adapta a la topografía del terreno escalonándose desde la carretera hacia el río Ezpelura.

La ubicación del edificio en la parcela se ha previsto atendiendo a las características topográficas de la misma y a los condicionantes normativos que afectan. Así, se ha separado de la carretera 18 metros, evitando de esa manera el mayor desnivel del terreno para aproximarse a la zona baja de la parcela más llana y cercana al río, del también se separa, respetando la zona de dominio público hidráulico.

Se desarrolla en planta baja y dos alturas.

Funcionalmente el edificio se organiza de tal manera que en las plantas elevadas se sitúan las unidades alojativas, mientras que en la planta baja se sitúan las zonas comunes y dos apartamentos adaptados.

Volumétricamente el caserío se organiza como elemento principal que domina en altura sobre el resto del conjunto con planta rectangular que se desarrolla en planta baja y dos alturas en la zona más próxima a la carretera mientras que hacia la zona del río se desarrolla en planta baja y semisótano.

Se generarán a modo de anexo porches-terrazas en las fachadas sur y oeste.

En cuanto a las cabañas (bordas) son de planta baja y con la configuración volumétrica que se señala en los planos de este Plan.

Estéticamente se mantienen los invariantes propios de la zona, adaptándolos a las necesidades funcionales de la actividad que se pretende desarrollar.

Los materiales a utilizar en fachadas y carpinterías exteriores serán los tradicionales: piedra, enfosados, metal y madera. Las cubiertas se han planteado a dos aguas.

El acceso al conjunto se realiza en la zona central de la parcela desde la carretera a Labaien. Desde aquí se accede al edificio por la fachada este, y desde este punto, nace un camino que circunvala el edificio principal, dando acceso a las cabañas (bordas).

Finalmente se proyectan dos caminos: Uno que recorre las cabañas desde el caserío y otro paralelo entre este y el curso del río Ezpelura a modo de paseo fluvial.

3. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica:

El artículo 58.5.f) del DFL 1/2017 contempla que los instrumentos que establezcan o incidan en las determinaciones del Plan General Municipal deben, por norma general, incorporar una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

Dicho precepto señala el contenido de dicha Memoria *“entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.”*

En el caso de las propuestas contenidas en el presente instrumento, cabe realizar las siguientes consideraciones en cuanto a la justificación de la viabilidad económica de las mismas y su impacto en las haciendas públicas:

En el caso de las propuestas contenidas en el presente instrumento, cabe realizar las siguientes consideraciones en cuanto a la justificación de la viabilidad económica de las mismas y su impacto en las haciendas públicas:

Los costes derivados del desarrollo de los establecido en el Plan Especial son viables ya que se costearán mediante inversión privada. En municipios cercanos se han realizado con éxito actuaciones similares.

La propuesta recogida en el presente Plan Especial no implica costes para la administración, ni una variación de carácter sustancial a considerar en las previsiones del Ayuntamiento. La actuación no requiere del incremento de las infraestructuras y dotaciones municipales. El promotor estará obligado a abonar el 10% por el incremento del valor del suelo.

Las obras de reconstrucción del edificio existente, así como las de las nuevas edificaciones, se ejecutan dentro de la parcela privada sin la ejecución de cargas de urbanización o cesión. Aumentaría la fiscalidad de las edificaciones creadas además de los impuestos directos de construcción. Es por ello, que el análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial para el desarrollo de la parcela es favorable, ya que el balance económico es positivo para la administración.

Incidencia en la Hacienda Municipal: Esta actuación tendría una incidencia positiva superior a 50.000€ para la Hacienda Municipal, además del incremento del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se presenta a modo de Anejo N°2 del Plan Especial la evaluación económica correspondiente.

4. 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:

A fin de difundir el planeamiento propuesto y darlo a conocer a los potencialmente interesados en el mismo, ya identificados en el apartado 1º de este documento, así como para facilitar su participación en el proceso, se proponen las siguientes actuaciones:

- 1- Presentación del presente Plan de Participación Ciudadana al Ayuntamiento del Donztebe - Santesteban, junto con la propuesta de PEAU del que es Anejo.
- 2- Dictado por parte del Ayuntamiento del acto de aprobación o visto bueno del PPC, o en su caso, de requerimiento de subsanación de aquellos extremos que estime necesarios corregir o mejorar.
- 3- Concertación entre el Ayuntamiento de un lugar, día y hora, para la celebración de una sesión informativa.
- 4- Publicación de una convocatoria invitando a asistir a dicha sesión informativa en el tablón físico del Ayuntamiento, así como en el tablón de web municipal y en el de la sede electrónica; con una antelación de una semana, e indicando que los documentos del PEAU y PPC se ponen a disposición de todos los interesados en las oficinas municipales y en el portal de transparencia local alojado en dicha sede electrónica.

Igualmente remisión por parte del Ayuntamiento de una carta con dicha convocatoria a los agentes identificados en el apartado 1 de este documento.

- 5- Celebración de la sesión explicativa con exposición del contenido de la propuesta y las alternativas valoradas.
- 6- Periodo de recogida de aportaciones a través del correo electrónico en la dirección que se habrá facilitado previamente por el equipo redactor en la sesión informativa.

Plazo para la presentación de propuestas: 20 días naturales desde la fecha de celebración de la sesión explicativa.

- 7- El Equipo Redactor formulará un informe de conclusiones sobre las aportaciones recibidas en el proceso de participación, que presentará ante el Ayuntamiento y en el que planteará la oportunidad/procedencia de incorporar alguna modificación a las propuestas del Plan Especial en función de las mismas.

En caso de darse dicha variación de la propuesta originaria, se valorará con el Ayuntamiento la procedencia de realizar una nueva actuación de difusión y participación como la anteriormente expuesta.

- 8- Incorporación de las conclusiones y en su caso modificaciones derivadas del proceso de participación al documento del Plan Especial que se presentará a tramitación.

Doneztebe-Santesteban, mayo de 2026.



Fdo. Eduardo Zubikoa Viela
Arquitecto



Fdo. Aitor Otazu Vega
Abogado

Documento bajo custodia en Sede Electrónica

DONEZTEBE / SANTESTEBAN

PLAN ESPECIAL parcela 766 polígono 2 DONEZTEBE mayo 2026

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 AAQ7 XTDE 7H4V JAAD

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
	EDUARDO ZUBICOA VIELA NIF 72665958B En representación de la persona interesada EZKURRA SARRATEA HERMANOS S.L. NIF B71371405	Firma electrónica avanzada - DIRECCION GENERAL DE LA POLICIA - 18/05/2026 10:05 EDUARDO ZUBICOA VIELA
	DONEZTEBE / SANTESTEBAN Registro de entrada nº 373/2026 18/05/2026 10:05	Sello electrónico - 18/05/2026 10:05 Sede Electrónica DONEZTEBE / SANTESTEBAN