

PROMOTOR:



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA **Parcela 243 del Polígono 3** **de Pamplona (Av. De Bayona 38).**

C. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MAYO 2026

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.- MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.....	1
1.2.- EQUIPO REDACTOR.	2
1.3.- ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.	2
1.4.- MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
1.5.- INFORMACIÓN CONSULTADA PARA LA ELABORACIÓN DEL DAE.	4
1.6.- OTROS ESTUDIOS REALIZADOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PEAU.	4
1.7.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	5
2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA	5
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEAU.....	6
3.1.- ALCANCE.....	6
3.2.- CONTENIDO.....	7
3.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	7
3.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	9
4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	12
4.1.- ALTERNATIVA 0: MANTENER EL USO TERCIARIO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.....	12
4.2.- ALTERNATIVA 1: REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.	12
4.3.- ALTERNATIVA 2: REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN EN PB Y P1. ...	13
4.4.- ALTERNATIVA 3: REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN EN PB, P1 Y P2.....	14
5.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PEAU.....	16
6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.....	16
6.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	16
6.2.- ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.	17
6.2.1.- EL CLIMA.....	17
6.2.2.- TOPOGRAFÍA.....	19
6.2.3.- GEOLOGÍA.....	20
6.2.4.- HIDROLOGÍA.....	20
6.2.5.- USOS DEL SUELO.....	20
6.2.6.- BIODIVERSIDAD.....	21
6.2.7.- VALORES AMBIENTALES.....	21
6.3.- PAISAJE.....	21
6.4.- PATRIMONIO CULTURAL.....	22
6.6.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	22
7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	22
7.1.- EFECTOS SOBRE EL ÁMBITO DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.	23
7.1.1.- EFECTOS DE CARÁCTER GENERAL.....	23
7.1.2.- EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ENERGÉTICAS EN EL ÁMBITO DEL PEAU.....	23
7.2.-EFECTOS SOBRE EL SUELO.	24
7.3.-EFECTOS SOBRE EL AGUA.	25
7.4.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.	25
7.5.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS.....	26
7.5.1.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.	26
7.5.2.- MAPAS DE RUIDO.....	27
7.5.3.- VALORACIÓN ACÚSTICA.....	29
7.6.-EFECTOS SOBRE EL SOLEAMIENTO DE EDIFICIOS COLINDANTES.....	30
7.7.-AFECCIÓN DE LUCES Y VISTAS.....	39
7.8.-EFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD.	40

7.9.-EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.....	40
7.10.-EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.	40
7.11.-EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	42
8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.	44
8.1.- POT-3 “ÁREA CENTRAL”.	44
8.2.- ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.	44
8.3.- ÁMBITOS AMIGABLES CON LA EDAD.....	45
8.4.- ESTRATEGIA 2030. AGENDA URBANA DE PAMPLONA.....	46
9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.	47
10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	47
11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PEAU.....	48
11.1.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	48
11.2.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.	49
11.3.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.	50
11.4.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA CALIDAD DEL AIRE.	50
11.5.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR EMISIÓN DE RUIDOS.	51
11.6.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS SOBRE LUCES Y VISTAS.	51
11.7.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA MOVILIDAD.	52
11.8.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.....	52
11.9.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.	52
11.10.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS TECNOLÓGICOS.	52
11.11.- CONCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS.	53
12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PEAU.....	53

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.

En la Comunidad Foral de Navarra, la tramitación 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. Por su parte, la evaluación ambiental de dichos instrumentos queda sujeta a los procedimientos recogidos en la legislación vigente en esta materia; tanto a nivel de la normativa básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; como a nivel normativo de la Comunidad Foral de Navarra, según lo establecido en la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, y el Reglamento que lo desarrolla, de 30 de marzo de 2022.

Hay que tener presente también la entrada en vigor de la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética, por cuanto entre las determinaciones recogidas en su articulado se establecen criterios que repercuten en la evaluación ambiental de los planes como el aquí analizado.

Por otro lado, debe considerarse, que en España ya es plenamente aplicable el Convenio europeo del Paisaje, ratificado el 26 de noviembre de 2007, por lo que deberá aplicarse en la evaluación ambiental estratégica.

El procedimiento de evaluación ambiental del presente Plan Especial de Actuación Urbana como Reordenación del ámbito de la Unidad Z-1/UI-XIII: Parcela 243 Polígono 3 de Pamplona, Avda. de Bayona, 38, Antiguo Edificio Telefónica, del Plan Municipal de Pamplona (en adelante PEAU Av. Bayona 38), queda por tanto regulado por la ley 21/2013, que en su artículo 6.2, dispone que serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), entre otros, los planes y programas que sean modificaciones menores. Este es el caso del citado PEAU, promovido por la propiedad de la parcela afectada, dado que tiene por objeto la modificación del uso urbanístico.

El procedimiento de EAES implica la solicitud de inicio, en la que se incluirá, además de la documentación urbanística del citado PEAU, el Documento Ambiental Estratégico, objeto del presente trabajo. En aplicación del artículo 10.3 de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental, el Ayuntamiento de Pamplona actuará como órgano ambiental, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental al tener atribuidas competencias para la aprobación definitiva del PEAU "Av. Bayona 38".

Su contenido es el recogido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, al objeto de identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del citado PEAU, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del planeamiento.

Una vez aprobado inicialmente el PEAU, el Ayuntamiento se dirigirá al órgano ambiental solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Órgano Ambiental de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, formulará el Informe Ambiental Estratégico si considera que el PEAU no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Finalizaría así el procedimiento ambiental mediante la emisión de la Resolución del Informe Ambiental Estratégico y su publicación en el BON. En el supuesto de que el Informe Ambiental Estratégico contemple medidas o determinaciones a incluir en el documento urbanístico, el promotor del expediente deberá incorporarlas antes de la Aprobación Provisional del documento y en todo caso, antes de la Aprobación Definitiva, indicando como han sido incluidas en la documentación.

Ahora bien, si del análisis de los documentos que han formado parte de la solicitud de inicio de la EAES, se derivasen afecciones ambientales significativas, el Órgano Ambiental, motivadamente, podrá someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

1.2.- EQUIPO REDACTOR.

El PEAU Av. Bayona 38, ha sido redactado por el equipo técnico formado por el Estudio de Arquitectura Loperena Portillo Arquitectos S.L. y el equipo jurídico de la sociedad deUrban Abogados, por encargo de ABAIGAR Promoción y Construcción S.L.U.

Por su parte, el Documento Ambiental Estratégico de dicho documento urbanístico ha sido realizado por el geógrafo Ignacio Garde, quien tiene la capacidad técnica suficiente para la realización del citado documento técnico de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y cumple con los demás requerimientos exigidos, de acuerdo con lo regulado al respecto en el artículo 16 de la Ley/2013, de Evaluación Ambiental.

1.3.- ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.



Situación del ámbito del PEAU en el entorno del Barrio de San Juan de Pamplona. Ortofoto.

El ámbito de la actuación se emplaza en un entorno de características netamente urbanas, en la parte sur del Tercer Ensanche de Pamplona de Pamplona, en el Barrio de San Juan/Donibane, a un lado de una de sus arterias principales, la Avenida de Bayona, y próximo a la gran Avenida de Sancho El Fuerte, lo que le otorga un importante rango de centralidad.

1.4.- MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.

El marco legal del PEAU Av. Bayona 38, está constituido por el 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, y las disposiciones complementarias a la misma de ámbito foral, así como las de ámbito estatal aplicables (específicamente el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo), en defecto de regulación foral.

El planeamiento vigente en Pamplona es el Plan Municipal, cuyo expediente de homologación y adaptación a la Ley 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fue aprobado definitivamente por Orden Foral 181/2007, de 12 de abril, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y publicado en el BON de 30 de mayo de 2007. Con posterioridad, el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona, con fecha 18 de enero de 2008, acordó aprobar el Texto Refundido del citado planeamiento con la publicación de la Normativa Urbanística (BON, de 18 de febrero de 2008).



El PM clasifica el ámbito de la actuación como Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII. El uso pormenorizado es de residencial colectivo.

El PM consolida las edificaciones existentes con su volumen y superficie edificada actual. En la ficha urbanística de la Unidad se especifica que, para el supuesto de sustitución de la edificación existente, el volumen, superficie edificada y altura de los edificios actuales, que se consolidan, tienen el carácter de máximos. No se establece un número máximo de viviendas. El sistema de actuación previsto es mediante Actuación Directa.

1.5.- INFORMACIÓN CONSULTADA PARA LA ELABORACIÓN DEL DAE.

Para la elaboración del DAE se ha utilizado la siguiente información oficial del Gobierno de Navarra disponible en la WEB del Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente, y del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos:

- Adaptación al Cambio Climático en el Planeamiento Municipal.
- Estrategia de Transición Energética y Cambio Climático 2030 Pamplona.
- Guía para las ciudades, pueblos y barrios amigables con la edad.
- Documentos de Paisajes e Infraestructura Verde.
- Plan de Participación del PEAU.
- Mapas Estratégicos de Ruido y Zonificación Acústica.
- Agenda Local 21 de Pamplona.
- IDENA. Información cartográfica.

1.6.- OTROS ESTUDIOS REALIZADOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PEAU.

En la tramitación urbanística del presente PEAU y en paralelo con la elaboración del presente documento ambiental, se han elaborado tres estudios cuyos resultados y conclusiones completan y complementan al DAE:

- Estudio de Movilidad. El estudio evalúa el incremento potencial de desplazamientos provocado por la nueva edificación residencial y dotacional, así como la capacidad de absorción de los sistemas viarios y de transporte. Su objetivo es definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito sigue las pautas de preponderancia de medios de transporte más sostenibles.
- Estudio de Soleamiento. El estudio analiza las horas de soleamiento que reciben las diferentes fachadas de las edificaciones afectadas por el edificio de la Avenida de Bayona, 38, en las distintas estaciones del año (centrándose en los períodos de solsticio de verano e invierno, meses de junio y diciembre, respectivamente), y las repercusiones a futuro con la propuesta del presente PEAU.
- Estudio de infraestructuras. El estudio analiza el estado actual y futuro, como resultado de la implementación del PEAU, de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento (aguas fecales y pluviales), energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, al objeto de valorar su suficiencia o la necesidad de refuerzo de éstas.

1.7.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La estructura y contenido del Documento Ambiental Estratégico se ajusta al requerimiento recogido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En él se exige al promotor, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, presentar 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.

A continuación, se procede a desarrollar dicho contenido.

2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

El objeto último del presente PEAU es la Modificación del Plan Municipal (PM) de Pamplona en Suelo Urbano, a través de la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) que permita la regeneración de la ciudad en la medida que propone sustituir un edificio actualmente sin uso, destinado a unas instalaciones y oficinas que actualmente no son necesarias, por un uso dotacional público (Civivox) y un uso residencial acorde con el entorno. De este modo, se podrá dotar a la ciudad de una nueva oferta de viviendas que responda a la demanda actual, y establecer las determinaciones urbanísticas precisas (alineaciones, alturas, edificabilidad, ocupación, etc.) necesarias para su materialización.

La actuación propuesta se plantea como una Actuación de Dotación en el Suelo Urbano Consolidado, en la medida que se propone un cambio de uso e incremento de la

superficie edificable prevista en el planeamiento vigente para el solar objeto de la consulta.

La Normativa Urbanística Particular del Plan Municipal de Pamplona, correspondiente a la Unidad Z-1/UI-XIII, clasifica dicho ámbito como Suelo Urbano Consolidado. A través del PEAU se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Fomentar la regeneración urbana y la rehabilitación de la edificación, en la medida que se sustituye un edificio sin uso, procurando aumentar la diversidad de usos y con ello la función de centralidad de este entorno del barrio de San Juan/Donibane.
- Ampliar el parque de viviendas en Pamplona, tanto en régimen de viviendas libres como de protección pública (a estas últimas se destinan el 50% del incremento).
- Equipar a la ciudad de una nueva dotación de carácter local, como es el CIVI-VOX del barrio de San Juan.
- Justificación de la modificación del planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente.

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PEAU.

3.1.- ALCANCE.



Ámbito del PEAU sobre ortofoto.

El ámbito objeto de este PEAU, como ya se ha dicho, forma parte de la Unidad Z-1/UI-XIII del Plan Municipal de Pamplona; y más en concreto, de la parcela catastral 243 del Polígono 3, que cuenta con una superficie de 608,6 m².

Si bien el ámbito ocupa una parcela concreta, la propuesta de ordenación debe contextualizarse en el entorno en el que queda integrado, estructurado entre las calles Martín Azpilicueta, Avenida de Bayona y Travesía Monasterio de Belate.



Emplazamiento catastral del ámbito afectado por el PEAU.

3.2.- CONTENIDO.

3.2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Se propone **la sustitución del edificio actual en desuso de las antiguas instalaciones de telefónica por un edificio que combina el uso dotacional público y el uso residencial colectivo.**

El edificio cuenta en la actualidad con 5 plantas (PB+4) y una superficie real de 2.553,6 metros (superior a la que se refleja en la cédula catastral, 2.363 m²). No obstante, su volumetría es similar a los edificios colindantes de 8 plantas (PB+7).



Edificio actual de las antiguas instalaciones de Telefónica.

El edificio propuesto cuenta con **16 plantas (PB+15)** y la siguiente distribución:

- Planta baja, primera y segunda (tres plantas), destinadas a Civivox.
- Planta tercera a quinta (tres plantas), destinadas a viviendas protegidas.
- Planta sexta a quinceava (diez plantas), destinadas a viviendas libres

Supone una **superficie total construida de 7.840,12 m²**, de los cuales **1.657,51 m² se destinan a Civivox** y el resto, **6.182,62 m², al uso residencial y núcleos de comunicación.**

El edificio, situado en la esquina de la manzana, tiene fachada respecto a tres espacios públicos; al sureste con la Avenida de Bayona; al suroeste con la calle Martín Azpilcueta; y al noroeste, con la Travesía Monasterio de Belate. Hacia el noreste, el edificio afronta con la parcela catastral 242 del polígono 3.

Las plantas bajo rasante no quedan definidas y se concretarán en función del número de plazas de aparcamiento e instalaciones necesarias. Su acceso se realizará desde la Travesía Monasterio de Belate.

Se prevé un total de **56 viviendas, 40 viviendas libres y 16 viviendas de protección pública (VPO y VPT).**



Edificio propuesto (PB+15).

Respecto a las alineaciones propuestas, incluidos vuelos y retranqueos se establecen conforme al siguiente criterio:

- **Plantas de sótanos:** Se contempla la ocupación de la totalidad de la superficie de la parcela. No se plantea la ocupación del subsuelo del espacio público.
- **Planta baja:** Se ocupa la totalidad de la superficie de la parcela con la edificación (Civivox y núcleos de comunicación vertical), salvo los espacios destinados a rampas y escaleras de acceso al sótano.

- **Plantas primera y segunda.** Se respeta el patio abierto a fachada de la edificación actual, hacia la parcela 242_3 (Av. Bayona 36), salvo en lo que se refiere al espacio necesario para ubicar los núcleos de comunicación vertical. Se propone un vuelo cerrado de dos metros hacia la Av. de Bayona y la calle Martín Azpilcueta.
- **Planta tercera a decimoquinta.** Se respeta el patio abierto a fachada de la edificación actual, hacia la parcela 242_3 (Av. Bayona 36), salvo en lo que se refiere al espacio necesario para ubicar los núcleos de comunicación vertical. Se propone un vuelo abierto de dos metros hacia la Av. de Bayona y la calle Martín Azpilcueta, excepto un tramo de vuelo cerrado de un metro que se separa del lindero con la parcela 242_3 (conforme a lo grafiado). En la fachada trasera, hacia la Travesía del Monasterio de Belate se prevé un vuelo cerrado de un metro, que no llega al límite con la parcela 242_3.
- **Planta de cubierta.** Conforme a las alineaciones de las plantas elevadas de uso residencial

En el presente PEAU se contemplan **las siguientes cesiones**, conforme a los artículos 55 y 96 del DFL 1/2017 (TRLFOTU):

- Sistema General: 15 m²/100 m² uso residencial.
- Dotaciones locales: 50 m²/115 m² uso residencial. A deducir la superficie del dotacional a ceder al Ayuntamiento.
- Aparcamientos: 2 plazas/100 m² de cualquier uso, de los cuales, como mínimo, deberán estar en el espacio público 0,5 plazas/vivienda y 0,5 plazas/100 m² comercial o terciario. Superficie para computar por cada plaza de aparcamiento a monetizar: 12,5 m².
- Por otro lado, conforme al artículo 96 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), se prevé la entrega obligatoria y gratuita a la Administración actuante (Ayuntamiento de Pamplona) del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

Todas estas cesiones se materializan en la cesión de las tres primeras plantas del edificio construidas (salvo particiones interiores, acabados e instalaciones) destinadas a Civivox, con un valor superior al resultado de la monetización de todas las cesiones exigibles.

En lo que se refiere a la previsión del artículo 54 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), Determinaciones sobre vivienda, se destinará el 50% de la nueva capacidad residencial a viviendas protegidas, entendida como el incremento del número de viviendas previsto. En concreto, del incremento del número de viviendas previsto, 32 viviendas, el 50% (16 viviendas) serán en régimen de protección público.

3.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En este apartado se procede a desarrollar la justificación de la propuesta; tanto en base al interés general de la misma, en virtud de los aspectos positivos y favorables que encierra la actuación aquí evaluada; como en respuesta a posibles efectos negativos que de ella a priori se desprenden, y que surgieron durante el proceso de participación de la tramitación del PEAU.

a) Interés general

La propuesta constituye un relevante acto de rehabilitación y regeneración para la ciudad al sustituir un edificio en desuso por otro de carácter dotacional y residencial, usos más acordes en su función con el entorno donde se ubica.

La dotación al barrio de San Juan/Donibane de un Civivox constituye el cumplimiento de un requerimiento reivindicado por la ciudadanía, como equipamiento complementario a otros existentes, y de difícil solución por el grado de colmatación y consolidación que presenta este barrio del Tercer Ensanche de Pamplona. Esta dotación intensificará el grado de centralidad con el que cuenta este entorno de la ciudad.

Así mismo, la actuación conlleva la mejora del espacio urbano público al plantear la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate en la parte colindante con el edificio.

Por último, la ampliación del parque de viviendas, tanto libres como en régimen de protección, paliará en cierto grado el actual problema del acceso a la vivienda.

b) Altura de la edificación.



Edificios con alturas similares a la propuesta en el entorno del PEAU (en marrón oscuro).

El incremento de la altura propuesta, PB+15, sobre la altura equiparable del edificio actual (PB+7), rompe la uniformidad existente en su entorno próximo de las manzanas cercanas.

En su justificación se apela al hecho de la presencia de otros edificios de altura similar en un entorno cercano de la ciudad. La propuesta de un edificio de PB+15 no supone una excepción en el entorno urbano de los barrios de San Juan e Iturrama, donde se constata la presencia de 2 edificios en PB+12, 3 en PB+13, 10 en PB+14, 3 en PB+15, 1 en PB+16, otro en PB+16+A+SA y 2 en PB+18.



Edificios con alturas superiores a B+12 en los barrios de San Juan/Donibane e Iturrama.

Si bien la tónica general señala a edificios, o agrupaciones de dos y tres edificios, aislados y dispersos con respecto a las manzanas cercanas como aquellos que cuentan con una mayor altura, la situación del antiguo edificio de telefónica en la esquina de una manzana no supone que el entorno no pueda absorber su perfil.

Lejos de distorsionar el ambiente urbano de la zona, la ubicación de edificio complejo de usos mixtos (residencial y dotacional) en altura, en la confluencia entre uno de los ejes viarios principales del barrio de San Juan (Av. de Bayona) y la calle Martín Azpilcueta (boulevard peatonal con una fuerte presencia comercial), puede suponer un hito que mejore la ordenación urbana del barrio, máxime cuando, como es de esperar, la construcción va a responder a valores de calidad en el tratamiento de sus fachadas.

c) Afección a los edificios colindantes. Soleamiento, luces y vistas.

Resulta evidente que una construcción de más altura genera sombras en los edificios de su alrededor, algo que es consustancial a las construcciones de residenciales colectivos en las ciudades. Para analizar esta afección, se ha incorporado como anexo al PEAU un estudio de soleamiento cuyas conclusiones son descritas en el apartado 7.6.

Respecto de la alteración de luces y vistas en las parcelas colindantes hay que resaltar que la mayor incidencia y prácticamente la única (puesto que la altura actual del edificio, resta visibilidad a todas ellas) se produce con respecto a la parcela catastral 22 del polígono 3, ubicada en la Avenida de Bayona, 36, es decir, en la misma manzana que el nuevo edificio propuesto. Para minimizar dicha afección se contemplan diferentes medidas; mantener el retranqueo de la edificación actual respecto al límite de la parcela, manteniendo la superficie del patio abierto hacia la Avenida de Bayona; y mantener los derechos de luces y vistas de la parcela 242-3, sin contemplar la apertura de huecos en la fachada noreste del nuevo edificio.

4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

Se debe considerar que el ámbito del Plan Especial de Actuación Urbana se circunscribe a una superficie relativamente pequeña de suelo urbano (608,6 m²) perteneciente a la parcela catastral objeto del ámbito de la reordenación, que constituye en la actualidad un espacio totalmente construido, en un entorno del barrio de San Juan, estructurado por unos ejes viarios que no se van a modificar. Ello, explica que las alternativas planteadas sean consideradas más como distintas soluciones dentro de la alternativa opuesta a la alternativa 0, o situación actual, diferenciándose por el cambio de uso y, principalmente, por la altura definitiva de la edificación y las distancias existentes entre los distintos volúmenes constructivos.

Las alternativas contempladas han sido las desarrolladas durante el Plan de Participación, y son un total de cuatro, contando con la alternativa 0. La alternativa final elegida se corresponde con la alternativa 3, B+16, "matizada" con la eliminación de una planta, B+15. Las alternativas de ordenación planteadas toman como marco referencial criterios de diseño de ciudad que, de forma genérica, estos criterios son: densidad, compacidad, sostenibilidad y creación de nuevas dotaciones.

4.1.- ALTERNATIVA 0: MANTENER EL USO TERCIARIO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.



Alternativa 0. Edificación actual en el Ámbito del PEAU.

Se mantiene el uso terciario (oficinas) y la edificación actual, con el mismo volumen y alturas (B+4). Evidentemente, el mantenimiento del uso y volumen actual conllevaría a priori un menor impacto ambiental y paisajístico en el entorno, pero la realidad de los últimos años ratifica que no es un uso demandado.

Esta alternativa se descarta dado que ello supondría mantener un edificio vacío y en continua degradación, desaprovechando una oportunidad de reforma y regeneración con una nueva función que responda a la demanda social y a la alta centralidad de este entorno de la ciudad.

4.2.- ALTERNATIVA 1: REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Se propone modificar el uso actual (terciario) al previsto por el planeamiento municipal (residencial), manteniendo el volumen actual del edificio. Se aumentan las plantas de B+4 a B+7+Ático, pero manteniendo la altura del edificio existente, en consonancia con las edificaciones contiguas. Se prevé 28 viviendas (5 protegidas y 23 libres).

Esta alternativa se descarta dado que no aporta ninguna ventaja al espacio urbano ni a las dotaciones de la ciudad, toda vez que las cesiones exigibles por la legislación se monetizarían.



Alternativa 1. Rehabilitación de la edificación existente.

4.3.- ALTERNATIVA 2: REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN EN PB Y P1.

Se propone un desarrollo residencial, sustituyendo el edificio actual por otro nuevo:

- Se aumenta la altura actual a PB+13.
- En plantas elevadas, de la segunda al ático, se plantean las viviendas. Las plantas segundas y tercera se destinarán al uso de vivienda protegida y el resto a viviendas libres.
- Número de viviendas aproximado: 48 viviendas (10 viviendas protegidas y 38 viviendas libres).
- En la planta baja y primera se implantaría una dotación pública (Civivox). Superficie aproximada del Civivox: 1.000 m² construidos.
- Se plantean tres plantas de sótano para dotar de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- La "huella" del nuevo edificio (ocupación de la parcela) es similar a la del edificio que se sustituye, con unos vuelos hacia la Av. de Bayona, Calle Martín Azpilicueta y Travesía de Martín Azpilicueta. Sobre estas plantas se propone una planta de ático retranqueada. En este sentido, se mantiene la distancia a los edificios existentes.



Alternativa 2: Regeneración residencial + Dotación en PB y P1. PB+13.

4.4.- ALTERNATIVA 3: REGENERACIÓN RESIDENCIAL + DOTACIÓN EN PB, P1 Y P2.

Constituye la propuesta adoptada y ya ha sido explicada en el punto 3.2.

En la siguiente matriz de impacto, se hace una valoración de cada una de ellas desde los criterios de sostenibilidad social, ambiental y económica.

○ impacto neutro o poco apreciable

- Impacto negativo

+ impacto positivo

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0 B+4 (altura en volumen B+7)	ALTERNATIVA 1 B+7	ALTERNATIVA 2 B+13	ALTERNATIVA 3 B+16
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	ESPACIO PÚBLICO	-	-	+	++
		No se genera ninguna cesión para espacio público		Civivox: 1000 m ² c aprox.	Civivox: 1600 m ² c aprox.
				reurbanización travesía: 215 m ² s	
	VIVIENDA	-	○	+	++
		Uso terciario	Núm. Aprox. 28 viviendas 23 VL y 5 Viv protegidas	Núm. aprox. 48 viviendas 38 VL y 10/12 Viv protegidas	Núm. Aprox. 56 viviendas 40 VL y 16 Viv Protegidas
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	OCUPACION SUELO	-	○	+	+
		Infrautilización recurso suelo	Incrementa la dotación residencial, aunque de manera muy sostenida	Mayor densidad. mejor aprovechamiento recurso suelo y eficiencia metabólica	
	IMPACTO SOBRE LAS EDIFICACIONES COLINDANTES	+	○	-	-
		No se produce ningún impacto	Afección mínima sobre el patio de Avda Bayona 36	La mayor altura tiene afección al soleamiento que reciben los colindantes, realizado un estudio esta afección resulta de una intensidad moderada	
	IMPACTO SOBRE EL BARRIO	-	○	+	+
		Supone su mantenimiento sin actividad, lo que puede provocar su degradación	No hay ningún impacto visual Comercio en los bajos	Ubicación idónea p ^a un Civivox Si bien tiene impacto visual este se integra en el skyline del barrio Mixtura de usos. Diversidad	
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	VIABILIDAD PROMOCIÓN	-	-	+	+
		Ratio negativo vbles: coste construcción- valor suelo/uso-demanda-valor venta		Permiten la viabilidad del proyecto	
	HACIENDAS PÚBLICAS	-	○	+	++
		No tiene ningún elemento diferencial con cualquier actuación por LO	Dado que se produce un incremento de edificabilidad, los deberes se monetizarían.	El Ayuntamiento recibe construido el volumen para un Civivox y se reurbaniza un espacio público	

5.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PEAU.

El PEAU proyectado se configura en parte como una actuación de dotación en suelo urbano consolidado, conforme a la definición de este tipo de instrumentos y actuaciones que ofrece el art. 90.5 del DFL 1/2017, por prever el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

En base a la obligación de los propietarios, conforme al artículo 96.2 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), se propone compensar las cesiones requeridas, tanto por el 10% del incremento del aprovechamiento como por las cesiones para dotaciones públicas derivadas del incremento de la superficie edificable de uso residencial, por la cesión libre y gratuita de las tres primeras plantas del edificio al Ayuntamiento de Pamplona para la ubicación de un CIVIVOX. Estas tres plantas se cederán construidas con las siguientes condiciones: fachadas, estructuras, etc.

6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.

6.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.



Manzana en la que queda incluida la parcela 243 del polígono 3. Fuente: SITNA.

El ámbito del PEAU, se localiza en el barrio de San Juan que constituye una parte del Tercer Ensanche de Pamplona. Se trata, por tanto, de una zona consolidada eminentemente urbana. Afecta a la parcela catastral 243 del polígono 3 de Pamplona, ubicada

en la Avenida de Bayona 38, con una superficie de 608,6 m² (614,7 m² medición topográfica).

La parcela afectada se encuentra en la actualidad ocupada por las antiguas instalaciones de la Compañía Telefónica. En su interior el uso principal son las construcciones de oficinas de la compañía y del uso polivalente ligado al medio de telecomunicación.

El ámbito del PEAU pertenece a una manzana lineal de una dimensión aproximada de 105x37 metros, dentro de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII del PM de Pamplona, que contiene, en el resto de las parcelas incluidas, bloques de viviendas con usos comerciales en plana baja. La manzana en su conjunto se encuentra delimitada por tres ejes viarios: calle Martín Azpilicueta, Travesía de Monasterio de Belate y Avenida de Bayona. Toda la manzana, permite el acceso rodado a su alrededor, así como el acceso peatonal a través de las aceras, que, con mayor o menor anchura, la bordean.

6.2.- ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

6.2.1.- EL CLIMA.

Caracterización. Datos generales

Parámetro	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Año
Precipitación media (mm)	80.9	68.0	65.0	74.6	67.6	53.7	34.3	36.1	54.3	76.2	90.8	84.3	785.8
Precipitación máxima 24 horas (mm)	64.8	85.0	59.9	52.0	53.5	59.2	115.5	90.8	88.8	86.0	79.0	91.2	115.5
Días de lluvia	12.7	12.0	12.2	12.8	12.0	8.3	5.8	6.0	8.2	10.6	12.5	12.8	126.0
Días de nieve	2.6	2.4	1.6	0.7	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.8	1.5	9.8
Días de granizo	0.1	0.1	0.3	0.4	0.3	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	2.0
Temperatura máxima absoluta (°C)	19.5	25.0	30.0	30.0	35.6	39.8	40.2	40.6	38.8	30.4	27.0	21.0	40.6
Temperatura media de máximas (°C)	8.5	10.4	13.5	15.7	19.7	23.7	26.9	27.2	24.0	18.4	12.5	9.2	17.5
Temperatura media (°C)	4.9	6.2	8.7	10.8	14.3	17.9	20.6	20.8	18.2	13.5	8.6	5.7	12.5
Temperatura media de mínimas (°C)	1.3	2.0	3.9	5.9	8.9	12.1	14.2	14.4	12.3	8.7	4.7	2.2	7.5
Temperatura media de mínimas absolutas (°C)	-5.3	-4.1	-1.8	0.6	3.0	6.9	9.6	9.5	6.5	2.4	-1.5	-4.3	1.8
Temperatura mínima absoluta (°C)	-18.0	-16.8	-9.0	-3.7	-1.0	3.0	5.5	4.8	1.0	-4.9	-10.0	-17.0	-18.0
Días de helada	11.5	8.7	4.0	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	3.7	9.0	38.2
ETP, índice de Thornthwaite (mm)	11.9	16.7	32.2	46.6	76.1	103.2	125.5	118.3	86.0	53.5	25.1	14.1	709.2

Datos climáticos Estación de Pamplona, período 1880-2021. Fuente Gobierno de Navarra

En este apartado se hace una caracterización general del clima del ámbito, considerando los datos de Meteorología y Climatología del Gobierno de Navarra recogidos en la Estación manual de Pamplona para el período 1880-2021.

El clima de Pamplona es de tipo submediterráneo. Según la clasificación de Papadakis, perteneciente al grupo climático Mediterráneo templado (húmedo).

La temperatura media anual es de 12,5°C, siendo el mes más cálido agosto con 20,8°C y el más frío enero con 4,9°C. La temperatura media de las máximas anuales asciende a 17,5°C y la temperatura media de las mínimas anuales es de 7,5°C. Por su parte la temperatura máxima absoluta alcanzada es de 40,6°C, en el mes de agosto, y la mínima absoluta de -18°C en el mes de enero.

La precipitación media anual es de 785,8 mm, caídos en 126 días de lluvia. El máximo de precipitación se da en el mes de noviembre, con 90,8 mm, seguido de diciembre, con 84,3 mm y enero, con 80,9 mm. Por otra parte, la precipitación máxima en un día asciende a 115,5 mm, recogida en el mes de julio. En los meses de verano, se produce un défi-

cit considerable siendo los meses de julio y agosto los más secos con 34,3 y 36,1 mm, respectivamente.

La evapotranspiración potencial (ETP) se sitúa en los 709,2 mm. Lógicamente, en los meses de verano se produce la ETP más alta, destacando julio y agosto, con 128,7 y 121,2 mm., respectivamente. El período seco, aquel que cumple la condición en el que la pluviometría mensual más la reserva de agua almacenada en el suelo en los meses anteriores y que pueden utilizar las plantas, menos la ETP, es menor que 0, dura dos meses, que se corresponde con julio y agosto.

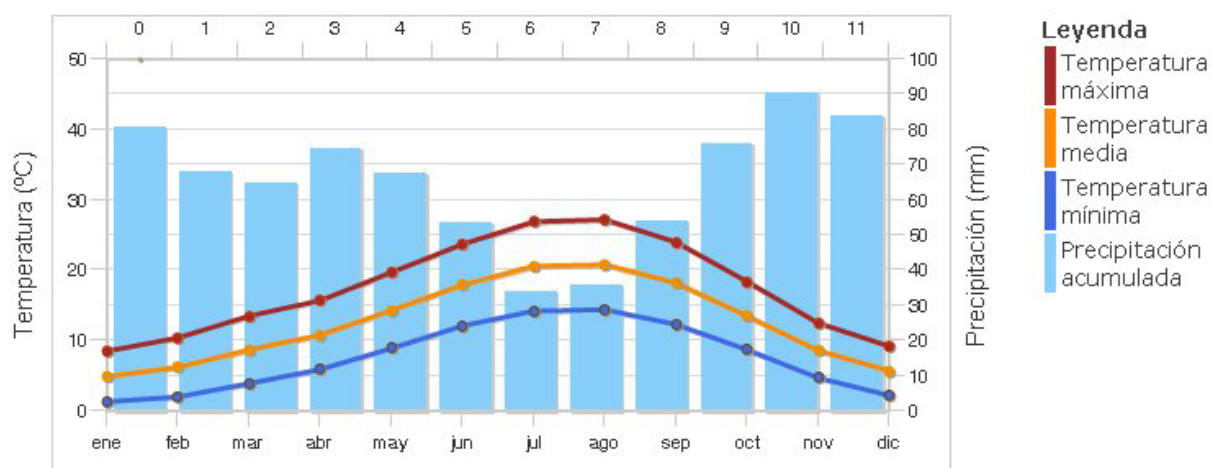


Diagrama ombrotérmico Estación de Pamplona, período 1880-2021. Fuente Gobierno de Navarra.

Los vientos dominantes son los procedentes del NW, aire fresco principalmente, conocido popularmente con el nombre de cierzo. En las estaciones equinocciales va unido frecuentemente con precipitaciones, mientras que en invierno es más típico el cierzo seco procedente del continente.

Datos constatables del cambio climático.

El apartado 7 de este documento se describe con carácter general las estrategias de la Comunidad Foral de Navarra respecto a la Adaptación al Cambio Climático, centrándose en la planificación urbanística. En este punto se aportan datos climáticos que ya son constatables en el contexto territorial de la Cuenca de Pamplona. Los efectos del cambio climático empiezan a ser muy evidentes en muchas partes del planeta y Navarra no es una excepción.

En relación a las temperaturas, el calentamiento medio del territorio foral alcanza los 0,15°C por década desde mediados del siglo pasado, algo superior en el tercio norte que, en el sur, siendo el calentamiento de las temperaturas mínimas en su tendencia decadal algo superior al de las máximas, (0,18°C y 0,17°C, respectivamente, en el entorno de Pamplona).

Por su parte, el régimen de las precipitaciones y su distribución a lo largo del año se está viendo alterado. Las lluvias se van concentrando en menos días y son más súbitas e intensas, más propias de un clima mediterráneo continentalizado. Los datos históricos de la estación de Pamplona aportan las siguientes conclusiones:

- Las precipitaciones anuales se mantienen salvo en episodios especiales.

- Incremento de 57% de la precipitación acumulada máxima en un día (1992 y 2013).
- La distribución de las precipitaciones está cambiando, concentrándose en el invierno. Esto genera el contraste de una estación seca y otra húmeda.

Con el fin de disponer de valoraciones que aproximen a la evolución del clima, se incluyen las previsiones futuras derivadas de las proyecciones de los índices climáticos en un marco temporal 2015-2100 publicadas en la Plataforma Nacional de Adaptación al Cambio Climático (Adaptecca) para el ámbito de la Comarca de Pamplona:

Incide climático	Mínimo		Media		Máximo	
	2015	2100	2015	2100	2015	2100
Precipitación (mm/día)	2,1	2,1	2,9	2,8	4,4	3,7
Precipitación máxima 24h	22,24	23,88	41,04	41,32	87,64	77,59
Temperatura máxima	13,49	14,44	15,27	16,34	17,37	18,5
Temperatura mínima	3,8	5,4	6,7	7,8	8,8	9,8
Días cálidos	0	0	1,15	3,9	7	14
Días de heladas	6	2	38	22	97	75
Días de lluvia	174	186	215	218	272	250
Duración olas de calor	6	0	12,8	12,3	30	23

Predicciones de Cambio Climático Comarca de Pamplona. Adaprecca.

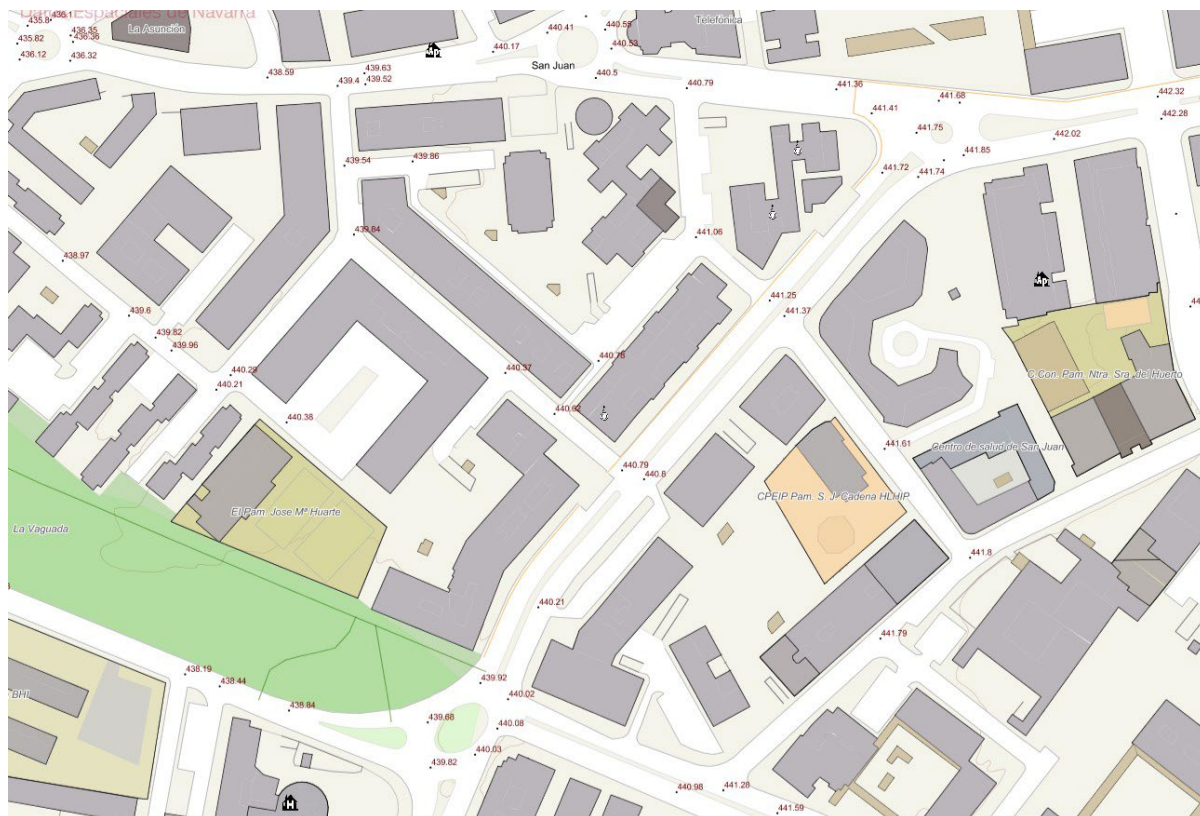
Considerando los valores medios de esta la predicción establecida se entresacan las siguientes tendencias:

- La precipitación máxima en 24 horas puede incrementarse ligeramente.
- La temperatura máxima puede ascender 1°C.
- La temperatura mínima puede incrementarse en 1,1°C.
- Pueden triplicarse los días cálidos con temperatura mínima de 20°C.
- Hay un importante descenso de los días de helada (42%).

Según la información aportada (análisis histórico y proyecciones), se concluye que la tendencia esperable es un incremento de las temperaturas, una disminución de días de lluvias, la disminución de días de helada, el incremento de las olas de calor y el aumento de lluvias fuertes.

6.2.2.- TOPOGRAFÍA.

El ámbito en su conjunto es totalmente llano, propio de la meseta estructural en que se emplaza la mayor parte de la ciudad de Pamplona, y en concreto, el barrio de San Juan. La cota del terreno se sitúa en torno a los 440,7 metros, con una ligerísima tendencia descendente en sentido NE-SW, a través de la Avenida de Bayona y la Travesía de Monasterio de Belate, así como en sentido SE-NW, en la calle Martín de Azpilicueta. En ambos casos, las pendientes del terreno son inferiores al 1%.



Topografía del ámbito y del entorno próximo. Fuente: IDENA

En un entorno más amplio, la monotonía generalizada de la planeidad, sin descontar una variación de altitud, y en concreto un aumento en dirección este (447 metros en la plaza del Castillo), se rompe con mayor brusquedad en dirección norte y oeste, hacia el sistema fluvial del río Arga (404 metros).

6.2.3.- GEOLOGÍA.

Desde el punto de vista geológico, los materiales predominantes son los de tipo de terraza fluvial, característicos de la citada meseta, que limitan con la Formación de las margas de Pamplona en su parte norte, que lo separa de otros niveles inferiores de terraza y de la propia llanura aluvial del río Arga.

6.2.4.- HIDROLOGÍA.

El ámbito se localiza en la Cuenca hidrográfica del río Arga, emplazado en una terraza fluvial elevada de su margen izquierda. El río Arga discurre al norte del ámbito, muy alejado a él (555 metros). Ningún cauce fluvial de relevancia ni otro curso menor inciden en el ámbito del PEAU.

6.2.5.- USOS DEL SUELO.

El ámbito del Plan no tiene en la actualidad ningún uso más que la edificación y los espacios anexos de la antigua sede de la compañía Telefónica. Por su posible afección territorial hay que destacar la presencia de una gran antena que culmina el citado edificio. No constan otros suelos de relevancia.

6.2.6.- BIODIVERSIDAD.

Respecto a la vegetación, no existe vegetación natural de ningún tipo que sea reseñable. Hay que destacar, con un criterio más de patrimonio natural urbanístico, y como elemento de la red de espacios verdes, las alineaciones arboladas localizadas en la acera exterior del ámbito del PEAU, tanto en el lado de la Avenida de Bayona como en el vial de coexistencia de la calle Martín de Azpilicueta.

La existencia de fauna en el ámbito de la actuación, en un entorno netamente urbano residencial, está muy condicionado a la proximidad de los parques urbanos cercanos (Antoniutti, el paralelo a la calle Arcadio María Larraona, etc.) y a la existencia de espacios libres en el ámbito. Aparecen especies comunes a otras áreas urbanas y periurbanas de la ciudad.

6.2.7.- VALORES AMBIENTALES.

No existen valores ambientales significativos en el ámbito de la actuación, ni en el entorno próximo que pueda verse afectado por la propuesta del PEAU.

6.3.- PAISAJE.



Panorámica visual de la Avenida Bayona en dirección suroeste-noreste.

El paisaje del entorno donde se emplaza el PEAU, es de carácter urbano residencial, perteneciente al tipo de paisaje de Grandes Áreas Urbanas, donde queda integrado el área Metropolitana de Pamplona y, concretamente, el barrio de San Juan, perteneciente al Tercer Ensanche de la ciudad.

El ámbito escénico en el que se emplaza el ámbito del PEAU está caracterizado por la altura de su edificación, la amplitud del viario urbano, sobre todo en el caso de la Avenida de Bayona, y la alta tasa de su actividad comercial y de servicios, lo que le aporta un notable grado de centralidad en el contexto urbano de la ciudad.

La disposición del antiguo edificio de Telefónica en relación con el resto de la manzana en la que se integra, y su ubicación con respecto a las calles que estructuran a aquella, Avenida de Bayona, Calle Martín Azpilicueta, y Travesía Monasterio de Belate, posibilita, sobre todo en el caso de las dos primeras, la existencia de proyecciones panorámicas hacia el exterior de este entorno, si llegar en ningún momento a la visión de panorámicas profundas. Esta cuestión que se ve favorecida por la existencia de aceras de suficiente amplitud, así como la caracterización de la calle Martín de Azpilicueta como vial de coexistencia, lo cual los habilita como paseos peatonales y puntos de observación de este entorno.

Por otro lado, la tipología edificatoria y el volumen del edificio de Telefónica encajan satisfactoriamente en relación con el resto de los edificios residenciales de su entorno. Como elemento discordante, si bien de difícil observación, citar la gran antena de telecomunicaciones, que culmina a gran altura en su zona superior.

6.4.- PATRIMONIO CULTURAL.

En el ámbito no consta catalogado ningún bien recogido en los Inventarios de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Gobierno de Navarra, así como tampoco, ningún bien incluido en el Catálogo de Protección del PM de Pamplona.

6.5.- VÍAS PECUARIAS.

En el ámbito del PEAU no constan identificadas vías pecuarias conforme a la legislación sectorial vigente en la Comunidad Foral de Navarra.

6.6.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

En lo que respecta a las redes de servicios urbanísticos, de acuerdo con lo expuesto en el Estudio de Infraestructuras incluido en el PEAU, el incremento de edificabilidad planteado supondrá un ligero aumento de los consumos de agua, energía eléctrica, gas, etc. que son asumibles por las redes existentes en el ámbito, propias del suelo urbano consolidado.

No son necesarias actuaciones de refuerzo de infraestructuras y las características de las acometidas a realizar se definirán en los correspondientes proyectos de ejecución, de acuerdo con las normativas técnicas de las empresas suministradoras.

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Con carácter general, se puede asegurar que no se prevén cambios ambientales significativos en este entorno de Pamplona derivados del presente PEAU. Las razones de esta aseveración ya se han repetido sucesivamente en apartados anteriores. Por un lado, porque el ámbito sobre el que se deben considerar estos efectos ambientales es un entorno de reducidas dimensiones, 608,30 m², pertenecientes a la parcela catastral objeto de la actuación. Por otro lado, porque se trata de un espacio totalmente humanizado, con construcciones y usos anexos, en un ámbito consolidado en el momento actual.

No obstante, se procede a continuación a describir los efectos ambientales previsibles en el PEAU Av. Bayona 38.

7.1.- EFECTOS SOBRE EL ÁMBITO DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

7.1.1.- EFECTOS DE CARÁCTER GENERAL.

En este apartado se tratan los efectos que con carácter general se producirán en este entorno urbano del barrio pamplonés de San Juan Donibane en relación con el cambio climático. Todos los efectos, en la medida de lo posible, han debido ser tenidos en cuenta en los planteamientos de ordenación del PEAU.

Entre los efectos más destacables derivados del cambio climático hacia un clima mediterráneo más extremo, ya descrito, podemos destacar las siguientes:

- El aumento de las temperaturas hará más habituales las olas de calor, que afectan al confort y a la salud humana, con una incidencia más relevante respecto a la población más vulnerable (población infantil y de mayor edad).
- Incremento de la demanda de energía, con relación a las necesidades de refrigeración.
- No se considera que las fuertes tormentas y lluvias torrenciales puedan tener una incidencia en el ámbito del PEAU, no más que en el momento actual. La escasa pendiente del terreno minimiza los efectos de la agresividad de las fuertes lluvias y la evacuación de las aguas pluviales.

7.1.2.- EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ENERGÉTICAS EN EL ÁMBITO DEL PEAU.

Ley foral 4/2022, de Cambio Climático y Transición Energética, en aplicación de su artículo 18c, insta a realizar una evaluación de las necesidades energéticas del ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

Hay que tener presente que el objeto del PEAU se centra en sustituir un edificio de uso terciario actualmente sin actividad, por un uso dotacional público (Civivox), muy demandado por la ciudadanía, y un uso residencial acorde con el entorno, en un contexto general de regeneración urbana. También se incluye la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate, en la parte colindante con el edificio. Por tanto, las necesidades energéticas en el ámbito del PEAU se evalúan considerando el consumo previsto de las viviendas (56) y la dotación, junto a la posible generación de energía renovable en el área.

Partiendo de los datos estadísticos disponibles a través del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) en relación con el uso residencial, así como de las bases del programa Líder-Calener (HULC) de referencia para el cálculo de consumo energético en los edificios adaptado al ámbito y la ubicación del PEAU, se ha estimado el consumo de referencia para la actuación:

USOS	CONSUMO (KWh/m2)	SUPERFICIE (m2)	NECESIDADES ENERGÉTICAS (KWh)
USO RESIDENCIAL	100,2	6.183	619.536
Calefacción	44		
Agua caliente sanitaria	23		
Cocina	6,5		
Refrigeración	2,2		
Iluminación	3		
Electrodomésticos	19		
Stand-by aparatos electrónicos	2,5		
USO DOTACIONAL + REURBANIZACIÓN	150	1.657	248.550
TOTAL ÁMBITO DEL PEAU			868.086

Cálculo de las necesidades energéticas del ámbito del PEAU.

Como se deduce del cuadro anterior, las necesidades energéticas resultantes de las propuestas del PEAU suponen la cantidad de 868.086 KWh al año.

El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) ofrece en sus Guías diversas recomendaciones y medidas de eficiencia energética que pueden ser implementadas en el ámbito de la actuación, tanto para mitigar sus efectos sobre el cambio climático, como para la adaptación de este entorno a sus posibles impactos. Dichas medidas son desarrolladas en el apartado 11.1.

7.2.-EFECTOS SOBRE EL SUELO.

Es quizá en este parámetro donde más factible es percibir el ajuste de la propuesta del PEAU al nuevo modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira desde la legislación foral vigente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que persigue una ocupación más racional del territorio, priorizando las operaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana en suelo urbanizado, frente a la expansión urbana mediante un modelo difuso de ocupación del territorio y consumidor de recursos.

La propuesta planteada en el presente PEAU no implica un cambio de la clasificación del suelo. Parte de la realidad de un suelo ya ocupado por edificación de uso polivalente, ligado a una actividad de telecomunicaciones, que es consolidada por el planeamiento urbanístico vigente, el PM de Pamplona. De hecho, el PEAU se ajusta a los requerimientos de reordenación recogidos en el citado PM, tales como el uso residencial y el aumento de superficie dedicado a equipamientos.

Evidentemente, los efectos sobre el suelo de la propuesta del PEAU conllevan las necesarias labores de excavación del terreno y movimientos de tierras para las plantas soterradas de aparcamientos., y la consecuente impermeabilización y sellado, pero debe tenerse en cuenta que ello se realiza en su totalidad sobre suelos ya consolidados por edificación o por otros usos anejos al principal. Grosso modo podría afirmarse que el PEAU planteado no constituye una afección más negativa que la ya existente sobre la ocupación del suelo.

De lo dicho aquí se deduce que los efectos ambientales derivados de la ocupación del suelo son prácticamente inexistentes y por tanto compatibles con la actuación objeto del presente PEAU.

7.3.-EFECTOS SOBRE EL AGUA.

Como ya se ha indicado en el apartado correspondiente, no existe ningún curso de agua en el entorno del ámbito del PEAU, por lo cual, los posibles efectos de la actuación sobre el agua son causa del consumo de recurso, afección que tendrá que ser tenida en cuenta. No obstante, la variación no parte del consumo 0, dada la existencia de los usos actuales. Por otro lado, existe caudal y presión suficiente en la red de abastecimiento de agua a esta zona.

En principio, respecto a las nuevas demandas hídricas, la nueva propuesta que plantea un desarrollo residencial de 56 viviendas es posible, al constatar que existe caudal y presión suficiente en la red de abastecimiento de agua, servicio prestado la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Respecto al consumo de agua es significativo reseñar la reducción del consumo de agua. En 20 años la demanda en la Comarca se ha reducido de 330 l/hab./día a 225 l/hab./día, lo que, unido a las mejoras realizadas en la red, describe una situación favorable para este recurso natural.

7.4.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

Todo planteamiento de crecimiento urbano lleva aparejado una afección directa sobre la calidad del aire, que se verá afectado a priori, tanto por el aumento de las partículas en suspensión como por el incremento de gases contaminantes a la atmósfera.

Los nuevos desarrollos planteados, en este caso residenciales y dotacionales, conllevarán igualmente un aumento del tráfico, que incidirá asimismo en la contaminación del aire, al incrementar notablemente las emisiones de CO₂ a la atmósfera. Igualmente, implicarán el aumento de la contaminación lumínica. La aplicación de la nueva normativa sectorial, la racionalización del consumo y la potencia a instalar son fundamentales para evitar el gasto energético y aminorar la contaminación atmosférica.

Navarra cuenta con una red de estaciones de vigilancia de la calidad del aire que cubren todo el territorio Foral. Por su proximidad a nuestro ámbito se ha considerado las estaciones existentes en el ámbito de la capital autonómica. Pamplona cuenta con tres estaciones de control de calidad del aire que gestiona el Gobierno de Navarra. La calidad del aire viene determinada por la presencia de diversos contaminantes atmosféricos. Estas estaciones registran datos a este respecto de Dióxido de Nitrógeno (NO₂), Dióxido de Azufre (SO₂), Dióxido de Carbono (CO₂), Ozono (O₃) y Partículas sólidas en suspensión (PM₁₀).

Como valoración general de la situación de la calidad del aire en el año 2024 respecto a los contaminantes analizados, se puede concluir que en ningún caso se superan los límites establecidos por la normativa; en la mayoría de los casos se encuentran incluso muy por debajo, y con una notable mejoría de todos los valores en los últimos 10 años.

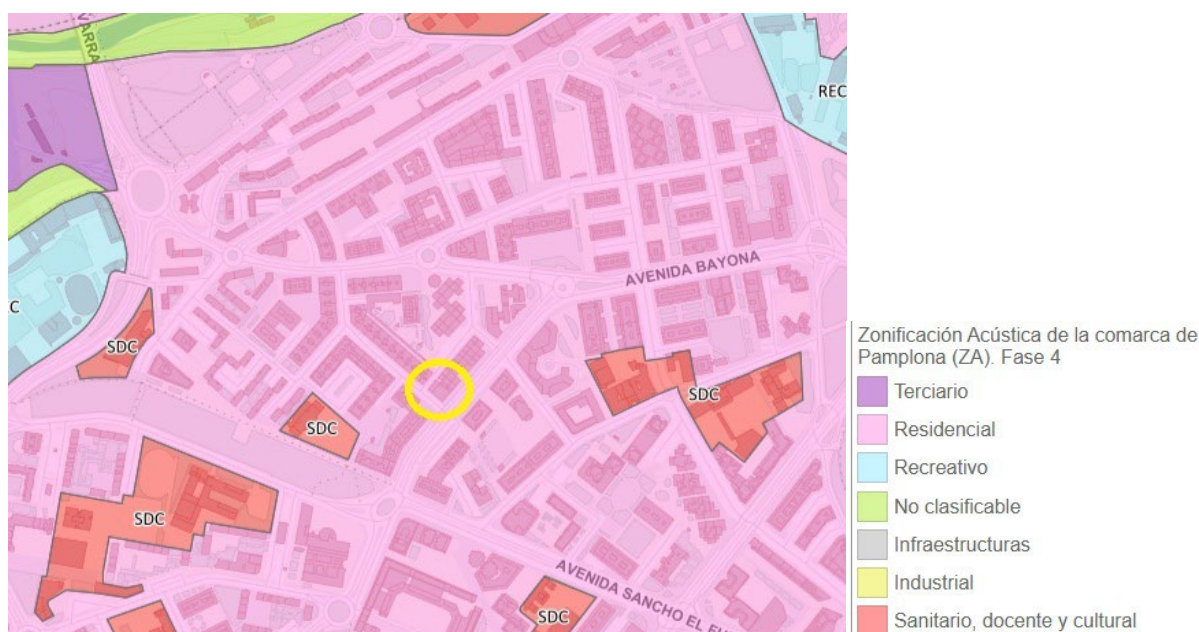
A todas estas aseveraciones se debe aplicar la consideración general de que se parte de una situación inicial en la que todos estos factores ya constituían una afección sobre el entorno.

La afección de la propuesta del PEAU en relación con la calidad del aire, se considera compatible.

7.5.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS.

7.5.1.- ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

Tras la aprobación de los Mapas Estratégicos de Ruido de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona mediante la Resolución 1219E/2022, del Director General de Medio Ambiente, correspondientes a la cuarta fase de aplicación de la Directiva 2002/49/CS, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, ha quedado actualizada la zonificación acústica, estableciéndose una nueva delimitación de las áreas acústicas y de las limitaciones acústicas para los nuevos desarrollos urbanos.



Delimitación de las Áreas acústicas Fase 4. Ámbito del PAU en círculo amarillo.

Como se aprecia en la imagen anterior, el ámbito del PEAU (delimitado en un entono mayor, grafiado en un círculo de color amarillo) queda incluido en la zona de Clasificación Residencial (en color rosa).

El PEAU Av. Bayona 38 contiene la zonificación acústica, con la delimitación territorial de las áreas acústicas de acuerdo con el uso predominante del suelo según las tipologías indicadas en el artículo 7.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Todo el suelo perteneciente al ámbito del PEAU se corresponde con las áreas acústicas tipo a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el ámbito del PEAU, al ser un área urbanizada existente (urbanizada antes del 24-10-2007) se establecen como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido, la no superación de los valores aplicables se-

gún la tabla A del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, tal como se indica a continuación:

Tabla A Anexo II RD 1367/2007. OCAs para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del art. 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

(3) Los objetivos de calidad están referenciados a una altura de 4 metros y los índices L_d, L_e y L_n, son el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2-1987, determinado a lo largo de todos los períodos día, tarde o noche de un año, respectivamente.

Puede afirmarse que el PEAU no conlleva modificación alguna sobre la zonificación acústica establecida en el Mapa Estratégico de Ruido de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona.

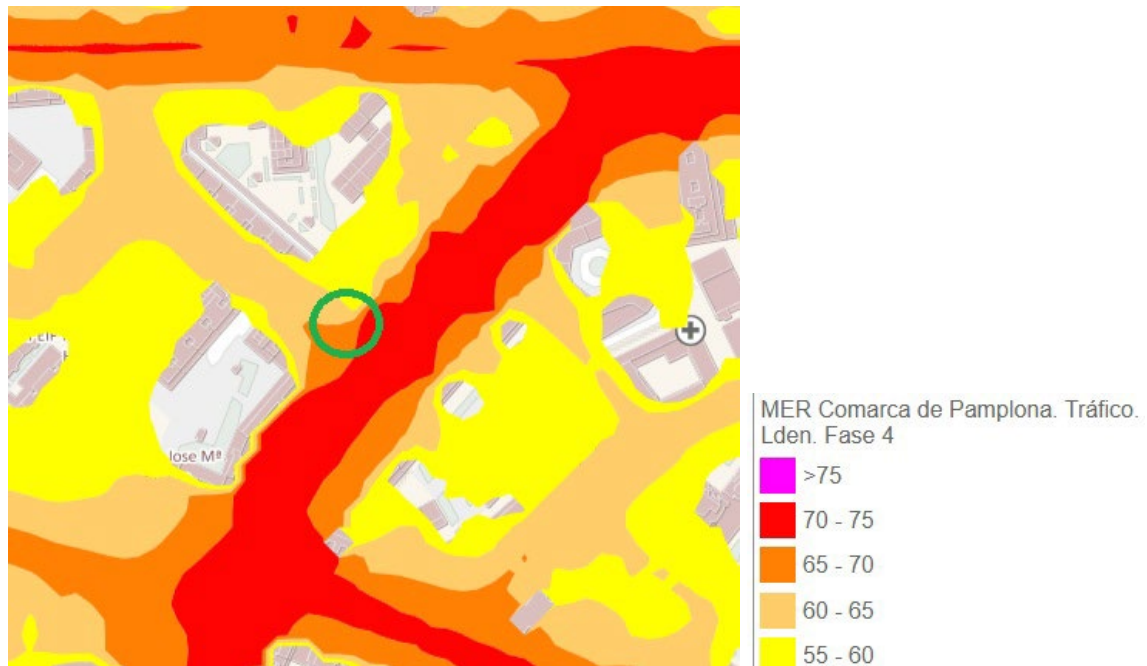
7.5.2.- MAPAS DE RUIDO.

Se incorporan los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona, correspondiente a la cuarta fase (2022) de aplicación de la Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, aprobados por Resolución 1219E/2022.

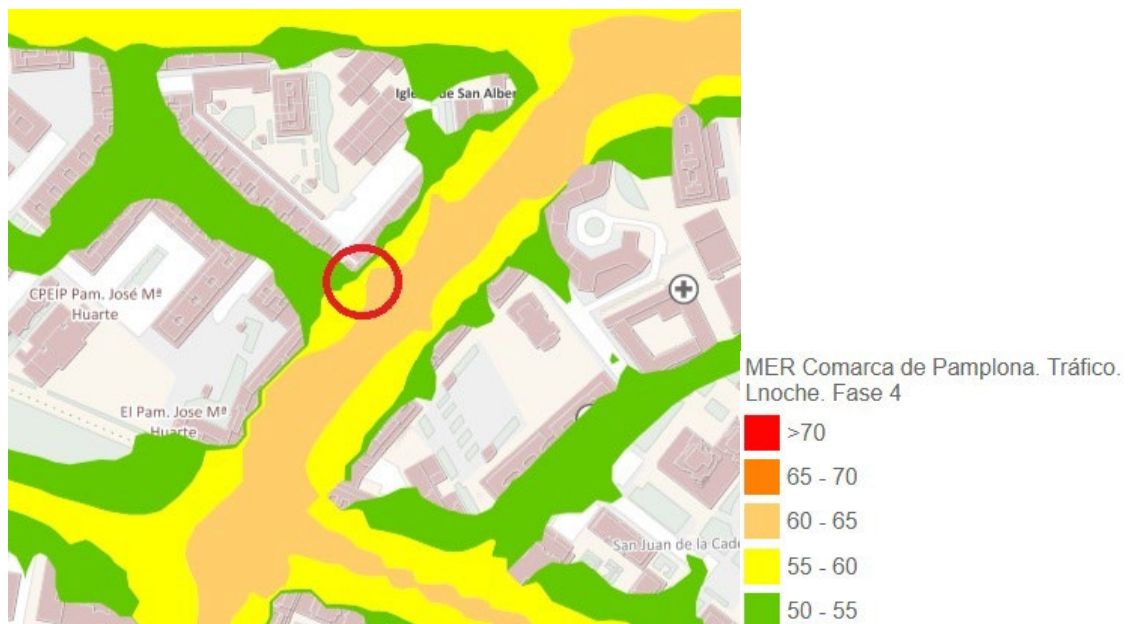
Estos mapas permiten verificar las condiciones reales de la afección por el ruido del tráfico rodado, que es el factor que en este caso incide sobre el ámbito del PEAU. Se muestra la afección de los MER en nuestro ámbito para los índices acústicos L_{den}, nivel sonoro equivalente a los períodos día-tarde y noche; y L_n, nivel sonoro equivalente al período de noche, por ser el período más restrictivo respecto a la afección acústica.

En el caso del tráfico rodado del viario urbano que afecta a nuestro entorno, cuya medición se ha realizado mediante aforos de los viales y calles, o por extrapolación de las calles aforadas, se observa que el ámbito del PEAU sí queda afectado actualmente

por el ruido, y que se superan mínimamente los índices L_n y L_{den} , de los Objetivos de Calidad Acústica de las zonas acústicas tipo a.

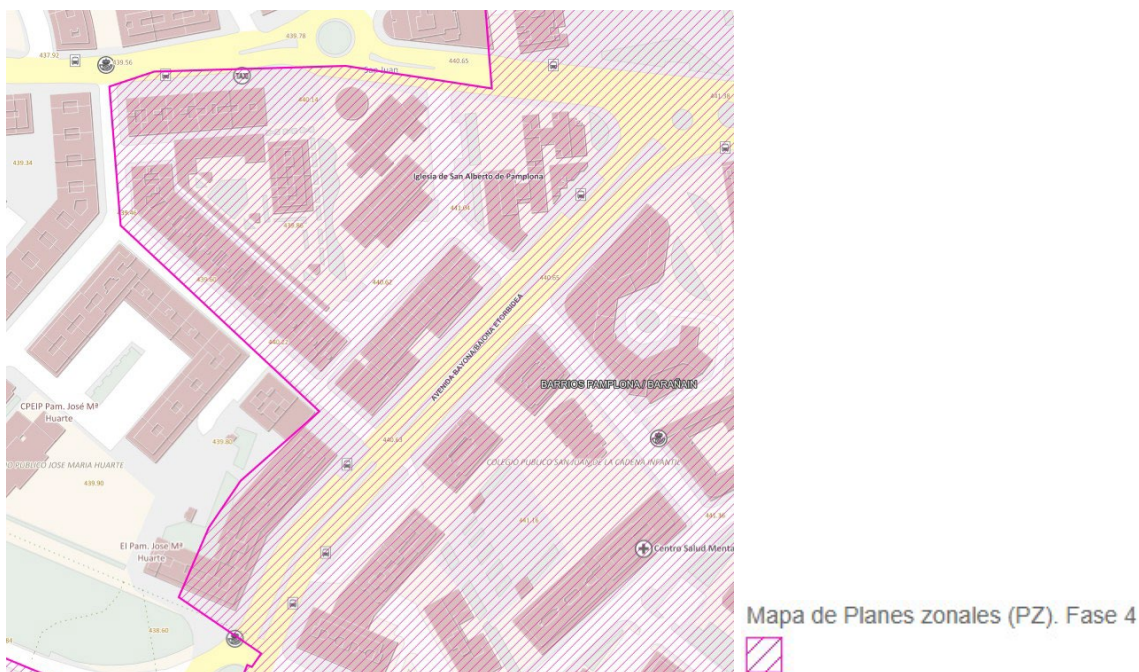
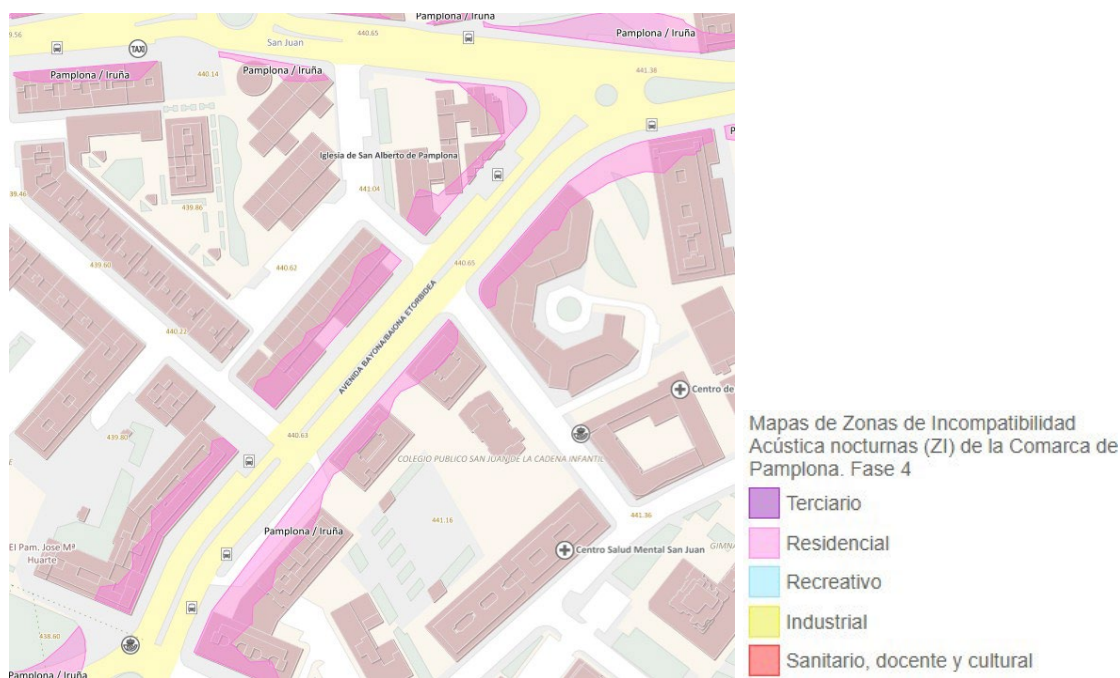


Mapa Estratégico de Ruido. Tráfico. Lden. Fase 4.



Mapa Estratégico de Ruido. Tráfico. Lnoche. Fase 4.

Como se aprecia en la imagen siguiente, la parte de la parcela expuesta a la Avenida de Bayona se corresponde con una Zona de Incompatibilidad Acústica (ZI), tanto nocturna como diurna. Dichas zonas son aquellas áreas urbanizadas (AUR) y Áreas Urbanizadas Existentes (AUE) donde se superan los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007.



El entorno queda incluido en el Plan Zonal (PZ) "Barrios Pamplona/Barañáin" como Plan de Acción de Ruido (PAR) de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona, Fase 4. Incluye zonas residenciales con alta exposición al ruido, causado principalmente por el tráfico. Su finalidad es mejorar la calidad acústica implementando medidas correctoras para reducir los niveles de ruido ambiental.

7.5.3.- VALORACIÓN ACÚSTICA.

Como ha quedado evidenciado en los mapas de ruido, así como en la inclusión de esta zona residencial en el Plan de Acción de Ruido, el ámbito del PEAU está afectado en el estado preoperacional por este parámetro. Obviamente, la actuación aquí contemplada conllevará elevar el valor de este factor al aumentar el tráfico rodado deriva-

do del nuevo desarrollo residencial, y en menor medida por el acceso al Civivox, dado que al ser una dotación de barrio el acceso será mas habitual hacerlo a pie.

No se presupone un aumento importante de ruido generado, que quedará incluido en el PAR del barrio. Se trata por tanto de una afección compatible con la actuación del PEAU, incluyendo las correspondientes medidas correctoras

7.6.-EFECTOS SOBRE EL SOLEAMIENTO DE EDIFICIOS COLINDANTES.

Resulta evidente que una construcción de más altura genera sombras en los edificios de su alrededor, algo que es consustancial a las construcciones de tipo residencial colectivo en las ciudades. Para analizar esta afección, el PEAU ha incorporado un estudio de soleamiento que figura como anexo, del cual incorporamos las siguientes conclusiones.

Como punto de partida debe considerarse que la afección aquí analizada no parte de una situación preoperacional 0 en la cual no existían efectos negativos sobre este parámetro. El edificio actual, con una altura equiparable a B+7, ya conlleva sus consiguientes repercusiones sobre los edificios de su entorno. Ahora se trata de valorar la incidencia del nuevo edificio propuesto en el PEAU con una altura de B+15, retranqueado, que, a priori, supone una incidencia mayor.

Para estudiar esta cuestión se han analizado las mermas medias de soleamiento en los dos meses más desfavorables del año: diciembre y junio. Estos son los meses coincidentes con los solsticios de invierno y verano, en los que la inclinación del eje de la tierra respecto al sol alcanza su puntos mínimos o máximos, provocando situaciones extremas de irradiación solar, que lleva emparejado igualmente, con carácter general, situaciones de máximo frío o calor.

Los efectos desfavorables en el solsticio de invierno llevan emparejados una disminución de radiación solar que impide o reduce calentar el edificio de manera natural, lo cual conlleva la necesidad de aporte de calor con fuentes de energía (calefacción de gas, geotermia, etc.). Esta situación no solo se refiere al invierno, sino que puede extenderse a otros períodos del año.

Por su parte, los efectos desfavorables en el solsticio de verano implican la concentración de la energía solar en una superficie menor, calentando esta con una mayor intensidad. Este sobrecalentamiento puede acentuarse extremadamente en momentos puntuales de olas de calor. En este caso puede afirmarse que el aumento de alturas de la propuesta no conllevaría un efecto negativo en sí mismo.

En el estudio de soleamiento incluido en el PEAU, se han considerado todas las fachadas adyacentes al nuevo edificio, contrastando la merma producida por el edificio actual y la nueva propuesta adoptada: B+15 Retranqueado.

1. Fachadas patio Avda. Bayona 36.

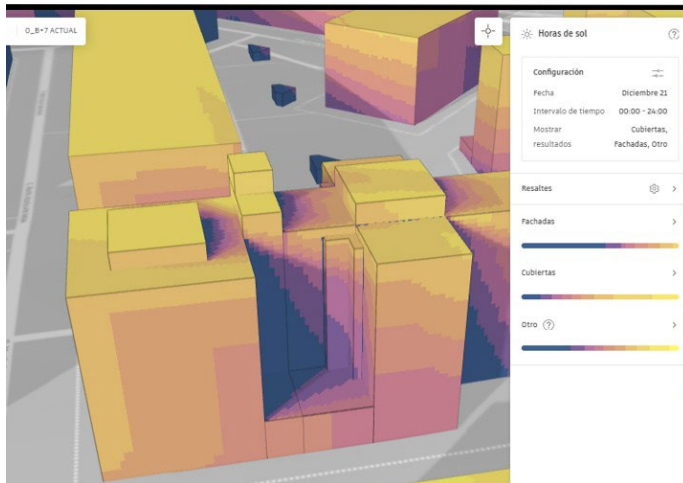
Diciembre.

Horas de soleamiento:

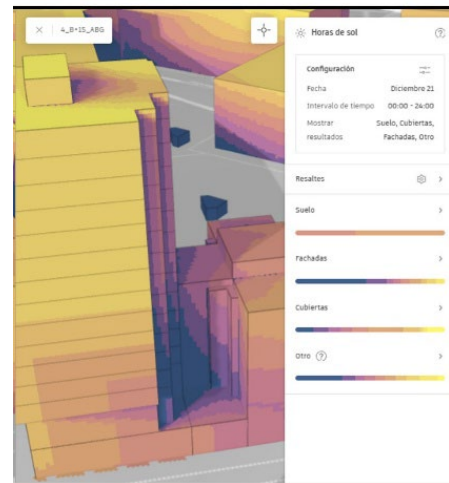
- Estado actual: 8 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 6 horas.

Merma Media: 2 horas.

ESTADO ACTUAL



B+15 RETRANQUEADO (SOL. ADOPTADA)



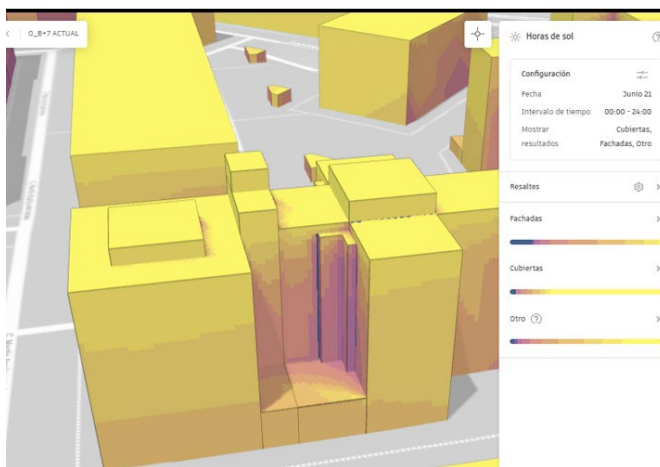
Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 8 horas.

Merma Media: 1 horas.

ESTADO ACTUAL



B+15 RETRANQUEADO (SOL. ADOPTADA)



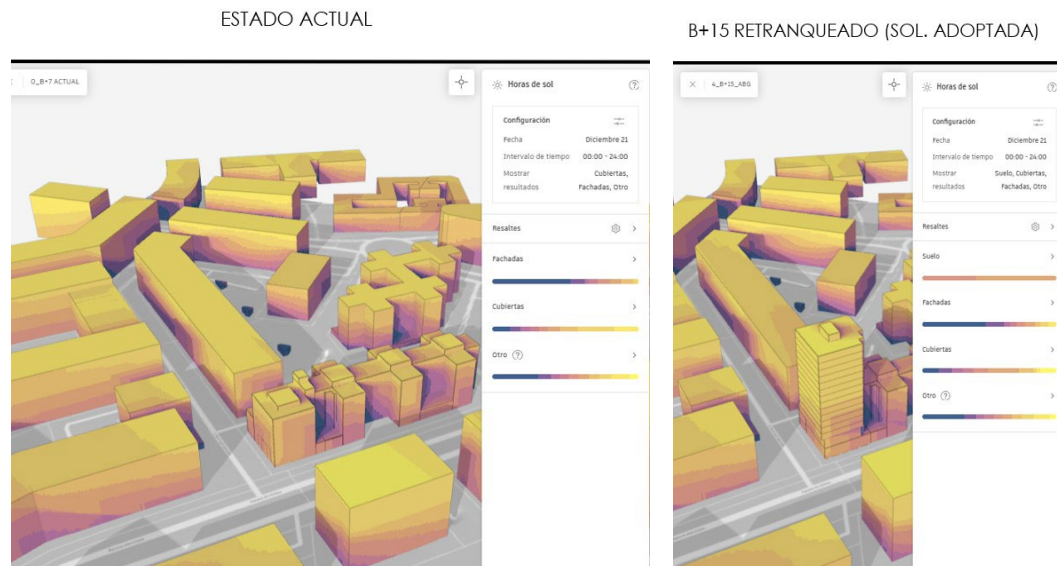
2. Fachadas Avenida Bayona pares (34-36-40-42):

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 8 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 8 horas.

Merma Media: 0 horas.



Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 9 horas.

Merma Media: 0 horas



3. Fachadas Avenida Bayona impares (37-39):

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 2 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 2 horas.

Merma Media: 0 horas.



Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 7 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 5-7 horas.

Merma Media: 0-2 horas.



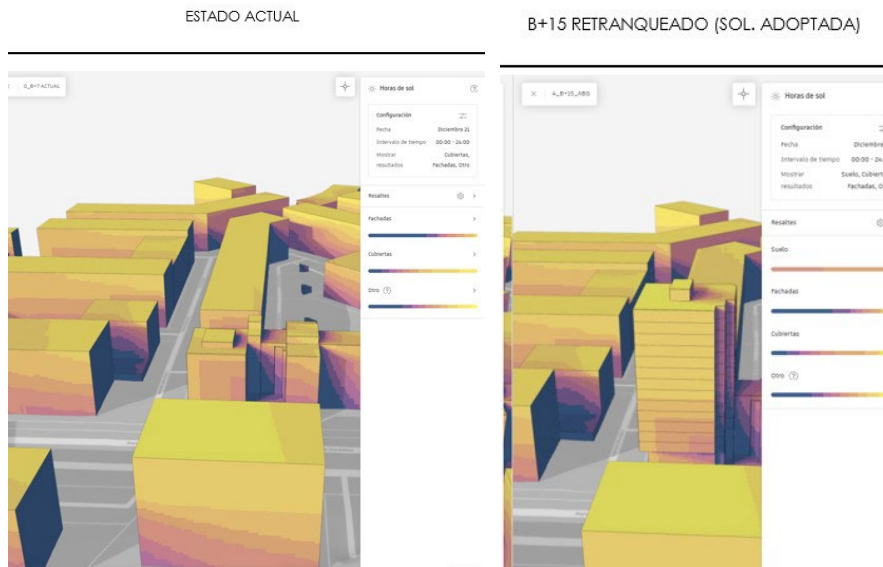
4. Fachada Martín Azpilcueta, 22:

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 1 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 1 horas.

Merma Media: 0 horas.



Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 6 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 3-4 horas.

Merma Media: 3-2 horas.



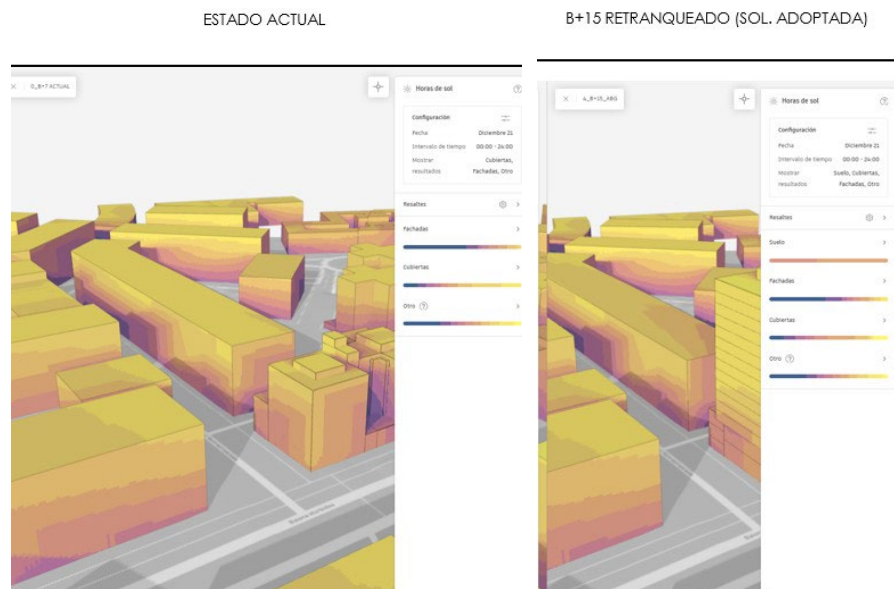
5. Fachada Martín Azpilcueta, 19-21:

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 9 horas.

Merma Media: 0 horas.

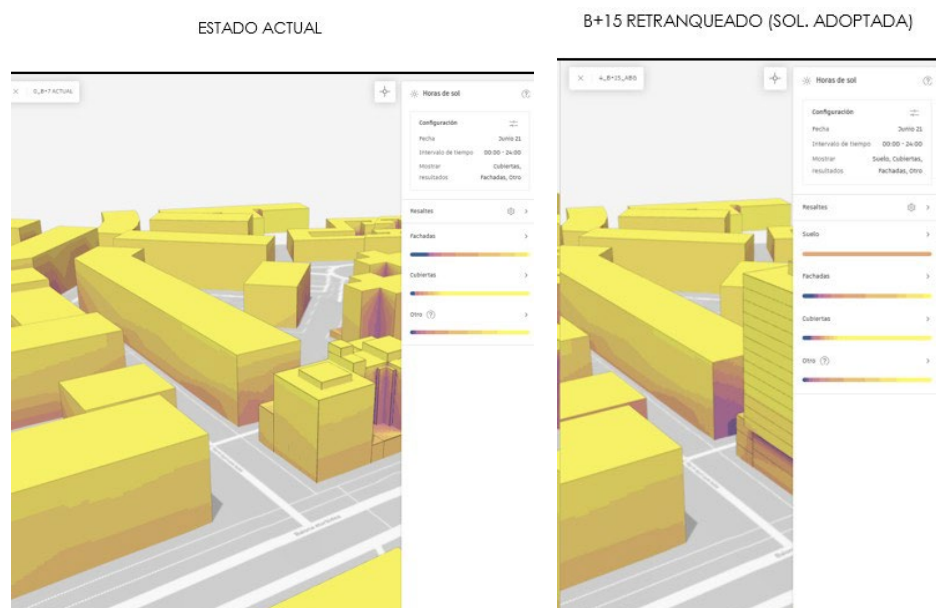


Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 9 horas.

Merma Media: 0 horas.



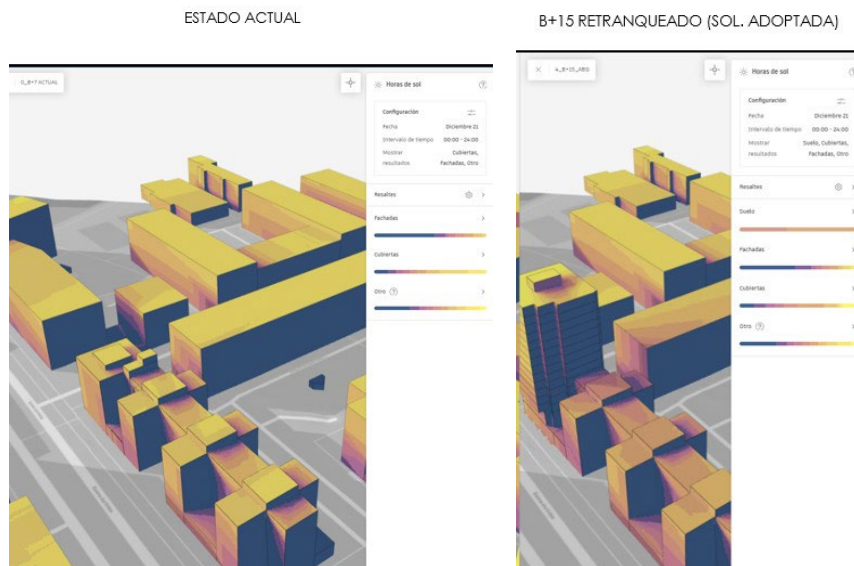
6. Fachada Trasera Nuestra Señora de las Nieves:

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 1 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 1 horas.

Merma Media: 0 horas.

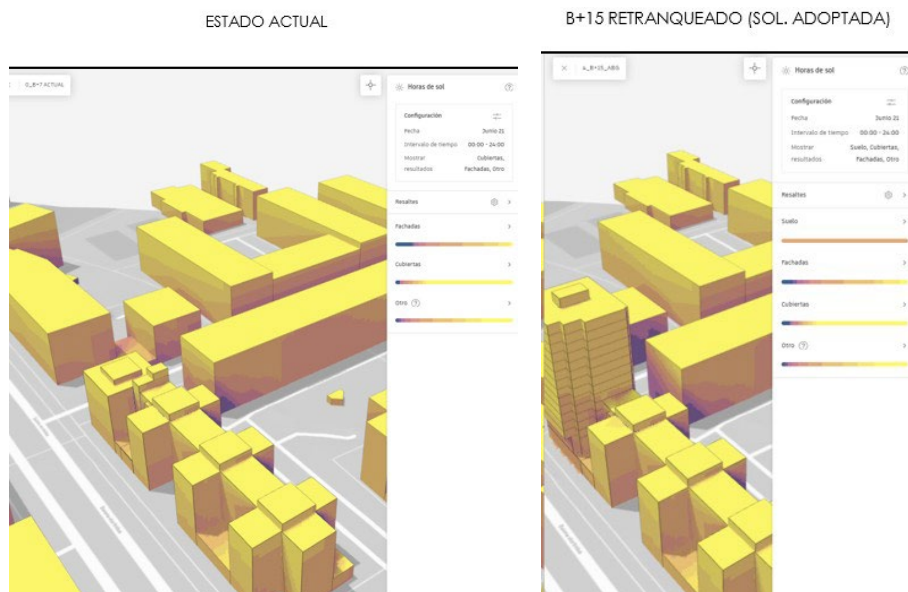


Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 6 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 6 horas.

Merma Media: 0 horas.



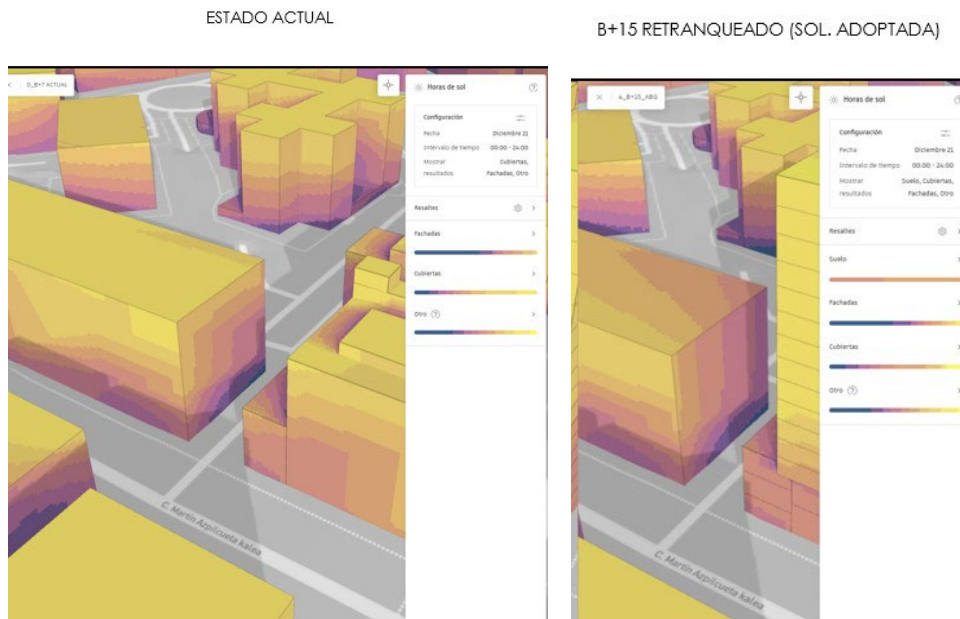
7. Fachada Testero Martín Azpilcueta 19 (Travesía Mº de Belate):

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 7 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 7 horas.

Merma Media: 0 horas.

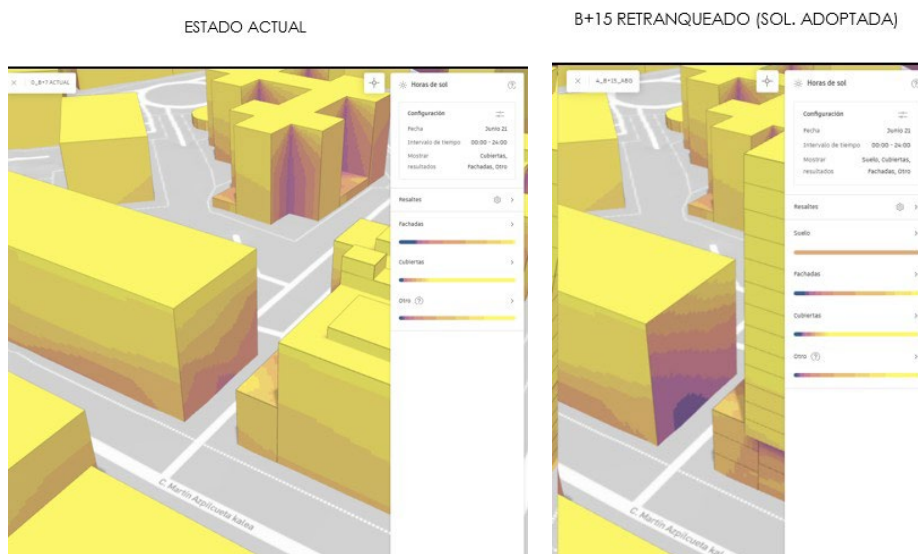


Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 7-9 horas.

Merma Media: 0-2 horas.



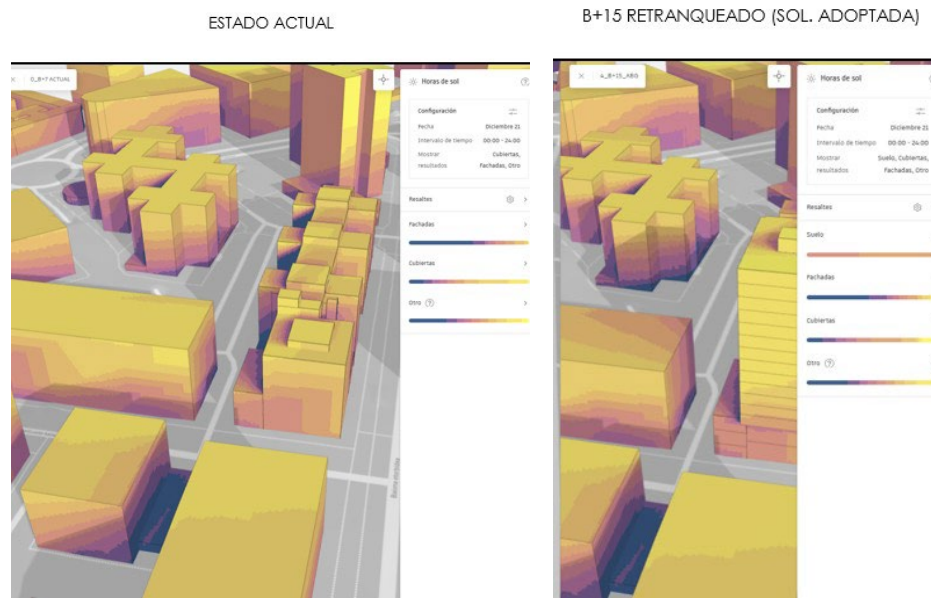
8. Fachadas Travesía M° de Belate:

Diciembre.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 8 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 8 horas.

Merma Media: 0 horas.

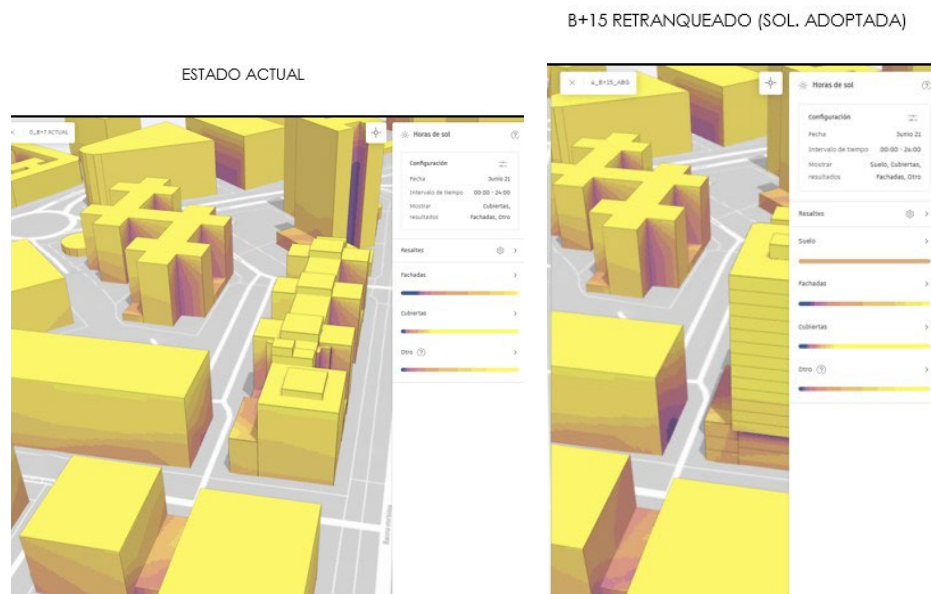


Junio.

Horas de soleamiento:

- Estado actual: 9 horas.
- Propuesta B+15 Retranqueado: 9 horas.

Merma Media: 0 horas.



Por tanto, del estudio de soleamiento se pueden citar los siguientes resultados:

- De las fachadas analizadas, cuatro de ellas: fachadas Avenida Bayona pares (34-36-40-42), fachada Martín Azpilcueta 19-21, fachada Trasera Nuestra Señora de las Nieves y fachadas Travesía Mº de Belate, no presentan merma alguna de soleamiento.
- La fachada patio Avda. Bayona 36 tiene una merma de 2 horas en diciembre y una hora en junio.
- La fachada Avenida Bayona impares 37-39, no tiene merma en diciembre y en junio una merma media de 0-2 horas.
- La fachada Martín Azpilcueta 22, no tiene merma en diciembre y en junio una merma que puede oscilar entre 2-3 horas.
- La fachada Testero Martín Azpilcueta 19 (Travesía Mº de Belate) no tiene merma en diciembre y en junio una merma que puede oscilar entre 0-2 horas.

Como conclusión del estudio de soleamiento se puede afirmar que la merma de este factor es prácticamente inexistente en el conjunto de las fachadas analizadas. Considerando además que dicha merma es realmente más relevante en el mes de diciembre, debido a la reducción del calor natural del sol cuando es más necesario, es decir en los meses de invierno, ésta solo es deficitaria en la fachada patio Avda. Bayona 36, con una merma de 2 horas (en el resto en diciembre el valor es 0).

Por lo que respecta a la merma de sol en junio, la incidencia es algo mayor. En este caso puede considerarse que en ciertos momentos dicha reducción puede llegar a ser positiva si coincide con períodos de olas de calor. La merma se produce en un período que el calor no es tan necesario como en invierno.

Por todo lo cual, no se considera una afección significativa y es compatible con la propuesta del PEAU.

7.7.-AFECCIÓN DE LUCES Y VISTAS.

En cuanto a los efectos negativos sobre luces y vistas con respecto a las parcelas colindantes, evidenciar los causados sobre la parcela catastral 242 del polígono 3, ubicada en la Av. Bayona 36.

Como ocurre con otros factores, la afección parte de una situación preoperacional ya existente, pero que ahora aumenta con el aumento de plantas y nuevas viviendas en la actuación del PEAU.

La afección será minimizada con la implementación de medidas correctoras.

7.8.-EFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD.

Se ha incluido un estudio de movilidad, donde quedan especificados los efectos que la actuación conlleva en la movilidad del entorno del PEAU.

No se propone ningún cambio relevante en la red viaria, si bien debe considerarse el incremento del tráfico rodado de acceso a los aparcamientos subterráneos del edificio desde la travesía Monasterio de Belate. Para paliar este efecto se ha planteado la reurbanización de este ámbito otorgándole un carácter semipeatonal, como espacio de coexistencia, en continuidad con el tratamiento de la calle Martín Azpilicueta. Se propone la eliminación de los saltos de nivel entre la calzada y la acera, lo que mejora la accesibilidad.

Por todo ello, puede asegurarse que, la red viaria existente tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de tráfico previsto. Con la propuesta del presente PEAU no se altera ni condiciona la funcionalidad de la red viaria en su entorno próximo.

7.9.-EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.

Con carácter general, el desarrollo urbanístico planteado, no tiene afección alguna sobre las comunidades animales o vegetales. Respecto al ámbito de la actuación ya se ha dicho que carece de todo valor natural por constituir un ámbito totalmente antropizado, como área urbana residencial.

La actuación no supondrá por tanto una pérdida de la biodiversidad, siempre que se mantengan las zonas de arbolado existentes en las zonas de urbanización peatonales anexas.

7.10.-EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.



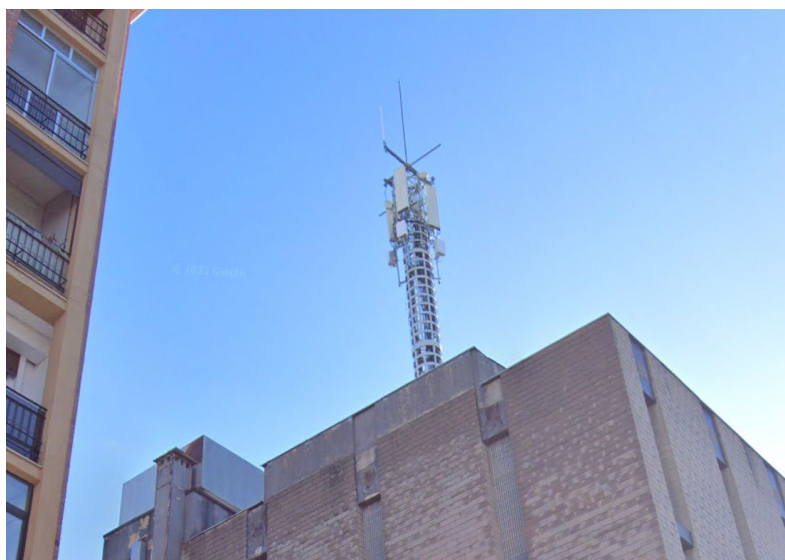
Panorámica del actual edificio con proyección visual hacia la Avda. de Bayona y la calle Martín Azpilicueta.

El ámbito escénico del presente PEAU se corresponde con un paisaje netamente urbano, enclavado en el interior del Barrio de San Juan, perteneciente al Tercer Ensanche de Pamplona, caracterizado por su consolidación residencial en vivienda colectiva y la alta tasa de su actividad comercial y de servicios, lo que le aporta un notable grado de centralidad en el contexto urbano de la ciudad.

Su emplazamiento en un entorno general de suave pendiente dentro de un ámbito residencial de bloques de vivienda colectiva con una altura media de B+7, conlleva la ausencia de visión de planos profundos sobre ámbitos externos a la ciudad. Por contra, la anchura del viario urbano, sobre todo en el caso de la Avenida de Bayona, con presencia de amplias aceras y zonas peatonales, y la longitud de dichos viales proporcionan amplias proyecciones a la altura de calle.

El aumento de volumen en la edificación de la Avenida de Bayona 38 puede constituir y valorarse a priori como una acción generadora de impacto sobre el paisaje del entorno más próximo, al romper la homogeneidad presente en las manzanas cercanas. No obstante, este efecto de ruptura queda matizado en base a las siguientes observaciones:

- Por un lado, porque dicho volumen resultante, manifestado de manera aislada, constituye una generalidad, con numerosos edificios ya existentes, presente en el ámbito del Tercer Ensanche (Barrios de San Juan e Iturrama), e incluso se extiende a ámbitos del Segundo Ensanche (torres de Salesianos), como rasgo de crecimiento, dinamismo y modernización de la capital navarra.
- Por otro lado, porque el nuevo edificio no oculta ningún elemento de valor cultural, arquitectónico o de otro tipo existente en su entorno, así como tampoco impide la visibilidad sobre planos profundos del paisaje exterior, al menos no más que el edificio actual. Ya se ha indicado que las características del actual viario amortizan y armonizan en gran medida su afección negativa.



Antena de las antiguas instalaciones de Telefónica en Avenida de Bayona, 38.

- Además, hay que significar que el edificio actual, antiguo edificio de telefónica, constituye en sí mismo un edificio diferente y en menor medida discordante respecto a los edificios colindantes, principalmente por la presencia de ciertos elementos constructivos ligados a su infraestructura (antena).

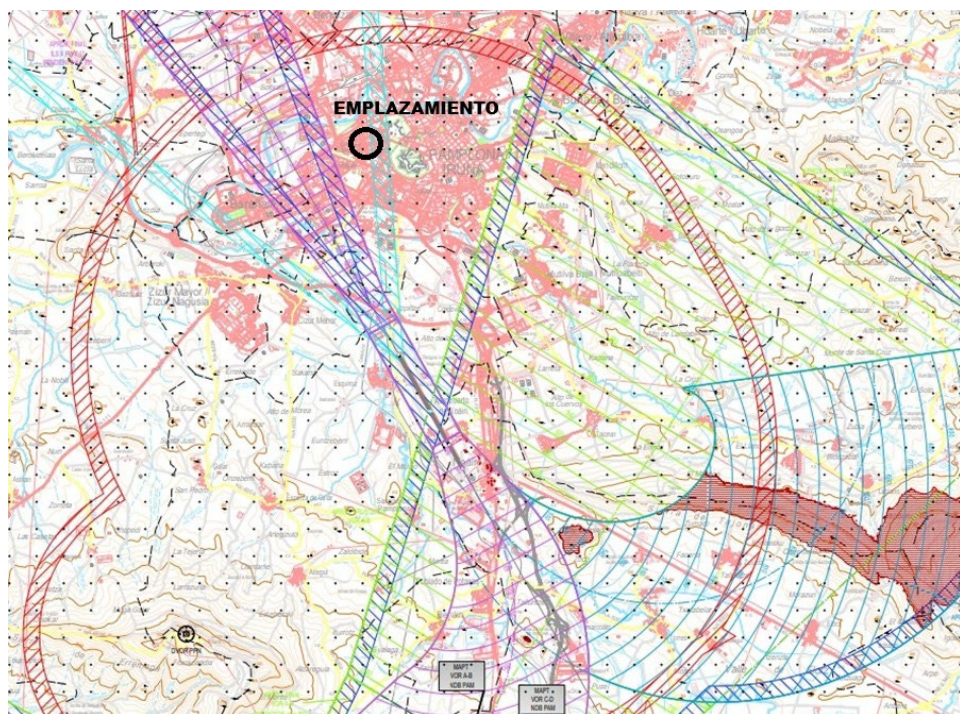
- Por último, porque el nuevo edificio, como construcción moderna, sede de una dotación pública de carácter sociocultural, aspira a constituirse en un hito paisajístico referente de este espacio urbano.

Por otro lado, y como aspecto positivo en el ámbito del PEAU, citar la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate, como una actuación que mejora notablemente la imagen de este entorno en su conexión con el vial de coexistencia de la calle Martín de Azpilicueta.



Ámbito de la propuesta de reurbanización de la Travesía Mº de Belate.

7.11.-EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.



LEYENDA

	Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves
	Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves (PAPI)
	Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas
	Vulneraciones por el terreno y elementos sobre el mismo
	Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación
	Línea color discontinua: Superficies de aproximación de cada maniobra
	Línea color continua: Superficies más restrictivas en la intersección
	Servidumbre de la Maniobra ILS X 15. Trayectoria Frustrada
	Servidumbre de la Maniobra ILS ZY 15. Trayectoria Frustrada
	Servidumbre de la Maniobra VOR AB 33. Trayectoria Frustrada
	Servidumbre de la Maniobra VOR CD 33. Trayectoria Frustrada
	Fijo de la Aproximación intermedia

No se consideran riesgos de carácter natural en este entorno. En cuanto a los riesgos tecnológicos, puede reseñarse el riesgo potencial en relación con la seguridad de la población respecto a la Afección derivada de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Pamplona.

Se entiende por servidumbre aeronáutica a la limitación al derecho a construir o realizar actividades por razón de la seguridad aérea.

Al encontrarse el ámbito del PEAU dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Pamplona, le es aplicable el Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican dichas servidumbres. Por ello, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

El presente PEAU incorpora como Anexo IV "Servidumbres aeronáuticas" un documento que recoge el análisis de este riesgo por parte de la citada agencia estatal.

En su apartado 2 "Afecciones" se especifica que la parcela objeto del PEAU no está afectada por el cono aéreo, pero sí por la servidumbre radioeléctrica.

En el apartado 3 "Informe AESA", se señala que, por parte de la promotora se ha realizado una consulta a AESA, a través del Ayuntamiento de Pamplona, para autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de un edificio, de la instalación de una grúa torre y del uso de una grúa móvil, con una cota de elevación de +497,60 m (en base a una propuesta inicial de PB+16). Y en respuesta a ello, por parte de AESA se emite informe favorable a dicha petición.

Por último, en el apartado 4 se concluye lo siguiente:

- La propuesta de actuación prevista en la parcela catastral 243 del polígono 3 de Pamplona, construcción de un edificio de PB+15, se ajusta a las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 248/2019 por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona.
- Consta en el expediente un informe de AESA a una consulta previa por parte de Abagar sobre la posibilidad de alcanzar una altura de la edificación de +497,60 m

(en base a una propuesta inicial de PB+16), superior a la que se propone en el PEAU.

8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

En este apartado se pretende analizar someramente los efectos previsibles que el desarrollo del PEAU tendrá con respecto a diversos aspectos, contenidos en distintos planes, programas y estrategias, considerados básicos en la elaboración del presente documento de Evaluación Ambiental. Como Instrumento de Ordenación Territorial veremos el Plan de Ordenación Territorial POT-3 "Área Central", y como otros Planes, Estrategias y Programas, los correspondientes a la Adaptación al Cambio Climático; Ciudades, pueblos y Barrios Amigables con la edad, y la Agenda Urbana 2020 de Pamplona.

8.1.- POT-3 "ÁREA CENTRAL".

En la Memoria del PEAU, como queda determinado en el artículo 29.3. del DFL 1/2017, se justifica su adecuación al Modelo de desarrollo territorial definido en el POT-3 "Área Central" respecto al modelo del sistema urbano y sus objetivos estratégicos planteados. En dicho Modelo, Pamplona junto a su área metropolitana aparece en el primer nivel a escala regional del sistema urbano. Esta por tanto justificada una actuación de desarrollo residencial y dotacional de estas características que supone una actuación relevante de regeneración y rehabilitación urbana.

8.2.- ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Para dotarse de una Estrategia contra el Cambio Climático el Gobierno de Navarra ha elaborado una Hoja de Ruta para el período 2017-2030-2050 (KLINa). Entre sus objetivos están los de mitigar las emisiones de CO₂, la adaptación de sectores vulnerables, la implantación de buenas prácticas, y la comunicación y sensibilización sobre este problema.

Las medidas de adaptación de KLINa se apoyan mayormente en el proyecto LIFE NADAPTA, que se desarrolla hasta 2025, y cuyo objetivo principal es aumentar la resiliencia de Navarra frente al cambio climático. Está estructurado en 6 áreas: monitorización, gestión adaptativa del agua, bosque, agropecuario, salud e infraestructuras y planificación territorial

Dado que los efectos del cambio climático son más evidentes a escala local, entre todas las acciones desde el ámbito de la competencia municipal se pueden considerar como más relevantes las siguientes:

- Gestión adaptativa del medio local (Pacto de alcaldías por el clima y la energía).
- Adaptación de las redes de alcantarillado urbano a través de sistemas de drenaje sostenible.
- Planes de autoprotección frente a inundaciones en entidades locales.
- Evaluación de los recursos hídricos.
- Lucha contra incendios.
- Desarrollo de sistemas de vigilancia e información para el análisis de las consecuencias del cambio climático en la salud humana.
- Gestión adaptativa del paisaje.
- Adaptación del medio construido al cambio climático.
- Regeneración energética de entornos urbanos y rurales.

En abril de 2018 se constituyó en el Parlamento de Navarra el Foro AGORA KLINA al objeto de evaluar y hacer el seguimiento a KLINA y NADAPTA. Uno de los 8 grupos de trabajo de su estructura de organización, denominado Acción Local, aborda los siguientes temas desde la perspectiva municipal:

- Planeamiento urbanístico municipal con criterios climáticos. En el año 2017 se diseñó el Proyecto Egoki Red Nels (Fases 1 y 2), con la colaboración de la Red Navarra de Entidades Locales y la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra. El objetivo es reducir la vulnerabilidad de los municipios navarros a través de la adaptación al cambio climático en el Plan General Municipal y otros documentos urbanísticos. Para ello se llevaron a cabo diversas experiencias piloto con municipios representativos de todas las comarcas geográficas de la Comunidad Foral. Para abordar la adaptación al cambio climático desde el territorio se aplican dos procedimientos técnicos: las cadenas de impacto y las estrategias de adaptación.
- Planificación territorial e infraestructura verde.
- Acuerdos tipo Pacto de Alcaldías por el Clima y la Energía. Actualización de AL 21 y Planes de Acción Local.
- Evaluación y propuestas de acciones relacionadas con el Cambio Climático.
- Adecuación de los indicadores de la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.

El ayuntamiento de Pamplona aprobó definitivamente su planeamiento en 2007, por lo que no ha podido ser "adaptado" al cambio climático, aplicando la nueva metodología de trabajo. En este contexto, y con las limitaciones existentes derivadas de la normativa urbanística del planeamiento municipal, se ha analizado, en los apartados correspondientes, la adaptación al cambio climático del PEAU aquí evaluado.

Por otro lado, a nivel normativo, hay que citar la Ley Foral 4/2022, de 22 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, que plasma las acciones a desarrollar en Navarra en cumplimiento del compromiso para facilitar la mitigación y adaptación a la realidad del cambio climático, y la transición hacia un modelo energético bajo en carbono, basado en energías renovables. Entre su articulado, hay que destacar, por su mayor correspondencia con el PEAU aquí evaluado, los referidos a la integración del cambio climático en los planes, programas y proyectos, energías renovables y mitigación del cambio climático en la edificación, movilidad sostenible y adaptación al cambio climático en el medio urbano.

8.3.- ÁMBITOS AMIGABLES CON LA EDAD.

A partir de diversos planes y estudios enfocados en hacer una ciudad más amigable con las personas mayores, el Gobierno de Navarra redacta una Guía centrada en desarrollar y llevar a la práctica lo previsto en dos de ellos:

- El Eje 2 del Plan de Acción Global 2018-2019 de la Estrategia de Envejecimiento Activo y Saludable de Navarra: Entornos amigables con las personas mayores y oportunidades de desarrollo regional.
- Y el Objetivo 3 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Navarra: Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.

El objetivo es que el planeamiento incorpore la perspectiva del envejecimiento a su proceso de toma de decisiones en todas las escalas de la planificación territorial y urbana, con el fin de contribuir a la construcción de espacios urbanos y rurales que sean más amigables con la creciente proporción de personas mayores y, al mismo tiempo, promuevan la mejora de su calidad de vida.

Un entorno amigable con la edad es aquel que “adapta sus estructuras y servicios para que sean accesibles e incluyan en su diseño a las personas mayores, teniendo en cuenta sus diversas necesidades y capacidades”.

La Guía, como trabajo focalizado en la dimensión urbanística, se centra en cinco áreas de mejora: espacios al aire libre y edificios, transporte, vivienda, servicios comunitarios de apoyo y de salud y participación e inclusión social.

Algunos temas especificados en la guía han sido considerados en el documento del PEAU (ubicación de los servicios dotacionales, movilidad sostenible, afección del cambio climático por olas de calor, etc).

8.4.- ESTRATEGIA 2030. AGENDA URBANA DE PAMPLONA.

El Ayuntamiento de Pamplona ha aprobado la Agenda Urbana 2030 (AUP) al objeto de avanzar en el desarrollo de un modelo de ciudad más sostenible, innovador e inclusivo. Constituye un documento estratégico sin carácter normativo, alineado con los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y de la Agenda Urbana Española que persigue el logro de la sostenibilidad en las políticas de desarrollo urbano. En Pamplona se establece como la formulación actual de la Agenda Local 21.

La AUP incluye 29 objetivos estratégicos integrados en 13 Líneas Estratégicas divididos en cinco grandes dimensiones. Aquí se incluyen las tres primeras, por su mayor relación con los objetivos perseguidos por el PEAU.

DIMENSIÓN 1. PAMPLONA VERDE, ECOLÓGICA Y COMPROMETIDA CON EL CLIMA.

- L1. Pamplona por una movilidad saludable, sostenible, inclusiva y accesible.
 - o OE1. Conseguir un modelo de movilidad más saludable, sostenible, inclusivo y accesible.
- L2. Pamplona comprometida con el clima y la transición energética.
 - o OE2. Convertirse en una de las ciudades referentes en la mitigación y adaptación al cambio climático a nivel europeo.
 - o OE3. Implantar un nuevo modelo energético urbano basado en la eficiencia energética, las energías renovables y las nuevas tecnologías.
- L3. Pamplona natural, ecológica y responsable.
 - o OE4. Sacar el máximo potencial a la infraestructura verde de la ciudad en armonía con el entorno.
 - o OE5. Mejorar la eficiencia en el uso de los recursos naturales y reducir su contaminación.

DIMENSIÓN 2. PAMPLONA, SOCIALMENTE INCLUSIVA.

- L4. Pamplona ciudad inclusiva.
 - o OE6. Conseguir la inclusión social, cultural y generacional de la ciudadanía en su conjunto en el tejido social y económico de la ciudad.

- OE7. Aumentar las oportunidades laborales de calidad para colectivos vulnerables.
- L5. Pamplona con equilibrio entre barrios.
 - OE9. Disminuir la segregación socioeconómica por barrios.
- L6. Pamplona natural, ecológica y responsable.
 - OE10. Implantar modelo comercial de proximidad.
 - OE11. Desarrollar un modelo comercial diverso y competitivo
- L7. Pamplona con una vivienda asequible, accesible y energéticamente eficiente.
 - OE12. Facilitar el acceso a la vivienda a todos los colectivos de la ciudadanía.

DIMENSIÓN 3. PAMPLONA, CON UNA GESTIÓN PÚBLICA INNOVADORA E INTEGRAL.

- L8. Pamplona con una gestión estratégica de ciudad.
 - OE15. Reforzar los procesos participativos.
- L9. Pamplona con una gestión pública coordinada, innovadora e integral.
 - OE16. Incrementar la cooperación entre administraciones locales en la prestación de servicios con tendencia a la supramunicipalidad.

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

En el apartado 1.1 de este documento, "Marco Normativo del Documento Ambiental", ya ha sido explicado cómo se ha optado por la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) en cumplimiento de la legislación vigente en esta materia, la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, concretamente, en interpretación de su artículo 6.2.

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 adecúa a la exigida en ambos procedimientos y a la escala de trabajo apropiada.

Con este documento se da a conocer ante el órgano ambiental el desarrollo residencial del PEAU "Av. Bayona, 38", y su evaluación ambiental, para que, a la vista de las afecciones ambientales producidas y las medidas preventivas y compensatorias planteadas, concluya con la emisión del Informe Ambiental favorable o decida que es necesario su sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

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

Los motivos por los que han sido seleccionadas las cuatro alternativas planteadas en este PEAU ya han quedado suficientemente explicados en el apartado 4 de este documento. Se trata de las alternativas propuestas a lo largo del plan de participación.

La alternativa 1 se corresponde con la alternativa 0 que supone mantener el uso terciario en la edificación existente. Se trata de una alternativa que conllevaría una menor afección ambiental y paisajística del entorno, pero que imposibilitaría el planteamiento de regeneración urbana propuesto y el reforzamiento del papel de centralidad para este ámbito del barrio de San Juan/Donibane de la capital navarra.

La alternativa 2 propone consolidar el volumen edificatorio actual con la sustitución del uso terciario por residencial (28 viviendas). Las cesiones exigibles se monetizarían, no conllevando aportaciones de mejora al escenario urbano ni al equipamiento dotacional del barrio.

Las alternativas 3 y 4 plantean la regeneración urbana con un importante desarrollo residencial y la dotación de un servicio sociocultural de Civivox, muy demandado por la ciudadanía. La diferencia entre ambas alternativas radica en el número de plantas ocupadas por la dotación y por las viviendas.

La opción final adoptada fue la de la alternativa 4 del plan de participación, matizada con la reducción de una planta, PB+15, 56 viviendas desde la planta tercera a quinta, y la ocupación dotacional en las plantas baja, primera y segunda. Se plantean tres plantas de sótano para dotar de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PEAU.

En este punto se consideran aquellas medidas tendentes a prevenir, evitar o minimizar los efectos ambientales y paisajísticos negativos generados como resultado del desarrollo del PEAU propuesto, y ya descritos en el apartado anterior.

Muchas de las medidas propuestas en cada uno de los parámetros tratados devienen de los planteamientos recogidos al respecto en otros planes, estrategias y agendas de rango superior al desarrollo del PEAU, como es el caso del POT-3 "Área Central", El planeamiento municipal de Pamplona, y su Agenda urbana 2030, como plan de carácter estratégico a nivel municipal.

Algunas medidas recogidas son las derivadas de la aplicación de la legislación vigente relativa a las materias aquí tratadas (ruido, código técnico de la edificación, etc.), como cumplimiento de las determinaciones emanadas del citado cuerpo normativo.

Por otro lado, hay que considerar que el alcance de este documento de ciñe al ámbito de estudio, la parcela catastral 243 del Polígono 3, correspondiente a un nuevo edificio sobre el espacio de otro existente, y un pequeño ámbito de reurbanización (Travesía Mº de Belate). En algún apartado, el alcance se ha extendido a zonas anexas con el fin de analizar el posible impacto negativo que la actuación provoca sobre ellas (soleamiento, luces y vistas, suscitado en plan de participación de la tramitación del PEAU.), o bien porque en dichos ámbitos se aminoran problemas del entorno (sombra del arbolado existente en períodos de olas de calor).

11.1.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) ofrece en sus Guías diversas recomendaciones y medidas de eficiencia energética que pueden ser implementadas en el ámbito de la actuación, tanto para mitigar sus efectos sobre el cambio climático, como para la adaptación de este entorno a sus posibles impactos.

Entre las consideraciones ligadas a la Mitigación, podemos considerar aquéllas que buscan la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), la eficiencia energética de los edificios, el uso de energías renovables y la reducción de la depen-

dencia de combustible fósiles, y el uso de transporte público y la movilidad no motorizada. Y a nivel de ordenación urbana sostenible, la compactación urbana, la ubicación de los edificios y la planificación de espacios libres.

En cuanto a las consideraciones ligadas a la Adaptación, hay que destacar entre otras; las medidas resilientes ante posibles riesgos (olas de calor, plagas de insectos); el tratamiento de las zonas verdes, con el fin de regular la temperatura y mejorar la calidad del aire; y la gestión sostenible del agua.

En el ámbito del PEAU AV. Bayona 38 se pueden concretar las siguientes:

- Considerar la disposición de los espacios libres públicos del entorno urbano, para poder consolidar zonas de arbolado que incorporen sombra en estos ámbitos a fin de combatir las olas de calor y la irradiación solar, que inciden de manera especial en la población más vulnerable (ancianos y niños).
- Se deberá optar por las especies arbóreas mejor adaptadas al entorno con las que se consiga capas densas y amplias que posibiliten la regulación de las temperaturas en este ámbito urbano. Se priorizarán especies de crecimiento rápido para proporcionar efectos beneficiosos lo antes posible.
- Medidas tendentes a facilitar la movilidad sostenible en el ámbito del PEAU, y su posible conexión y continuación con otros ámbitos de la ciudad, e incluso con otros municipios cercanos (paseos peatonales y en bicicleta).
- Otras medidas tienen relación con la eficiencia energética de la edificación, en mayor medida en el cumplimiento del Código Técnico.
- Para minimizar el consumo y para garantizar la generación de energía de origen renovable se exige a las viviendas una calificación energética mínima de las edificaciones B, que supone una reducción de calefacción aproximado del 35% y en su caso la instalación de paneles fotovoltaicos en las cubiertas.
- Asimismo, se instalarán luminarias de alta eficiencia energética en las obras de reurbanización del espacio público.

11.2.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.

En el apartado 7.2, ya ha quedado explicado que la afección referida a este factor es prácticamente inexistente al tratarse de suelos urbanos consolidados. En su desarrollo se busca optimizar la ocupación del suelo, como bien valioso y finito, en base a un uso residencial colectivo de alta densidad que consume menos suelo que el unifamiliar y satisface las necesidades de un mayor número de personas, con mayores posibilidades de acceso para los grupos de población más desfavorecidos (vivienda de promoción pública o vivienda de alquiler). De este modo, se posibilita un consumo más racional del terreno y un mayor enriquecimiento y jerarquización del espacio público, aspectos fundamentales a la hora de diseñar el espacio urbano.

La única acción que conlleva algún tipo de impacto es la necesidad de excavación y movimiento de tierras de las plantas soterradas, por lo que es a este respecto donde se deben aplicar medidas correctoras:

- Los excedentes de tierras se gestionarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto Foral 23/2011, de 28 de marzo, por el que se regula producción y gestión de los residuos de construcción y demolición en el ámbito territorial de la Comunidad Foral de Navarra.

11.3.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.

En el documento del PEAU se justifica la previsión del abastecimiento de agua potable a Pamplona en base al servicio prestado por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, así como la necesaria para su uso en otros servicios, una vez desarrollado el mismo. No obstante, se deben implementar medidas destinadas a disminuir el consumo y gasto de agua para dichos fines:

- Proyectar instalaciones que faciliten el ahorro y la reutilización del agua en cada hogar, edificio o construcción.

Por lo que lo respecta al saneamiento, se cubren plenamente las necesidades de depuración del agua en la EDAR de Arazuri. Igualmente se plantean medidas a aplicar:

- Se debe propiciar la separación de las redes de saneamiento y de aguas pluviales y favorecer su vuelta directa al medio natural evitando su contaminación.
- Se debe prever la utilización del agua pluvial para el riego de zonas verdes. Este planteamiento debería contextualizarse y tener un carácter general para la red de espacios verdes del Barrio de San Juan/Donibane.

11.4.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA CALIDAD DEL AIRE.

El desarrollo residencial planteado en el PEAU implica una afección directa sobre la calidad del aire, que en la actualidad presenta buenos niveles. Entre los agentes causantes de esta contaminación, donde radica el origen del incremento de gases contaminantes a la atmósfera, destacan los sistemas de calefacción y refrigeración de los edificios, y el tráfico. Para prevenir o paliar es necesario la aplicación de ciertas medidas:

- Facilitar la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías renovables de las nuevas áreas.
- Se deberán incluir medidas de ecoeficiencia en el diseño y ordenación urbana, para minimizar las afecciones sobre la atmósfera y la emisión de gases de efecto invernadero.
- Procurar la ordenación adecuada de los espacios libres para contribuir al control climático y a la mejora del ambiente atmosférico.
- Garantizar la buena accesibilidad para conectar con los trazados peatonales y en bicicleta de la red general, además de favorecer el transporte público.

11.5.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR EMISIÓN DE RUIDOS.

El presente PEAU, aplicará en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Como queda reflejado en el apartado 7.5, a través de los mapas de ruido, el entorno en el momento actual supera mínimamente los objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido del tipo de área acústica a la que pertenece: "a, Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial". Por otro lado, queda incluido en el Plan Zonal (PZ) "Barrios Pamplona/Barañáin" para aplicación del Plan de Acción de Ruido (PAR) de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona, Fase 4. La finalidad de dicho Plan es la implementación de medidas correctoras para reducir los niveles de ruido ambiental.

Como medidas consideradas tendentes a minimizar los efectos provocados por la contaminación acústica cabe citar:

- El empleo de sistemas constructivos y materiales que posibiliten conseguir los niveles acústicos fijados por la legislación sectorial en el interior de las viviendas.
- La regulación de la velocidad igualmente será una medida paliativa.
- Medidas relacionadas con la movilidad sostenible influirán en la afección por ruido, facilitando los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

11.6.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS SOBRE LUCES Y VISTAS.

En el apartado 7.6 se ha especificado la afección existente sobre la parcela catastral 242 del polígono 3, ubicada en la Av. Bayona 36.

Dicha afección es minimizada con la implementación de medidas correctoras aplicable a las características del nuevo edificio, como y ase ha indicado en la memoria del PEAU:

- Se ha optado por mantener parcialmente el retranqueo de la edificación actual, respecto del límite de parcela, con el fin de minimizar la afección. De este modo, se mantiene parcialmente la superficie de patio abierto hacia la Av. Bayona. Este patio abierto únicamente se ocupará con los huecos de comunicación vertical del nuevo edificio.
- En todo momento se mantendrán los derechos de luces y vistas de la parcela 242_3. No se contempla la apertura de huecos en la fachada noreste del nuevo edificio hacia la parcela 242_3.
- Así mismo, el cuerpo volado previsto en la Av. de Bayona y Travesía de Monasterio de Belate no llega hasta el límite de la edificación hacia el patio abierto para minimizar la afección.

11.7.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA MOVILIDAD.

El PMUS de la Comarca Pamplona contempla como uno de los objetivos de la política de movilidad reducir el uso del transporte motorizado privado del 42% actual al 30% en los próximos años, así como aumentar los peatonales y ciclistas del 45 al 50%, y el transporte público del 13 al 20%.

El estudio de movilidad ha concluido que el futuro desarrollo no altera las condiciones de movilidad ni distorsiona significativamente la capacidad ni la funcionalidad de la red viaria en el entorno del PEAU "Av. Bayona 38". No obstante, se proponen diferentes medidas:

- Se aplicarán medidas tendentes a facilitar la movilidad sostenible (paseos peatonales y ciclables, aparcamientos de bicicletas) que posibiliten la conexión del nuevo desarrollo residencial-dotacional con el entorno de la actuación.
- Disponibilidad y trazado del espacio público libres de barreras arquitectónicas que favorezcan la movilidad de las personas de mayor edad y otros grupos de población dependientes o con discapacidad. Se prevé dotar a la Travesía Mº de Belate un carácter semipeatonal (espacio de coexistencia).
- Priorizar la línea de transporte público, aprovechando las líneas existentes en el barrio de San Juan /Donibane.

11.8.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.

Dentro de la idea de la integración natural del espacio urbano, las medidas se deben centrar en el tratamiento adecuado del arbolado existente en los espacios libres y aceras del entorno. No obstante, el efecto barrera de la propuesta de Plan Especial de Actuación Urbana nunca será mayor que el existente en la actualidad.

11.9.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.

Los criterios de integración paisajística del POT 3 se incluirán y aplicarán en el desarrollo del Plan, así como todas aquellas medidas necesarias para minimizar las afecciones ambientales e integrar paisajísticamente los desarrollos urbanos propuestos.

- Teniendo presente las características del desarrollo residencial propuesto, deben aplicarse medidas de integración paisajística de los elementos construidos y reurbanizados.

11.10.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS TECNOLÓGICOS.

Como ha quedado señalado en el apartado 7.11, el ámbito del PEAU está afectado por el riesgo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Pamplona

La promotora de la actuación, a través del Ayuntamiento de Pamplona, realizó una consulta a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de la construcción de un edificio, de la instalación de una grúa torre y del uso de una grúa móvil, con una cota de elevación de +497,60 m (en ba-

se a una propuesta inicial de PB+16). En respuesta a ello, por parte de AESA se emite informe favorable a dicha petición.

El presente PEAU incorpora como Anexo IV "Servidumbres aeronáuticas" un documento que recoge el análisis de este riesgo por parte de Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). En su apartado 2 "Afecciones" se especifica que la parcela objeto del PEAU no está afectada por el cono aéreo, pero sí por la servidumbre radioeléctrica.

Las únicas medidas posibles tienen que ver con el cumplimiento de la legislación vigente en dicha materia.

11.11.- CONCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS.

Tal y como se ha señalado en el apartado 7 del presente documento, no se prevén cambios ambientales significativos en Pamplona derivados del presente PEAU que generen efectos negativos relevantes, debido fundamentalmente a que, en la actualidad, el uso del ámbito de la Modificación es de facto un uso consolidado terciario integrado en el Tercer Ensanche de Pamplona.

Por dicha razón, con carácter general, no se consideran relevantes las medidas correctoras y compensatorias supletorias a nivel del Planeamiento General para solventar las diferentes afecciones con repercusión negativa en el ámbito del PEAU. Las medidas se derivan básicamente de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales (ruido, Aviación Civil), así como de toda la serie de requerimientos emanados del Plan Municipal de Pamplona y del PERI del II Ensanche, establecidos para este ámbito. Ambos aspectos garantizan conjuntamente que con la ordenación propuesta se eviten o minimicen los efectos negativos del PEAU a nivel territorial, ambiental y paisajístico.

12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PEAU.

De acuerdo con lo determinado en el apartado 5, toda el área objeto de PEAU se configura como una actuación de dotación en suelo urbano consolidado por prever el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico. por ello, se propone compensar las cesiones requeridas por la cesión libre y gratuita de las tres primeras plantas del edificio al Ayuntamiento de Pamplona para la ubicación de un CIVVOX, y la reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate en la parte coincidente con el nuevo edificio.

En la tramitación del desarrollo de la Unidad y en las posteriores obras de urbanización, se velará por establecer las medidas correctoras y compensatorias necesarias para garantizar que se minimicen los efectos negativos relevantes en el medio ambiente, planteados en el apartado anterior del presente documento.

Pamplona, a 10 de mayo de 2026.

Fdo. Iñaki Garde. Geógrafo.
Redactor del documento.