

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA. ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. PARCELA 1202 DEL POLÍGONO 5 DE PAMPLONA (VILLA ADRIANA)



INDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO.....	5
1.2 MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.....	5
1.3 MARCO LEGAL URBANÍSTICO Y PLANEAMIENTO VIGENTE.....	6
1.4 INFORMACIÓN CONSULTADA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	6
1.5 EQUIPO REDACTOR DEL PEAU	6
1.6 ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	7
2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.....	7
3. DESCRIPCIÓN DEL PEAU	7
3.1 ÁMBITO	8
3.2 PROPUESTA DE ACTUACIÓN	9
4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.....	11
4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.....	11
4.1.1 Alternativa 0: planeamiento vigente	11
4.1.2 Alternativa 1: incrementar edificabilidad y dedicar a uso hotelero	11
4.1.3 Alternativa 2: incrementar edificabilidad y construir dos viviendas	12
4.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	12
4.2.1 Factores socioeconómicos.....	12
4.2.2 Factores ambientales.....	13
4.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA PARA EL PRESENTE PEAU	16
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PEAU	16
6. INVENTARIO AMBIENTAL. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO	16
6.1 LOCALIZACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO	16
6.2 CLIMATOLOGÍA	16
6.2.1 Clima	16
6.2.2 Cambio climático	16
6.3 ATMÓSFERA	18
6.3.1 Calidad del aire – cambio climático	18
6.3.2 Calidad acústica - ruido.....	19
6.4 GEOLOGÍA Y RELIEVE.....	19
6.5 HIDROLOGÍA.....	19
6.6 VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO	19

6.7	ESPACIOS NATURALES Y HÁBITATS DE INTERÉS	20
6.8	FAUNA	20
6.9	PAISAJE	21
6.10	INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS	22
6.11	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	22
6.12	PATRIMONIO CULTURAL	22
7.	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES	23
7.1	IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS.....	23
7.2	VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	24
7.2.1	Efectos sobre la calidad del aire - Cambio Climático	25
7.2.2	Efecto sobre la calidad acústica - Ruido	25
7.2.3	Efectos sobre el Suelo	31
7.2.4	Efectos sobre la Hidrología	31
7.2.5	Efectos sobre la Vegetación.....	32
7.2.6	Efectos sobre la Fauna	33
7.2.7	Efectos sobre los Espacios Naturales y Hábitats de Interés	34
7.2.8	Efectos sobre el Paisaje	34
7.2.9	Efectos sobre el medio Socioeconómico	34
7.2.10	Efectos sobre las Infraestructuras	35
7.2.11	Efectos sobre el Planeamiento Urbanístico	35
7.2.12	Efectos sobre el Patrimonio Cultural.....	36
8.	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	36
9.	MEDIDAS PREVISTAS PARA LA MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	36
9.1	MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE – CAMBIO CLIMÁTICO.....	36
9.2	MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD ACÚSTICA - RUIDO.....	37
9.3	MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD LUMÍNICA.....	37
9.4	MEDIDAS SOBRE LA HIDROLOGÍA.....	37
9.5	MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN.....	37
9.6	MEDIDAS SOBRE LA FAUNA	38
9.7	MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE	38
9.8	MEDIDAS SOBRE LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA	38
10.	MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PEAU	38

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES DEL PROYECTO

La empresa Villa Adriana S.A. pretende promover una actuación de dotación en la parcela número 1202 del polígono 5 de Pamplona -conocida como Villa Adriana- cuyo objeto es el poder conseguir un incremento de edificabilidad a la actualmente permitida por la normativa urbanística a cambio de realizar una serie de cesiones de terreno al Ayuntamiento de Pamplona para destinarlo a la mejora de los sistemas viales existentes.

Para ello encargó la elaboración de un Plan de Participación Ciudadana al arquitecto Francisco J. Mangado Beloqui, el cual fue entregado con fecha de octubre de 2024.

Los agentes sociales y ciudadanos considerados en dicho Plan de Participación por su particular interés en el planeamiento han sido:

- Propietarios de las parcelas colindantes (parcelas catastrales 1251, 1540, 1912, 2112 del polígono 5 de Pamplona)
- Vecinos del ámbito de Beloso
- Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, como gestor del Plan Municipal y de los documentos previstos para su ejecución y desarrollo.
- Mancomunidad de la Comarca de Pamplona
- Cualquier ciudadano interesado en el planeamiento.

Actualmente la ficha de la Normativa Urbanística Particular de la parcela establece como condiciones particulares la conservación del jardín y del arbolado actual, el mantenimiento del diseño actual de cierre de la parcela y la conservación de la edificación principal conocida como Villa Adriana al contar con un grado de protección de grado 3. En caso de una actuación de sustitución tan sólo se podría actuar sobre el edificio anexo de la parte sureste, con una superficie máxima edificable equivalente a la actual más un 10%.

Para conseguir el mencionado incremento de edificabilidad respecto del actualmente permitido a cambio de la cesión al Ayuntamiento de Pamplona de parte de los terrenos, la empresa Villa Adriana S.A. ha encargado la elaboración del presente Plan Especial de Actuación Urbana.

1.2 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 que, con carácter general, se regulan en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO), artículos 17 a 28, ambos incluidos; y Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), artículos 29 a 32, ambos incluidos.

El procedimiento de evaluación ambiental del presente Plan Especial de Actuación Urbana perteneciente al Plan Municipal de Pamplona, 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.

El procedimiento de EAES implica la solicitud de inicio, en la que se incluirá, además de la documentación urbanística del citado PEAU, un 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.

1.3 MARCO LEGAL URBANÍSTICO Y PLANEAMIENTO VIGENTE

El marco legal del presente PEAU 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).

La parcela número 1202 del polígono 5 de Pamplona está incluida en el ámbito denominado Z-3 que junto con el ámbito Z-1 (parcela contigua de número 1540 del polígono 5, conocida como Casa Huarte) forman una Unidad Básica dentro de la Unidad Integrada U.I IX "Beloso".

Dado que se trata de Suelo Urbano Consolidado, y con el objetivo de lograr un incremento de edificabilidad, se determina que el instrumento adecuado es el Plan Especial de Actuación Urbana, regulado en el artículo 61.2 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (DLF 1/2017, de 26 de julio). Este plan permitirá llevar a cabo una actuación de dotación, conforme a lo establecido en el artículo 90.5 del TRLFOTU, en concordancia con los derechos de los propietarios de suelos urbanos recogidos en el artículo 95 del mismo texto legal.

1.4 INFORMACIÓN CONSULTADA PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

Para la elaboración del presente 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.
- Guía para las ciudades, pueblos y barrios amigables con la edad.
- Plan de Participación del PEAU.
- Información cartográfica disponible en IDENA.
- Documentos elaborados por el equipo redactor del PEAU:
 - o Memoria del PEAU
 - o Estudio de tráfico y movilidad
 - o Estudio de detalle del impacto acústico

1.5 EQUIPO REDACTOR DEL PEAU

El Documento del presente PEAU ha sido redactado los abogados Julián Ignacio Cañas Labairu e Iñigo Xabier Cañas Leiza (Cañas abogados S.C.P.), el arquitecto Francisco J. Mangado Beloqui y el ingeniero Joaquín Salanueva Herrero (VS Proyectos, Servicios y Urbanismo S.L.)

Por su parte, el presente Documento Ambiental Estratégico de dicho documento urbanístico ha sido realizado por el ingeniero agrónomo Héctor Planillo (VS Proyectos, Servicios y Urbanismo S.L.) 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.

1.6 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.

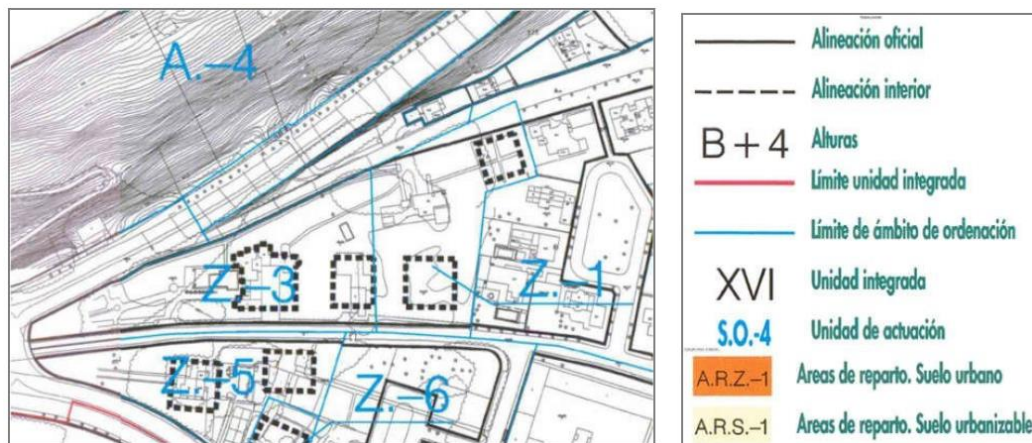
2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

Como ya se ha mencionado, el objeto del Plan Especial de Actuación Urbana es conseguir un incremento de edificabilidad máxima superior al 10% del actual previsto en la Normativa Urbanística Particular de la parcela 1202 del polígono 5 de Pamplona, a cambio de la cesión de parte de los terrenos al Ayuntamiento de Pamplona para destinarlos a la mejora de los sistemas viales existentes, tal y como se ha realizado en el cercano PEAU de las unidades Z-5 y G.Z-1 pertenecientes a la misma Unidad Integrada U.I. IX "Beloso".

3. DESCRIPCIÓN DEL PEAU

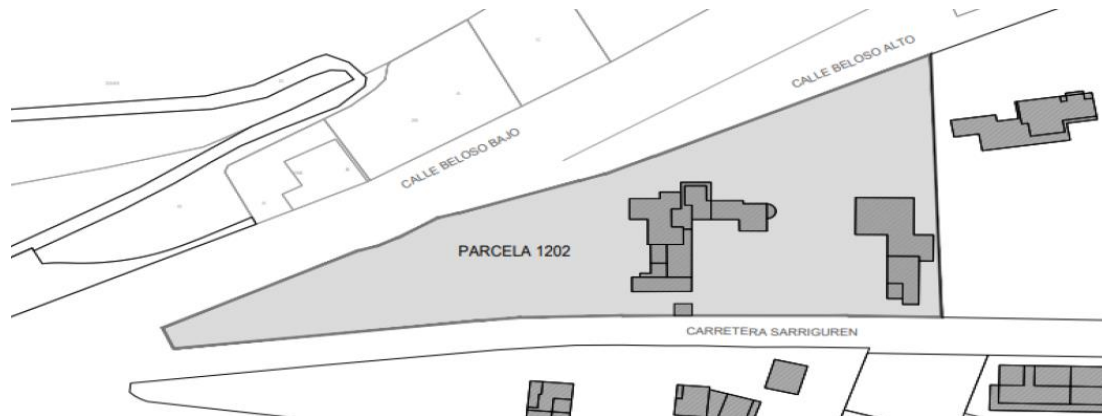
3.1 ÁMBITO

La parcela 1202 del polígono 5 se ubica en el extremo oriental del Ensanche, con una superficie de 7.491 m² según su Cédula Parcelaria y 8.267 m² según la ficha de la *Normativa Urbanística Particular* de la Unidad Z-3 a la que pertenece. Esta diferencia de superficie radica en que en el ámbito Z-3 está incluida una parte del vial Carretera de Sarriguren.



Unidad Z-3 y entorno colindante extraída del plano de Ordenación nº 23 del Plan Municipal de Pamplona

La forma de la parcela es aproximadamente triangular, coincidiendo la punta del triángulo con la intersección de la avenida Baja Navarra, las calles Beloso Bajo y Beloso Alto y la carretera de Sarriguren. La carretera de Sarriguren limita la parcela por su lado sur, mientras que, las calles Beloso Bajo y Beloso Alto, lo hacen por su lado norte. Por el lado este, linda con la parcela 1540.



Localización de la parcela 1202 del polígono 5, ámbito objeto del PEAU

Cuenta con varios accesos desde el vial público, uno de ellos previsto para el paso de vehículos, y tiene instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios para las edificaciones existentes, que actualmente son dos:

- Más o menos en el centro de la finca se encuentra la mayor de ellas, la casa unifamiliar conocida por el nombre de Villa Adriana. Ésta fue residencia de Félix Huarte, propietario de la empresa que la construyó en el año 1934 según el proyecto del arquitecto Víctor Eusa. La edificación actual es fruto de dos ampliaciones posteriores y, en su parte más alta, cuenta con cuatro plantas sobre rasante. Las estancias habitables, que se adosan a las dos paredes que conforman el frontón que se sitúa en la parte trasera de la casa, se orientan al oeste y al norte, volcándose a las vistas sobre la ciudad y el jardín diseñado por el propio Eusa. Villa Adriana está catalogada por el *Plan Municipal* con una protección de grado 3.

- En el límite oriental de la parcela se sitúa una edificación auxiliar de planta baja más primera que alberga la vivienda de los guardas de la finca, dos garajes, un almacén y un cuarto de instalaciones.



Vista aérea de Google Maps que muestra las dos edificaciones de la parcela: Villa Adriana y el edificio auxiliar.

3.2 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

La propuesta de actuación consiste en mantener el edificio de Villa Adriana, derribar el edificio auxiliar y construir en su lugar un nuevo edificio, incrementando la edificabilidad prevista actualmente en el Plan Municipal, para dedicar todo ello a uso hotelero.

Las edificaciones, tanto la de Villa Adriana como resultante de la nueva edificación tras el derribo del anejo a este, se destinará a desarrollar un hotel de gran calidad y pocas habitaciones donde el valor esencial, además de la arquitectura sea el jardín existente, auténtico protagonista urbano en el área.

La implantación del uso hotelero en Villa Adriana es posible, al ser este un uso compatible con el actual uso de residencial unifamiliar, según se establece en el Plan Municipal de Pamplona.

El incremento de la edificabilidad permitida por el Plan Municipal implica unas cesiones de suelo para mejorar los sistemas viarios, siendo por lo tanto una actuación de Dotación.

Las obligaciones contraídas como parte de la actuación de dotación son:

- Cesión a la Administración Municipal de suelo para las dotaciones públicas.
- Cesión a la Administración Municipal del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que, a su vez, puede monetizarse.

El suelo privado que se cedería ya urbanizado a la Administración Municipal junto con el previsto en el Plan Municipal se localiza en dos zonas: en la parte oeste junto a la cuesta de Beloso y otra parte, a lo largo de la carretera de Sarriuren ampliando la anchura libre de la misma en 3 metros y a lo largo de 65.72 metros. Las superficies quedarían de la siguiente manera:

- Prevista en el Plan Municipal:19,60 m²
- Parte oeste de la parcela (Cuesta Beloso):211,10 m²
- Carretera Sarriuren: 3 x 65.72 =197,15 m²

TOTAL: 427,75 m²

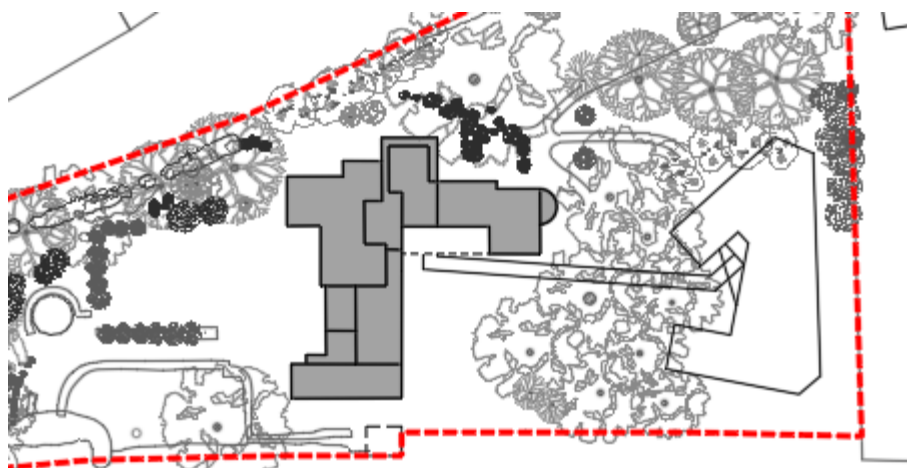
Según las superficies contempladas en la Cédula Urbanística de la parcela, la edificación principal tiene una superficie construida total de 911 m² (sin computar las superficies del porche, el frontón y la piscina) y la edificación auxiliar tiene una superficie construida total de 413 m² (sin computar la superficie del porche).

Por otro, aunque no consta en Catastro la superficie del anejo situado junto al muro sur del cierre de la parcela (frente a la zona de servicio de Villa Adriana), el Ayuntamiento permite computar su superficie construida con la condición de que se derribe en el momento de llevar a cabo las determinaciones que se propongan en el Plan Especial de Actuación Urbana. Esta construcción auxiliar tiene una superficie construida en planta de 15 m².

Sumando las superficies de la edificación principal, de la edificación auxiliar y del anejo no contemplado en catastro, resulta un total de 1.339 m² construidos en toda la parcela. Añadiendo el 10% a la cifra anterior (134 m²), la superficie edificable máxima de la parcela sería de 1.473 m².

Teniendo en cuenta que la edificación principal (Villa Adriana) está afectada por la normativa de protección del patrimonio y no se puede sustituir, quedaría una superficie edificable de 562 m² como máximo.

La nueva propuesta de edificabilidad máxima para el ámbito que se muestra en la imagen siguiente, extraída de los planos del PEAU, asciende a 2.183,00 m².



Si a los 2.183,00 m² propuestos se les descuentan los 911 m² de Villa Adriana y los 562 m² correspondientes a lo que actualmente permitiría construirse conforme el planeamiento vigente derribando las actuales edificaciones auxiliares, se obtienen los 710 m² de aumento de edificabilidad que se proponen a través de la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) por llevarse a cabo la actuación de dotación.

De estos 710 m² deben cederse el 10% al ayuntamiento (71 m²) siendo posible sustituir esta cesión por su equivalente económico.

Se mantiene la alineación máxima exterior respecto a la carretea de Sarriguren si bien la alineación máxima quedará configurada por la suma de dos áreas:

- Un rectángulo de 30 x 35 m que permite la configuración de un nuevo edificio más o menos situado sobre el derribo de la casa de los guardeses, pero con una geometría menos rígida, más orgánica, que nos permite salvar la mayor parte de árboles de gran porte que circunvalan la citada casa.
- Un área sobre la que ubicar una futura pasarela cubierta, que, también salvando los árboles existentes, permitan comunicar la Casa de Félix Huarte con la nueva edificación descrita.

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

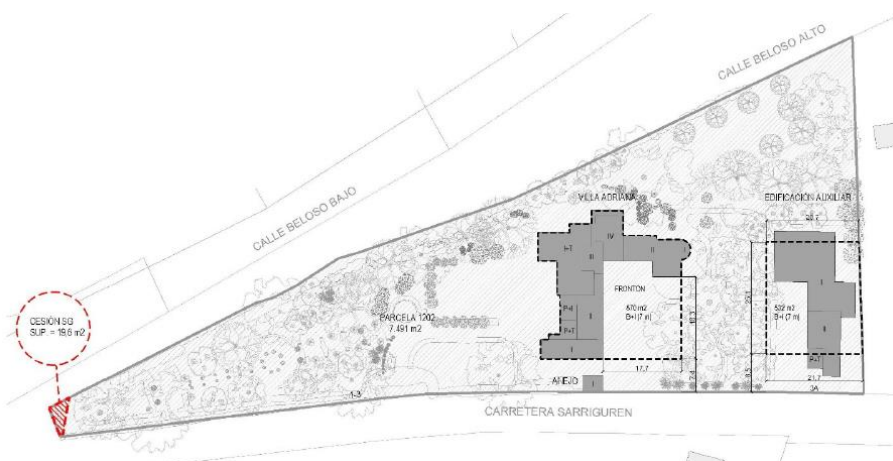
4.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

En este apartado se van a describir las diferentes alternativas consideradas para el ámbito en el Plan de Participación Ciudadana.

- Alternativa 0: consiste en mantener la edificabilidad máxima prevista en el vigente Plan Municipal, manteniendo el edificio de Villa Adriana y derribando el edificio auxiliar para construir una nueva edificación residencial para su uso como vivienda adosada.
- Alternativa 1: consiste en mantener el edificio de Villa Adriana, derribar el edificio auxiliar y construir en su lugar un nuevo edificio, incrementando la edificabilidad máxima prevista en el Plan Municipal, para dedicar toda la superficie edificada a uso hotelero.
- Alternativa 2: consiste en mantener el edificio de Villa Adriana, derribar el edificio auxiliar y construir en su lugar dos nuevos edificios, incrementando la edificabilidad máxima prevista en el Plan Municipal, para dedicar toda la superficie edificada al uso de viviendas unifamiliares.

4.1.1 Alternativa 0: planeamiento vigente

Esta alternativa supone mantener la parcela con la edificabilidad máxima permitida por el Plan Municipal. La superficie total del nuevo edificio tras el derribo de la vivienda auxiliar del guarda y almacén, más el incremento que permite el actual planeamiento sería de 562 m².

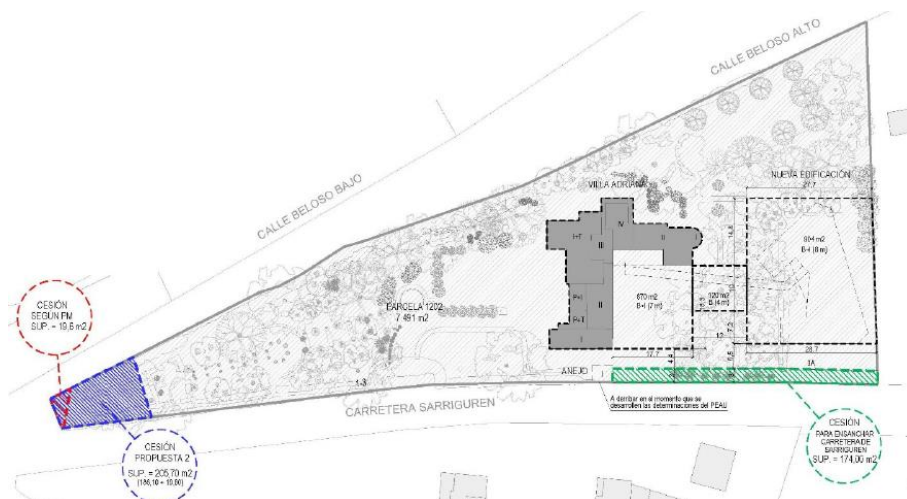


De esta forma se mantendría la actual edificación conocida como “Villa Adriana” y se sustituiría la edificación auxiliar por una nueva edificación, destinada al uso residencial adosado, pudiéndose materializar la edificabilidad máxima que permite el planeamiento en estos momentos.

4.1.2 Alternativa 1: incrementar edificabilidad y dedicar a uso hotelero

Esta alternativa implica un incremento de la edificabilidad permitida por el Plan Municipal, a cambio de unas cesiones de suelo para mejorar los sistemas viarios.

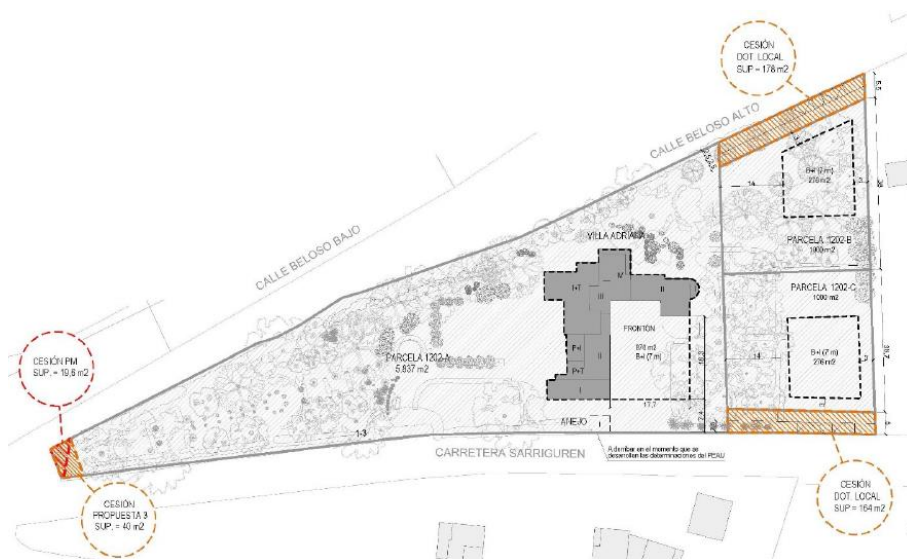
Las edificaciones tanto la de Villa Adriana como resultante de la nueva edificación tras el derribo del anejo a este, se destinará a desarrollar un hotel de gran calidad y pocas habitaciones (17) donde el valor esencial, además de la arquitectura sea el jardín existente, auténtico protagonista urbano en el área.



4.1.3 Alternativa 2: incrementar edificabilidad y construir dos viviendas

La última alternativa propone una modificación de la ordenación vigente a través de una actuación edificatoria de sustitución de la edificación auxiliar para posibilitar la construcción de dos nuevos edificios de viviendas unifamiliares o bifamiliares (adosadas o superpuestas) en la zona este de la parcela.

En el edificio de Villa Adriana no se modifican las alineaciones máximas de la ordenación vigente, aunque tampoco se plantea ampliarlo, por lo que se mantiene en su estado actual.



4.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

4.2.1 Factores socioeconómicos

El análisis de alternativas realizado en el Plan de Participación Ciudadana es válido desde el punto de vista técnico, económico y urbanístico, sirviendo como análisis de los factores socioeconómicos de la actuación, incluyendo la conservación del patrimonio cultural.

En dicho Plan se seleccionó la alternativa 1 (uso hotelero) al considerarse que no cuenta con aspectos negativos al tratarse de una actividad de poca concurrencia y que por el contrario los aspectos positivos son significativos:

- Se plantea un hotel de pocas habitaciones (17) con servicios de restauración y bienestar acordes a la categoría del mismo cuyo objetivo es precisamente realzar las extraordinarias condiciones paisajísticas y arquitectónicas del lugar, siendo compatible la edificación de baja densidad propia de la zona aportando además que los jardines y edificaciones, hoy cerrados, puedan ser visitados por todos los usuarios del establecimiento.
- El poder público representado por el Ayuntamiento, puede disponer de las cesiones en superficie de terreno suficientes para poder realizar con más facilidad y eficacia las dos operaciones de urbanización previstas y disponer de un nuevo nudo de comunicaciones que mejore la circulación vial y peatonal de la zona.
- Se genera una actividad económica capaz de mantener las condiciones naturales y arquitectónicas en situación óptima y, además, la creación de no menos de unos 25 puestos de trabajo con alta especialización.
- Dentro de la parcela privada se establecerá la dotación de aparcamientos necesarios según la normativa vigente, de tal forma que no se vean afectados los aparcamientos de vehículos existentes actualmente en la carretera a Sarriguren.

La alternativa 0 se descartó porque se pierde la oportunidad de obtener un nudo de comunicaciones con un diseño más acorde al previsto en el Plan Municipal y porque la ejecución de viviendas de uso residencial supone que la Propiedad debe asumir el elevado coste de mantenimiento de Villa Adriana y su jardín, lo que puede conllevar al deterioro progresivo y la devaluación a medio-largo plazo de este bien arquitectónico protegido.

La alternativa 2, se trata de una alternativa intermedia, que pese a contar con más aspectos positivos que la alternativa 0, también se descartó ya que las cesiones no son suficientes para acometer la totalidad del nudo de comunicación previsto en la alternativa 1, al aumento de densidad edificatoria y de población en el entorno, al deterioro progresivo y devaluación a medio-largo plazo de Villa Adriana y su jardín por la dificultad de asumir por parte de la propiedad los elevados costes de mantenimiento y a la afección (tala) de parte del arbolado existente en la parcela.

4.2.2 Factores ambientales

Desde un punto de vista ambiental, al tratarse de una parcela urbana, las 3 alternativas tienen una afección similar y de muy baja intensidad en lo referente a casi todos los elementos del medio físico: suelo, hidrología (tanto superficial como subterránea), hábitats, espacios naturales, paisaje y fauna.

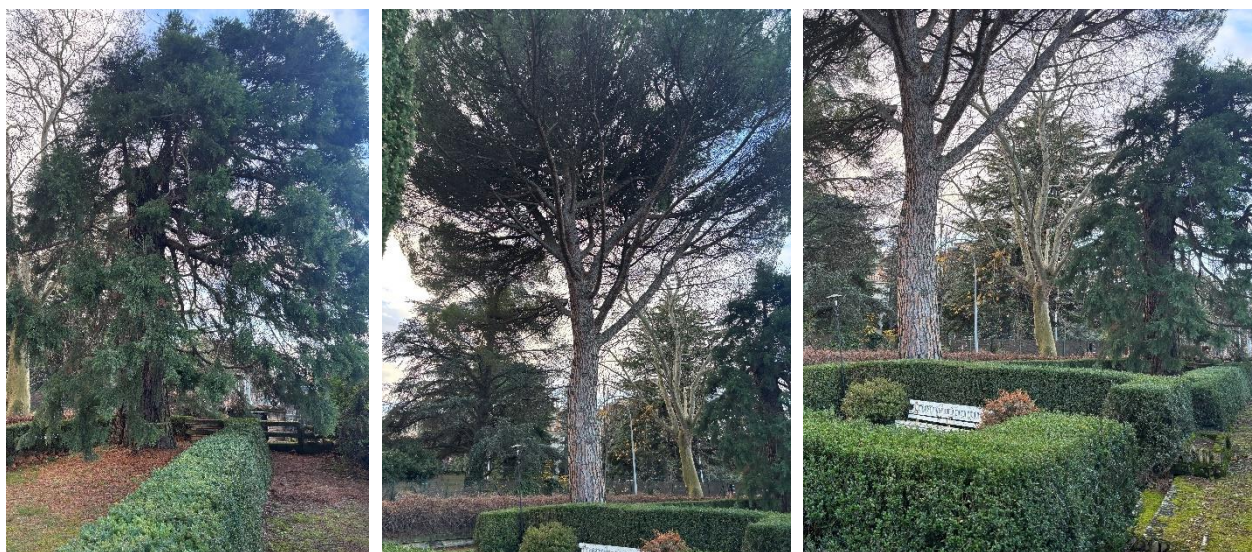
Las diferencias más relevantes corresponden a la afección a la vegetación, a la calidad atmosférica y al consumo de recursos.

4.2.2.1 Vegetación

En lo referente a la vegetación hay que tener en cuenta que se trata de especies ornamentales pertenecientes al jardín de la parcela, los cuales deben conservarse según las condiciones generales de las determinaciones pormenorizadas de la ficha de la Normativa Urbanística Particular.

Según los planos mostrados de cada alternativa, la de menor afección a la vegetación existente es la alternativa 0, ya que la construcción de la nueva vivienda residencial se haría sin afectar al arbolado circundante al edificio auxiliar.

La alternativa 1 únicamente supone la afección a la parte oeste del jardín para su cesión al Ayuntamiento (intersección de la Cuesta de Beloso) ya que la nueva edificación se ha diseñado para adaptarse al espacio disponible y no afectar al arbolado existente alrededor del edificio auxiliar, al igual que en la alternativa 0. Los dos ejemplares arbóreos afectados (a talar) en la parte oeste del jardín son de gran porte. El de mayor valor es una secuoya a la que le falta la parte superior del tronco (seguramente por un rayo o un vendaval) mientras que el otro es un pino carrasco y especies arbustivas (setos) de menor valor, como se muestra en las siguientes imágenes.



La alternativa 2 es la de mayor afección a la vegetación existente, ya que las nuevas edificaciones ocupan una gran superficie de la parte este del jardín, afectando a todos los ejemplares arbóreos existentes: cerezos, tilo, magnolio, arces, castaño de indias, lagostroemia indica...



4.2.2.2 Calidad atmosférica

Dentro de la denominada calidad atmosférica de un entorno urbano como el que nos ocupa existen dos factores fundamentales a tener en cuenta: la emisión de gases de efecto invernadero que influyen en el cambio climático y las emisiones acústicas (ruido) que influyen en la fauna y la población del entorno.

En cuanto a la emisión de gases de efecto invernadero, se considera que tanto en las alternativas 0 y 2 de uso residencial, como en la alternativa 1 de uso hotelero, se emplearán dentro de lo posible tecnologías de fuentes renovables y materiales de última generación que minimicen la huella de carbono y las emisiones atmosféricas.

Debido a la prestación de servicios (climatización, restauración...) necesarios del uso hotelero, la alternativa 1 generará una mayor emisión de gases, pero debido a su carácter de baja ocupación y a que la generación de ingresos de la actividad económica, permitirán una mayor inversión en mantenimiento y sustitución de equipos, a largo plazo la afección será similar que en las alternativas residenciales.

En cuanto a las emisiones acústicas, la principal fuente de emisión de ruido en un entorno urbano es la circulación de vehículos. En este caso, tal y como se menciona en el Estudio de Ruido elaborado para la redacción del presente PEAU, debido a la cercanía de la Cuesta de Beloso y la carretera de Badostain, dos de las principales arterias de comunicación rodada de la ciudad de Pamplona con un elevado tráfico, ninguna de las 3 alternativas consideradas supone una afección significativa, ya que los tráficos generados (y por tanto el ruido) tanto por el uso residencial como por el uso hotelero son despreciables respecto a los de las vías comentadas.

Por otro lado, actualmente el nivel de ruido emitido por los equipos es prácticamente inapreciable a poca distancia, lo que lo hace inapreciable frente al ruido ambiental generado por el tráfico exterior.

4.2.2.3 Consumo de recursos y generación de residuos

Todas las alternativas van a suponer un consumo de recursos, principalmente agua y energía.

El consumo de agua será superior en la alternativa 1. Según el Plan Hidrológico del Ebro vigente, las dotaciones diarias a considerar dependiendo del uso son:

ESTABLECIMIENTO	DOTACIÓN(L/plaza/día)
Cámping	120
Hotel	240
Apartamento	150
Chalé	350

A pesar de la menor dotación diaria del uso hotelero respecto del residencial (chalé) el mayor número de habitantes (20-34 huéspedes) y trabajadores (25) implica un mayor consumo.

Lo mismo ocurre con el consumo eléctrico. Debido a la mayor necesidad de equipos e instalaciones del uso hotelero, el consumo eléctrico será superior al de las alternativas residenciales, sin embargo la mayor superficie de cubierta y capacidad de inversión en fuentes de energía renovable, hacen que esta afección se pueda compensar y disminuya la diferencia con las otras alternativas.

En cuanto a la generación de residuos (aguas fecales y basuras) una vez más el mayor número de habitantes del uso hotelero y la prestación de servicios necesarios hace que a priori esta alternativa sea la más desfavorable. Sin embargo este aspecto depende mucho de los hábitos y costumbres de los habitantes, especialmente en la gestión de dichos residuos.

En el caso del uso hotelero, al tratarse de una actividad profesional, con más espacio y medios que en los usos residenciales, además de considerarse como un criterio de calidad del servicio a percibir por los clientes, ya que el objetivo es desarrollar una actividad de gran calidad y poner en valor las extraordinarias condiciones

paisajísticas y arquitectónicas de la Villa y el jardín. Por ello se considera que la gestión de residuos será más cuidadosa y eficiente que en los usos residenciales, compensando en parte la mayor generación.

4.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA PARA EL PRESENTE PEAU

A tenor de lo expuesto en los apartados anteriores y pese a que el consumo de recursos y la generación de emisiones y residuos sea ligeramente superior en la alternativa 1 (uso hotelero) que en las alternativas 0 y 2 de uso residencial, se considera que esta mayor afección no es significativa y que en el cómputo global, los beneficios aportados por la alternativa 1 compensan e incluso superan la menor afección de las otras alternativas en algunos aspectos.

Por ello, la alternativa seleccionada para su desarrollo en el presente PEAU es la alternativa 1, consistente en mantener el edificio de Villa Adriana, derribar los edificios auxiliares y construir en un nuevo edificio, incrementando la edificabilidad máxima prevista en el Plan Municipal, para dedicar toda la superficie edificada a uso hotelero.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PEAU

La tramitación urbanística se realiza mediante el presente Plan Especial de Actuación Urbana, a fin de modificar la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado Z-3 de la Unidad Integrada (U.I.) IX “Beloso” del Plan Municipal de Pamplona, y es, por tanto, una actuación de dotación prevista en el artículo 90.5 de la citada Ley.

Tal y como se ha indicado en el apartado de marco normativo, el desarrollo del PEAU está regulado 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 sus disposiciones complementarias, así como las de ámbito estatal aplicables (específicamente el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo) en defecto de regulación foral.

6. INVENTARIO AMBIENTAL. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

6.1 LOCALIZACIÓN Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En este caso, el ámbito de estudio coincide con el ámbito del PEAU descrito en el apartado 3.1, ya que al tratarse de una parcela urbana consolidada no existirá ninguna afección externa.

6.2 CLIMATOLOGÍA

6.2.1 Clima

Según la información disponible en la web de meteorología de Navarra (www.meteo.navarra.es) la climatología de Pamplona se corresponde con un clima marítimo de costa occidental (oceánico), tratándose de un clima templado de veranos frescos, con lluvias bien repartidas durante todo el año por lo que no existe una estación seca. Se trata de un clima de transición entre el clima netamente oceánico, sin meses secos y el mediterráneo.

6.2.2 Cambio climático

Se define el cambio climático como la alteración de los valores habituales de las variables climáticas (incremento de temperatura, disminución de precipitaciones) así como una mayor presencia de eventos climatológicos extremos (precipitaciones intensas, olas de calor, sequías,...).

Pese a formar parte de la climatología, debido al alto nivel de preocupación mundial generado en los últimos años y los esfuerzos por frenarlo, se estudia como un apartado independiente del medio físico.

Navarra cuenta con una hoja de ruta (KLINA) del Cambio Climático, en la cual se incluye un estudio de la Delegación Territorial de la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET) en Navarra sobre la evolución de algunas variables climáticas partir de los datos homogeneizados de diversas estaciones meteorológicas de la Comunidad Foral de Navarra utilizando como referencia el periodo 1961-1990.

De este estudio se obtienen las siguientes conclusiones:

6.2.2.1 Evolución de las temperaturas

Las tendencias de calentamiento son coincidentes con otros estudios similares de regiones vecinas y con la tendencia general del clima en Europa occidental, en torno a 0.15-0.2°C/década

En cuanto a la distribución espacial de la tendencia, se observa un mayor calentamiento de las temperaturas máximas en la zona norte de la Comunidad Foral de Navarra, especialmente en la vertiente cantábrica, valles pirenaicos y aquellos situados al sur de la divisoria cantábrico-mediterránea como Ultzama o Esteribar y Cuenca de Pamplona.

El comportamiento de las temperaturas mínimas es más homogéneo espacialmente, oscilando entre valores de 0.18°C/década y 0.13°C/década. Igualmente se observa un gradiente norte-sur, aunque más débil que en el caso de las máximas. El calentamiento promedio para el conjunto de las quince estaciones de la Comunidad Foral de Navarra que han sido seleccionadas para el citado estudio es muy similar para máximas - 0.150°C/década- y mínimas -0.147°C/década.

6.2.2.2 Evolución de las precipitaciones

En general las precipitaciones anuales se mantienen aproximadamente constantes o han disminuido ligeramente (5 %-10 %). Alsasu/Alsasua es la única estación que ha experimentado un aumento en el total anual de precipitación siendo igualmente muy pequeño. Disminución de la precipitación en el trimestre invernal entre el 5 % y el 25 %, sobre todo en estaciones de la Vertiente Cantábrica y la Ribera.

En el mes de diciembre se dan descensos de hasta el 35 % y el 40 % en estaciones del extremo noroccidental de Navarra como Goizueta o Artikutza. En otoño las precipitaciones no varían significativamente pero se convierten en dominantes frente al invierno en el Pirineo oriental de Navarra. El mes de diciembre era el mes más lluvioso en el periodo 1954-1983 en todo el tercio norte de Navarra. Durante el periodo 1987-2016 octubre (y muy localmente mayo) es el mes más lluvioso en la franja oriental de Navarra que se extiende desde el Pirineo hasta las Bardenas y noviembre lo es en toda la mitad norte a excepción del Pirineo oriental. Se han observado cambios similares en los patrones de las precipitaciones dominantes en Aragón y en zonas del Cantábrico oriental como la costa guipuzcoana.

Disminución de la precipitación en verano en estaciones de la Vertiente Cantábrica y Pirineo (en torno al 15 %, 20 %). La variabilidad interanual ha aumentado en la estación de invierno, especialmente en las estaciones del sur de Navarra. La variabilidad interanual ha disminuido en la estación de otoño, especialmente en las estaciones del sur de Navarra.

6.2.2.3 Otros indicadores

El número de días de helada sufre un claro descenso a partir de la década de los 90 del siglo pasado. Desde el año 1992 a la actualidad (2017) sólo 4 años sobre 25 registran un número de días de heladas superior a la media del periodo de referencia (1961-1990).

Tanto el número de días cálidos⁶ como de noches cálidas aumentan claramente a partir de 1980. Desde el año 1980 tan sólo 4 años sobre 25 registran un número de días cálidos y noches cálidas inferior a la media del periodo de referencia. A partir del año 2000 son numerosos los años que registran un aumento porcentual de entre el 50% y el 80% de días y noches cálidas respecto al periodo de referencia.

Desde 1990 los años que registran olas de calor son mucho más frecuentes. Pero también es importante el aumento de la duración de la ola de calor⁷ más larga en la que destacan los años 2013, 2015 y, especialmente, 2003 con una ola de calor de 18 días de duración.

6.2.2.4 Conclusión general

El estudio específico realizado para la Comunidad Foral parece coincidir en las tendencias encontradas en otros estudios y previsiones de evolución analizadas a mayor escala como a nivel nacional, europeo o global.

Los estudios climáticos que se realizarán para elaborar los escenarios regionalizados apuntan a un claro aumento de las temperaturas medias, número de olas de calor, días y noches cálidas y asimismo al descenso del número de días de helada, así como una “mediterraneización” del régimen pluviométrico (mayor variabilidad en la distribución temporal y en los tipos de lluvia), aunque el nivel de precipitación anual parece mantenerse constante o con una ligera disminución (5-10 %).

Por tanto en la zona de estudio se prevé en un futuro próximo (30 años) la disminución de las precipitaciones, el aumento de las temperaturas y un incremento de eventos extremos como sequías, olas de calor, episodios torrenciales...

Para mayor información se puede consultar (a nivel autonómico, provincial y municipal) el visor de escenarios para el cambio climático de la Plataforma Nacional sobre Adaptación al Cambio Climático en España (www.adaptecca.es) en el que se muestran las predicciones de las diferentes variables climáticas para distintos escenarios (RCP 4.5, 6.0 y 8.5)

6.3 ATMÓSFERA

6.3.1 Calidad del aire – cambio climático

En Navarra el control de la calidad del aire se realiza por medio de una Red de Control de la Calidad del Aire perteneciente al Gobierno de Navarra que cuenta con 7 estaciones propias y 3 estaciones integradas de propiedad privada.

Esta red dispone de analizadores y sensores que miden los contaminantes que marca la normativa en materia de calidad del aire, principalmente dióxido de azufre (SO₂), óxidos de nitrógeno (NO y NO₂), ozono troposférico, monóxido de carbono (CO), benceno y partículas en suspensión (PM₁₀ y PM_{2.5}).

El ámbito pertenece a la zona denominada Cuenca de Pamplona. Por su ubicación, la estación más cercana es la de la Plaza Felisa Munárriz. De los datos de los últimos años de las estaciones de Pamplona que se pueden consultar en la web de calidad del aire del Gobierno de Navarra se extrae que en el periodo 2019-2024 no se han registrado incidencias (superación de los valores límites) en ninguno de los contaminantes analizados.

De la consulta del Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes EPER-España, se obtiene que en las cercanías del ámbito del PEAU no existe ninguna empresa o actividad catalogada como fuente puntual de contaminación.

Según la clasificación ICA, la calidad media del aire en ámbito de estudio es razonablemente buena, a pesar del elevado tráfico existente en las cercanías.

6.3.2 Calidad acústica - ruido

Para la redacción del presente PEAU se ha elaborado un estudio acústico de detalle a partir de los datos del estudio de tráfico y movilidad elaborados también para el PEAU. Ambos documentos se adjuntan al PEAU como Documento C-6 y Documento C-5 respectivamente.

Con carácter general se puede asegurar que no se prevén cambios acústicos significativos en este entorno de Pamplona derivados del presente PEAU. Por un lado el ámbito tiene una superficie reducida, de 7.491 m² según Cedula Parcelaria, por otro lado se trata de una entorno urbanizado y totalmente consolidado.

6.4 GEOLOGÍA Y RELIEVE

Al tratarse de una parcela urbana consolidada no tiene sentido analizar ni la geología, ni la geomorfología, ni la estratigrafía del terreno... tan sólo tiene cierto sentido comentar la topografía de la parcela, aunque para asegurar la máxima preservación de Villa Adriana y el jardín, la topografía resultante tras la intervención será muy similar a la actual.

Como corresponde a una parcela urbanizada, su topografía interior es muy plana. La característica más importante es que el nivel de la misma en este interior queda elevado, como si fuera una plataforma, respecto a las calles que la delimitan (calle Beloso Alto y Carretera de Sarriguren). Ello implica la presencia de unos cierres de parcela, en forma de muros de distinta altura (desde los originales diseñados por el arquitecto de Villa Adriana, Víctor Eusa, hasta otros realizados posteriormente a lo largo de la Carreta de Sarriguren), que actúan como muros de contención del plano elevado que define la parcela.

En el interior de la misma la topografía va variando ligeramente, con suaves pendientes que se adaptan a la presencia de la jardinería y el arbolado existente. El edificio principal “Villa Adriana” se sitúa sobre una plataforma elevada respecto al nivel del jardín. La construcción auxiliar a demoler queda sin embargo al mismo nivel general de la finca.

6.5 HIDROLOGÍA

El ámbito de estudio pertenece a la cuenca hidrográfica del río Arga, ubicado en la margen izquierda en una terraza fluvial muy elevada conocida como Ripa de Beloso cuyo desnivel ronda los 50 m respecto del cauce del río, por lo que se encuentra fuera de la zona inundable del mismo.

No existe ningún otro cauce en las cercanías, por ello, únicamente será necesario gestionar las aguas pluviales caídas sobre la propia superficie del ámbito.

Actualmente la parcela ya cuenta con una red de aguas pluviales que recoge las precipitaciones de las cubiertas de los edificios y algunas superficies pavimentadas, vertiéndolas a la red municipal existente en las calles colindantes. La actuación mantendrá este sistema en cumplimiento de la Normativa Técnica de Saneamiento de la Mancomunidad de Aguas de Pamplona, realizando las modificaciones necesarias.

6.6 VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

El uso del suelo está catalogado como urbano consolidado en todo el ámbito, de propiedad privada, contando con un cerramiento de fábrica perimetral (de conservación obligatoria) para evitar el acceso.

En cuanto a la vegetación actual, pese a no pertenecer al bosque autóctono y contar con especies exóticas, se trata de un jardín elaborado y muy desarrollado, con especies arbóreas de gran porte que hace que el jardín forme junto con el edificio de Villa Adriana un conjunto patrimonial que merece la categoría de conservación que le otorga la Normativa Urbanística Particular.

Se trata por tanto del elemento ambiental y paisajístico de mayor valor del ámbito, como se puede apreciar en las siguientes imágenes.



6.7 ESPACIOS NATURALES Y HÁBITATS DE INTERÉS

El carácter urbano consolidado del ámbito impide la existencia de ningún espacio natural perteneciente a la Red Natura 2000 o cualquier otra figura de protección (parque, reserva, área de interés, ZEPA...)

Lo mismo ocurre con los hábitat de interés incluidos en el Anexo I de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE.

6.8 FAUNA

A pesar de la existencia del extenso y desarrollado jardín, el carácter urbano tanto de la parcela como su entorno junto con el cierre perimetral, hacen que el ámbito del PEAU no sea un hábitat faunístico apropiado excepto para algunas especies de pequeños mamíferos urbanos, reptiles e insectos, destacando entre todos ellos la avifauna por su facilidad de acceso y por la capacidad de refugio que ofrecen los árboles de gran porte.

Obviamente no existe ninguna especie protegida en el interior de la parcela, ni cotos de caza o pesca.

Pese a no existir en las cercanías ningún hábitat natural que sirva de corredor ecológico o precisamente por no existir, cobra más relevancia la conservación del jardín y su arbolado, ya que brinda una posibilidad de

refugio y búsqueda de alimento en un entorno totalmente urbano, aunque sea para las especies adaptadas a dicho entorno.

6.9 PAISAJE

El paisaje constituye un resultado de la combinación de diversos factores territoriales, desde elementos físicos, biológicos, humanos y climáticos, que se relacionan de forma estricta y contribuyen a la creación de unidades orgánicas distintas.

El paisaje del entorno del ámbito es totalmente urbano, pudiendo diferenciarse entre el límite sur y el límite norte-oeste. En el límite sur el paisaje está compuesto por una estrecha calle (Ctra Sarriguren) de una sola calzada, con aparcamientos en línea y una estrecha acera en la margen sur, delimitada en ambos lados por los muros perimetrales de las fincas urbanas por encima de los cuales sobresalen los setos y las copas de los árboles, como se muestra en la siguiente imagen



En el límite norte y oeste de la parcela, el paisaje lo forman la Avenida Baja Navarra (Cuesta de Beloso) principal vía de comunicación entre Pamplona y Burlada con 4 carriles de circulación y una amplia acera, que separa al sur el ámbito de estudio (se mantiene el mismo muro perimetral que en el límite sur) y al norte la Ripa de Beloso, terraza fluvial elevada 50 m sobre el río Arga y que permite una extensa panorámica de la zona norte de la Cuenca de Pamplona, como se muestra en la siguiente imagen.



En el caso del límite sur, la visibilidad del ámbito es muy muy reducida, limitándose a los pasajeros de los vehículos o transeúntes de la carretera Sarriguren, aunque debido a la existencia del muro perimetral de mampostería de 2,50 m de altura mínima, totalmente opaco, lo único visible son las copas de los árboles y la parte alta de los edificios. Tanto la calidad, como la fragilidad del paisaje se consideran como muy bajas.

En el límite norte y oeste del ámbito, la existencia del talud de la ripa de Beloso y el elevado tráfico de la Avda Baja Navarra hacen que la visibilidad de la parcela sea muy alta, pero al igual que en el lado sur, la existencia del muro perimetral hace que lo único visible sean las copas de los árboles y la parte alta de los edificios. La calidad del paisaje desde el ámbito se considera medio-alta y su fragilidad baja.

Por otro lado, se encuentra el paisaje interior del ámbito, formado por el jardín y el edificio de Villa Adriana, que dada su alta calidad y fragilidad debe conservarse, aunque sólo sea visible para los futuros huéspedes y visitantes del hotel.

Es necesario mencionar, que según las condiciones pormenorizadas de la ficha del ámbito de la Normativa Urbanística Particular, la actuación propuesta debe mantener el diseño actual del cierre perimetral.

6.10 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS

Tal y como corresponde a un ámbito urbano consolidado, la parcela cuenta con todas las infraestructuras (viales y acceso rodado) y redes de servicio (abastecimiento de agua, red de saneamiento separativa, electricidad, telecomunicaciones, recogida de residuos, transporte público...) propias de una ciudad.

El desarrollo del PEAU contemplará en fases posteriores la definición exacta de las redes interiores para cubrir las nuevas demandas del uso hotelero y de acuerdo con las obligaciones previstas en el DFL 1/2017 también se deberán costear y ejecutar todas las obras necesarias para la conexión con las redes generales de servicios, así como el posible reforzamiento de las mismas.

6.11 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el ámbito del PEAU está afectado por el Plan Municipal de Pamplona, cuyo Texto Refundido fue aprobado en fecha 18 de enero de 2008, con la publicación de la Normativa Urbanística (BON, de 18 de febrero de 2008).

La parcela número 1202 del polígono 5 de Pamplona está incluida en el ámbito denominado Z-3 que junto con el ámbito Z-1 (parcela contigua de número 1540 del polígono 5, conocida como Casa Huarte) forman una Unidad Básica dentro de la Unidad Integrada U.I IX "Beloso".

El presente PEAU se elabora para aumentar la edificabilidad máxima permitida en el ámbito y ceder los terrenos necesarios para el cumplimiento de dichos planeamientos

6.12 PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito de estudio está catalogado como un bien del patrimonio edificado, con una protección de grado 3, según el Catálogo del Plan Municipal de Pamplona.

Según la ficha de dicho Catálogo, la finca en la cual se enclava Villa Adriana, fue diseñada por el arquitecto Víctor Eusa como residencia para Félix Huarte, planteando una hermosa villa de arquitectura regional de estilo neo-vasco, rodeada de un jardín diseñado por él mismo a semejanza de los de la Taconera, Media Luna y Palacio de Navarra, con sus estanques y sus características pérgolas.

En las condiciones pormenorizadas de la ficha de la Normativa Urbanística Particular del ámbito Z-3 de la Unidad Integrada U.I. IX Beloso, se recoge la protección de la edificación Villa Adriana conforme al Catálogo y se establece la conservación del jardín y su arbolado actual, así como la obligación de mantener el diseño actual del cierre perimetral de la parcela.

En las cercanías del ámbito no existe ningún otro Bien de Interés Cultural (BIC), Camino de Santiago, vía pecuaria o similar.

7. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES

Para conocer la incidencia de una actuación sobre el territorio, el inventario describe aquellos elementos que pueden verse afectados por el mismo (atmósfera, geología, suelo, hidrología, vegetación, fauna, espacios naturales...)

Así, una vez conocidas las características del entorno en que se desarrollará la actuación, se pueden identificar y describir los efectos que podrían producirse sobre el mismo y evaluar su magnitud.

Dada la naturaleza urbana del ámbito y las características de la actuación: reducida superficie afectada, perteneciente al derribo de la actual edificación auxiliar, conservación de los elementos protegidos y mínima intervención en el jardín, respetando tanto la topografía como el arbolado actual; se puede asegurar que los efectos ambientales derivados van a ser muy reducidos y poco significativos para el entorno urbano en el cual se localiza.

7.1 IDENTIFICACIÓN DE EFECTOS

El paso previo a la caracterización y valoración de los efectos lo constituye la identificación de los mismos, que deriva del estudio de las interacciones entre las acciones del proyecto y las características específicas de los aspectos ambientales considerados.

De forma general, los aspectos ambientales de mayor valor por su calidad e importancia son los espacios protegidos, los cursos de agua y los bosques autóctonos, con su vegetación y fauna asociada.

En este caso, dados los escasos elementos naturales existentes y la conservación del jardín y su arbolado, los efectos más significativos serán los generados por la actividad, destacando el consumo de recursos (agua y electricidad), la emisión de gases de efecto invernadero, la contaminación acústica y la generación de residuos.

Se han establecido un conjunto de parámetros, denominados factores ambientales, para cada tipo de elemento del medio, cuya función será la de servir de indicadores de los cambios esperados en el medio como consecuencia de la actuación. Dichos factores ambientales son los siguientes:

Elemento del medio	Factor ambiental
Atmósfera y cambio climático	Emisión de polvo y gases de efecto invernadero
	Incremento del ruido
Suelo	Pérdida y ocupación de suelo
	Compactación y/o erosión del suelo
	Contaminación de suelos
Hidrología	Alteración de red superficial

Elemento del medio	Factor ambiental
	Consumo de recursos
	Contaminación de las aguas
	Pérdida o daños vegetación actual
Vegetación	Flora singular o protegida
	Hábitats de interés comunitario
	Destrucción de hábitats
Fauna	Alteración hábitats
	Afección a espacios naturales
Espacios Naturales Protegidos	
Paisaje	Deterioro de la calidad paisajística
	Visibilidad
Medio Socioeconómico	Nivel/calidad de vida
	Efectos sobre la salud y molestias a la población
	Generación de residuos
Infraestructuras	Vías de comunicación y redes de servicios
Planeamiento Urbanístico	Clasificación del suelo
Patrimonio Cultural	Afección a bienes y/o yacimientos arqueológicos
	Afección a vías pecuarias, Camino de Santiago...

7.2 VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

La valoración propiamente dicha se ajustará a los criterios establecidos en la legislación vigente (Ley 21/2013, de 21 de diciembre), incorporando a los mismos la categoría de efecto beneficioso, donde quedan definidos:

- **Efecto no significativo:** aquel cuya incidencia es mínima y asumible por el medio.
- **Efecto compatible:** aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad/obras y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Efecto moderado:** aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Efecto severo:** aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Efecto crítico:** aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras y correctoras.
- **Efecto beneficioso:** efecto positivo cuyos efectos sobre el medio son cuantificables en algún tipo de unidad y suponen una mejora del medio físico o socioeconómico, tangible a corto o medio plazo.

7.2.1 Efectos sobre la calidad del aire - Cambio Climático

Fase de construcción

Durante las obras de construcción, así como en la fabricación y transporte de los diferentes elementos necesarios se va a generar polvo y gases de efecto invernadero (GEI).

La generación de polvo cesará en cuanto se terminen las obras y la emisión de gases, especialmente el CO₂, tiene un efecto acumulativo en el calentamiento global, por lo que se considera como un impacto negativo, de baja intensidad, temporal, local, reversible y recuperable, calificándose como **no significativo**.

Fase de explotación

Durante esta fase no es previsible la generación de polvo.

Respecto a la emisión de GEI, en los últimos años la preocupación por el cambio climático a nivel global ha llevado a los gobiernos al desarrollo de normativas, planes y programas de carácter global, estatal, autonómico e incluso local para paliar los efectos de las actividades generadoras de los gases de efecto invernadero.

En España existe la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética cuyo objetivo es reducir las emisiones y la dependencia de fuentes fósiles, creando un sistema energético y económico más eficiente y basado en las energías renovables.

Navarra cuenta con su propia Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de cambio climático y transición energética que traspone y concreta para la Comunidad Foral los objetivos de la legislación estatal. Además Navarra cuenta con la ya mencionada Hoja de Ruta por el Cambio Climático en Navarra 2017-2030-2050, que establece una serie de objetivos de mitigación y adaptación, en coordinación con el Plan Energético de Navarra 2030.

En este caso la actuación consiste en la construcción de una nueva edificación y reforma de la existente, lo que permitirá modernizarla y mejorar la eficiencia de las edificaciones actuales mediante la aplicación de nuevas tecnologías y materiales, priorizando las fuentes renovables y contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de las citadas leyes.

Esta modernización permitirá compensar el efecto negativo causado por el incremento de emisiones derivadas de la actividad e incluso mejorar la situación actual, por lo que se considera un impacto **positivo**, de intensidad baja, permanente y de carácter global.

7.2.2 Efecto sobre la calidad acústica - Ruido

Una de las afecciones que causan todos los proyectos con movimientos de tierras y circulación de maquinaria es la generación de ruido.

Fase de construcción

El aumento de los niveles sonoros se debe a las acciones que se realizan durante las obras: funcionamiento de los motores de los vehículos destinados al transporte de material y al movimiento de maquinaria de obra, así como las propias labores de construcción y montaje.

Los niveles de ruido durante la fase de construcción tendrán un carácter temporal, pero no deberán superar nunca los valores límite establecidos por la normativa vigente. Para ello será necesaria la correcta calibración

y estado de mantenimiento de toda la maquinaria utilizada en la obra, como requisito obligatorio para ejecutar las labores de construcción. Además deberán evitarse los trabajos nocturnos.

Por todo ello y dado que se trata de un entorno urbano colindante con una importante vía de comunicación (Avenida Baja Navarra) de elevado tráfico y generación de ruido, se considera un efecto, negativo, de intensidad baja, local, temporal, reversible, recuperable y sinérgico que se estima **no significativo**.

Fase de explotación

A continuación se exponen los aspectos principales del estudio acústico de detalle a partir de los datos del estudio de tráfico y movilidad elaborados para el presente PEAU, y que forman parte del mismo como Documentos C-5 y C-6 respectivamente, donde se concluye que el efecto de la actividad será negativo, de intensidad baja, local, permanente, reversible, recuperable y sinérgico que se estima **no significativo**.

Zonificación Acústica

Tras la aprobación, en el año 2024, del cuarto Mapa Estratégico de Ruido de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona, ha quedado actualizada la zonificación acústica, estableciéndose una nueva delimitación de las áreas acústicas y de las limitaciones acústicas para los nuevos desarrollos urbanos, mediante la Resolución 1219/2022, de 30 de noviembre, de la Directora General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El PEAU "Villa Adriana" contiene la zonificación acústica ***tipo residencial***, conforme a la delimitación territorial de las áreas acústicas de acuerdo al uso predominante del suelo según las tipologías indicadas en el artículo 7.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Como se aprecia en la imagen, el PEAU (emplazamiento aproximado grafiado en un cuadrado de color rojo) queda incluido en la zona de Clasificación Acústica Residencial (en color rosa) como el resto de la mayor parte de la Unidad XIX de Beloso. Así mismo se integra en el tipo de Área Urbana AUE, Área Urbanizada Existente.



Delimitación de las Áreas Acústicas (fuente Gobierno de Navarra IDENA)

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

Tabla A. Objetivos de calidad acústica 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 artículo 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.

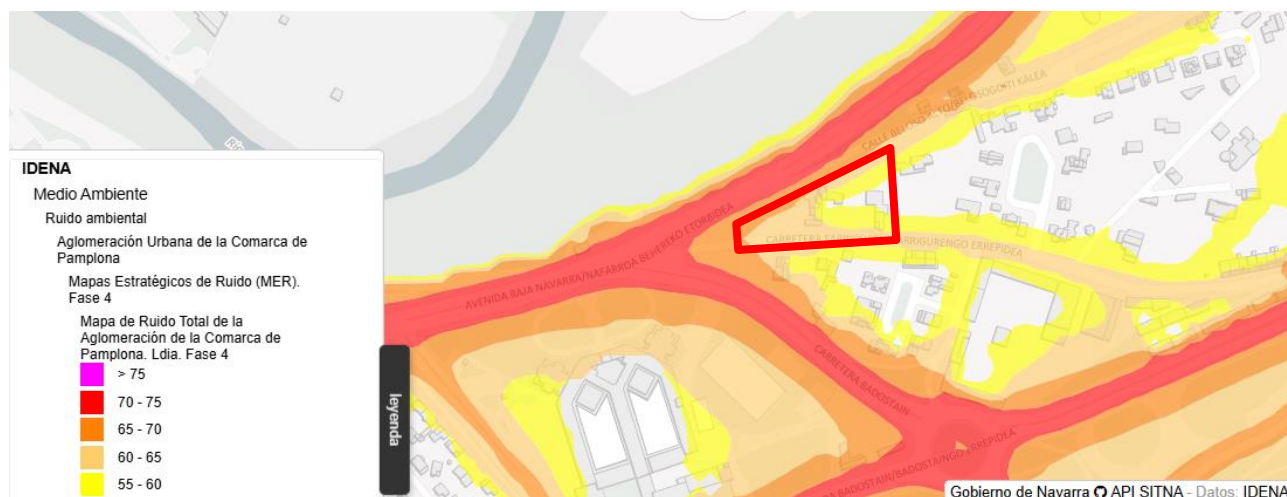
El PEAU "Villa Adriana", no conlleva modificación alguna sobre la zonificación acústica establecida en el Mapa Estratégico de Ruido de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona vigente, ya que si bien el uso de residencial *permanente* pasa a residencial *eventual*. Por lo que los objetivos de calidad acústica del PEAU son:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

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 1219/2022, de 30 de noviembre, de la Directora General de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra.

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 (L_d), tarde (L_e) y noche (L_n). El nivel sonoro equivalente al período de noche es, habitualmente, el período más restrictivo respecto a la afección acústica.



Mapas Estratégicos de Ruido DÍA Fase 4 Aglomeración Pamplona (Fuente Gobierno de Navarra IDENA)



Mapas Estratégicos de Ruido TARDE Fase 4 Aglomeración Pamplona (Fuente Gobierno de Navarra IDENA)



Mapas Estratégicos de Ruido NOCHE Fase 4 Aglomeración Pamplona (Fuente Gobierno de Navarra IDENA)

En el caso del tráfico rodado del viario 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, que se superan mínimamente los índices Ln y Lden, de los Objetivos de Calidad Acústica de las zonas acústicas tipo a.

En todo caso la alternativa seleccionada tras el plan de participación concentra la nueva edificación (B+1) al sureste de la parcela donde se cumplen los objetivos de calidad acústica.

Tráfico actual

Tomando los datos de aforo del Ayuntamiento de Pamplona en Avenida Baja Navarra tenemos que la intensidad media diaria (IMD) es de 36.000 vehículos día, asumiendo que la hora punta (HP) es un 7% del tráfico diario, tenemos que el tráfico en la HP en Avd Baja Navarra son 2.530 veh/h en los dos sentidos.



Tráfico actuación

El número de viajes por habitación en un hotel boutique depende de varios factores, como la ubicación, la categoría del hotel, la duración promedio de las estancias y la ocupación anual. Sin embargo, existe un cálculo estándar que suele utilizarse en la industria hotelera para estimar el número de viajes anuales por habitación o rotación de habitaciones.

Estimación estándar:

1. Tasa promedio de ocupación: La ocupación típica de un hotel boutique varía entre el 60 % y 80 % al año, dependiendo del mercado.
2. Días operativos al año: Normalmente, se considera que el hotel está operativo durante todo el año (365 días).
3. Duración promedio de la estancia: En hoteles boutique, la estadía promedio suele ser de 2 a 3 noches.

Aplicación a PEAU "Villa Adriana" con 17 habitaciones:

- Tasa de ocupación: 70 % (0,7)
- Días operativos: 365 días
- Duración promedio de estancia: 2,5 noches
-

$$\text{Viajes por habitación} = \frac{0,7 \times 365}{2,5} = 102,2 \text{ viajes por habitación al año}$$

El PEAU "Villa Adriana" tiene 17 habitaciones por lo que son 1.737 viajes al año. Al día el hotel genera 4,75 viajes. **La actuación del PEAU genera 5 viajes al día por la actividad hotelera** con las 17 habitaciones.

Nivel acústico actual vs futuro

La actuación del PEAU "Villa Adriana" supone 5 viajes al día, asumiendo que todos se producen en la hora punta, tenemos que el tráfico aumenta un 0,2%, de 2.530 a 2.535 veh/h para la hora punta.

Intuitivamente este aumento del tráfico no puede cambiar los niveles acústicos de inmisión en el ámbito del PEAU. No obstante, a continuación, vamos a cuantificar el aumento de ruido atribuible a la actuación. Analizaremos cuantos decibelios aumenta el ruido que genera el tráfico en Avenida de Baja Navarra y la Cuesta de Beloso por el aumento del 0,2% del tráfico.

El método francés del NMPB-86 para estimar el nivel de ruido generado por una intensidad de tráfico tiene la siguiente expresión:

$$L_{Awi} = 10 * \log_{10} \left((E_{vl} + 10 * \log_{10} Q_{vl}) + (E_{vp} + 10 * \log_{10} Q_{vp}) \right) + 10 * \log_{10} l_i + R(j) \quad (25)$$

Donde:

E_{vl} y E_{vp} Son los niveles de emisión de ruido por hora, diferenciados en vehículos ligeros y pesados, respectivamente.

Q_{vl} y Q_{vp} Son el flujo de vehículos por hora de ligeros y pesados respectivamente.

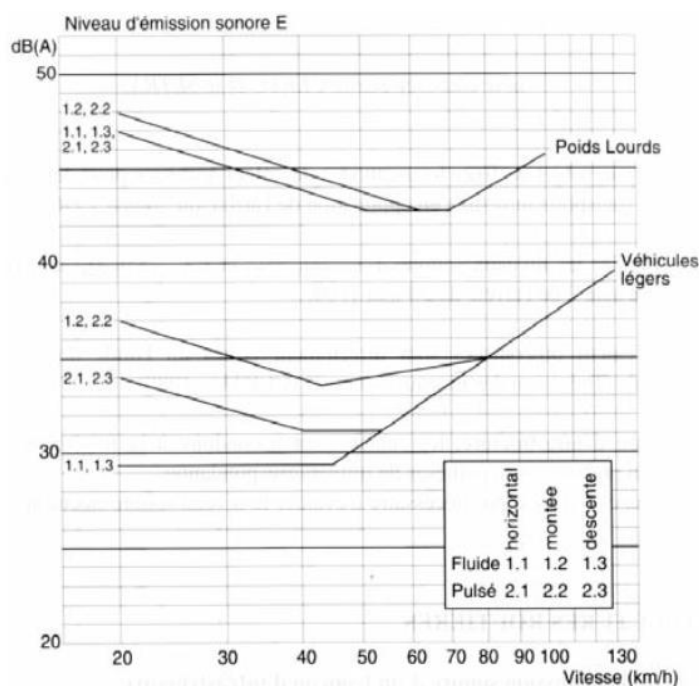
l_i Es la longitud en metros del segmento de la fuente lineal modelado mediante una fuente puntual i.

$R(j)$ Es el valor del espectro de tráfico rodado normalizado a 0 dB con ponderación A.

Donde los términos l_i y $R(j)$ son los mismo en la situación actual y la futura (con el desarrollo de Villa Adriana funcionando) por lo que podemos simplificar la expresión como:

$$L_{Awi} = 10 * \log_{10} \left((E_{vl} + 10 * \log_{10} Q_{vl}) + (E_{vp} + 10 * \log_{10} Q_{vp}) \right)$$

En la siguiente tabla se valoran los niveles de emisión diferenciando ligeros, pesado, tráfico fluido y pulsante y diferenciando tramo ascendente, descendente y horizontal:



Considerando tráfico fluido, en un tramo horizontal, la E_v es 31 y la E_{pv} es 43. El flujo de vehículos en Avenida Baja Navarra y la Cuesta de Beloso es de 3.250 veh/h en la punta con un 1,6% de pesados. El desarrollo supone 5 veh/h adicionales por lo que tenemos que el ruido generado actualmente es 86,26 dB y en el futuro 86,26 db, es decir **el ruido no aumenta por el desarrollo**:

Medición clásica NMPB- 96 50km/h Actual	$E_v = 31$ $Q_v = 2530$ $L_{AW/m} = 86,26$	$E_{pv} = 43$ $Q_{pv} = 52$
Medición NMPB-96 50km/h Actual y desarrollo	$E_v = 31$ $Q_v = 2535$ $L_{AW/m} = 86,26$	$E_{pv} = 43$ $Q_{pv} = 52$

Conclusión

La actuación del PEAU "Villa Adriana" supone 5 viajes al día y no aumenta el nivel de ruido que permanece constante en 86,26 dB. La edificación proyecta por el PEAU está en la zona que cumple con los objetivos de calidad acústica

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

7.2.3 Efectos sobre el Suelo

Las principales acciones que generan efecto sobre el suelo son las alteraciones en el relieve, como consecuencia de los movimientos de tierras en la ejecución de accesos, explanaciones, zanjas... así como la posibilidad de erosión o contaminación y el cambio de usos por ocupación el suelo.

En este caso no existe ninguna de estas alteraciones, ya que la superficie afectada por la nueva edificación será la actualmente ocupada por el edificio auxiliar, los movimientos de tierras serán mínimos para mantener el jardín y el uso no varía puesto que seguirá siendo residencial. Tampoco es previsible la erosión ni contaminación del suelo, por tanto se considera que el efecto en ambas fases será **nulo**.

En cuanto a la cesión de terrenos para mejorar el nudo de comunicación y el acceso peatonal de la carretera a Sarriguren, su efecto se considera **positivo**.

7.2.4 Efectos sobre la Hidrología

Fase de construcción

Como ya se ha comentado en el apartado de inventario ambiental, no existe ningún cauce cercano y la única afección posible durante las obras será sobre la red interna de saneamiento de la parcela, que deberá ser repuesta convenientemente conforme a la Normativa Técnica de Saneamiento de la Mancomunidad de Aguas de Pamplona.

Por tanto, durante esta fase se considera que el efecto será **nulo**.

Fase de explotación

Una vez realizadas las redes de saneamiento y abastecimiento, el único efecto sobre la hidrología vendrá derivado del aumento de consumo que implica el mayor número de ocupantes (huéspedes y trabajadores) y de la propia actividad, respecto del escenario actual de uso residencial.

No obstante, hay que tener en cuenta que se trata de un pequeño incremento de consumo, dada la baja ocupación del uso hotelero y que no se parte de un consumo cero, ya que actualmente existen 2 edificaciones en el interior del ámbito. Además según los datos de la Mancomunidad de Aguas de Pamplona existe presión y caudal suficiente para acoger dicho incremento, así como capacidad de transporte en los colectores de saneamiento y de depuración de las aguas residuales en sus instalaciones.

A esto se añade la obligación de los proyectos de urbanización y edificación de contemplar la posibilidad de instalación de sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS) y otras medidas mitigadoras del consumo.

A la vista de todo lo anterior se considera que el efecto sobre la hidrología en la fase de explotación será negativo, de baja intensidad, puntual, de extensión media, permanente, sinérgico, recuperable e irreversible, calificándose como **compatible**.

7.2.5 Efectos sobre la Vegetación

Fase de construcción

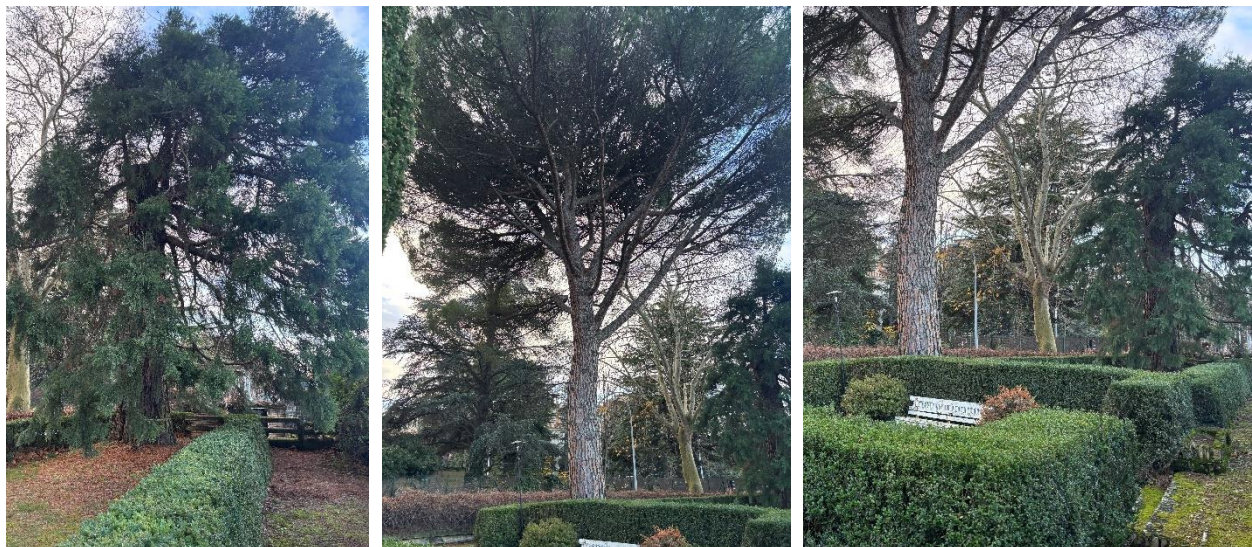
Tal y como se ha descrito en repetidas ocasiones, el diseño de la actuación propuesta cumple con la condición impuesta en la normativa urbanística particular de mantener el jardín y el arbolado actual, para lo cual se ha diseñado una nueva edificación sobre la superficie actual del edificio auxiliar y una galería peatonal cubierta para la conexión entre este nuevo edificio y Villa Miranda que se ejecutará entre el arbolado existente y sin excavación, para evitar la afección a las raíces.

En las siguientes imágenes se muestra la vegetación existente en esta zona del jardín:



En este sentido, durante la construcción se puede producir daños a la vegetación del jardín debido al tránsito de maquinaria, por lo que deberán tomarse las oportunas medidas de prevención (jalonado y encintado de zonas de ocupación) así como medidas para la protección de troncos y partes aéreas.

Por otro lado, como ya se ha mencionado, la cesión de terrenos al Ayuntamiento de la parte oeste de la parcela para la construcción de la intersección y mejora del nudo de comunicación entre la Cuesta de Beloso y la carretera a Badostáin, implica la tala de dos ejemplares arbóreos de gran porte (sequoia y pino carrasco) y algunos ejemplares arbustivos, los cuales se muestran en las siguientes imágenes:



Teniendo todo ello en cuenta, se considera que la vegetación va a sufrir un efecto negativo, de intensidad baja, local, permanente, recuperable e irreversible que se califica como **compatible**.

Fase de explotación

Durante la fase de explotación la afección a la vegetación será **nula**.

7.2.6 Efectos sobre la Fauna

Las especies faunísticas del entorno de actuación pueden resultar afectadas durante la fase de construcción por la eliminación y/o alteración de sus hábitats y la presencia de maquinaria y personal.

Fase de construcción

La destrucción de hábitats se debe principalmente a la eliminación de vegetación y la ocupación de suelo, que como se ha mencionado, va a ser mínima, por lo que la única afección a la escasa fauna presente en el jardín durante las obras será la debida al incremento de ruido y la presencia de maquinaria y personal.

Todo ello supone una serie de molestias, como la modificación de sus rutinas y sus rutas de desplazamiento para evitar las zonas ocupadas y la interferencia con el personal, a lo que hay que añadir el riesgo de atropello o colisión con la maquinaria.

Teniendo en cuenta la escasa fauna presente en el jardín y su comportamiento habituado a la presencia humana y el entorno urbano, y que estas molestias son fácilmente subsanables mediante la aplicación de buenas prácticas (reducción de velocidad) y sencillas medidas preventivas (época de ejecución, delimitación de zonas de ocupación...) se considera el efecto sobre la fauna como negativo, de magnitud baja, local, temporal, recuperable y reversible, valorándose como **compatible**.

Fase de explotación

Una vez acabadas las obras el desarrollo de la actividad no va a suponer ningún efecto sobre la fauna, ya que se mantiene el jardín actual y la actividad hotelera de baja ocupación es plenamente compatible con la fauna habitual del mismo.

Por ello, el efecto sobre la fauna en fase de explotación se considera **nulo**.

7.2.7 Efectos sobre los Espacios Naturales y Hábitats de Interés

Tal y como se describe en el inventario, la actuación propuesta no afecta a ningún espacio natural protegido o hábitat de interés, por tanto **no existe** ningún efecto ni en fase de construcción ni de explotación.

7.2.8 Efectos sobre el Paisaje

En el apartado correspondiente del inventario ambiental se ha determinado que el paisaje de mayor calidad lo componen el jardín interior del ámbito y las extensas vistas exteriores de la Cuenca de Pamplona desde la Ripa de Beloso, al norte del ámbito.

Sin embargo, la existencia del cierre perimetral de mampostería de 2,50 m de altura más el seto añadido impide el disfrute del paisaje exterior para un observador situado en el interior y viceversa. Esto es inevitable ya que dicho cierre perimetral está protegido por la normativa urbanística, debiendo conservarse.

Considerando esto y que el jardín se va a mantener en su estado actual, la ejecución del PEAU no va a suponer ningún efecto sobre el paisaje que se mantendrá en su estado actual.

Durante la fase de construcción existirá una mayor presencia de vehículos y maquinaria en el entorno del ámbito, pero dado su carácter urbano este efecto se considera negativo, inmediato, de extensión muy baja, temporal, recuperable y reversible. Se valora como **no significativo**.

Fase de explotación

Una vez acabadas las obras el efecto sobre el paisaje ser **nulo**.

7.2.9 Efectos sobre el medio Socioeconómico

Fase de construcción

Por un lado, la ejecución de las obras va a suponer un efecto positivo ya que van a generar ingresos en el Ayuntamiento (tasas) que se reinvertirán en mejoras para los habitantes, como la futura ejecución de la intersección y mejora del nudo de comunicación.

Por otro lado, el transporte de materiales y la circulación de la maquinaria ocasionarán molestias relativas al tráfico, ruido y contaminación, que incidirán en la salud pública -si bien la magnitud y la probabilidad de este efecto serán bajas-. Esta acción tiene una persistencia limitada a la fase de obras y una reversibilidad y posibilidad de recuperación relativamente sencillas mediante las correspondientes medidas protectoras y correctoras.

En general, el efecto será negativo, de intensidad baja, de extensión puntual, temporal, recuperable y reversible de forma inmediata, valorándose como **no significativo**.

Fase de explotación

Durante la fase de explotación de la actividad, el efecto negativo viene derivado del aumento de energía y de la generación de residuos. Si bien es cierto que este efecto será de baja intensidad, suponiendo un pequeño incremento ya que actualmente la parcela también cuenta con usos residenciales.

Además hay que tener en cuenta que la modernización de las edificaciones y el desarrollo de una actividad profesional (que busca una alta calidad de servicio) permite una mayor inversión en medidas mitigadoras del consumo eléctrico, instalación de equipos de energía renovable y construcción con materiales de mayor eficiencia térmica... así como una mejor gestión de los residuos generados que en una casa particular.

Además la actividad económica va a reportar unos beneficios que permiten mantener mejor las instalaciones y reinvertir en equipos... además de generar no menos de 25 puestos de trabajo y contribuir a la economía de la ciudad mediante los correspondientes impuestos (IBI de Villa Adriana e IAE de la actividad).

Otro efecto derivado es que la actividad generara unos recursos económicos recurrentes que permitirán mantener adecuadamente el edificio y el jardín de Villa Adriana, cuyo coste es elevado.

Por tanto, se considera que el efecto de la actividad sobre el medio socioeconómico es **beneficioso de nivel bajo-medio**.

7.2.10 Efectos sobre las Infraestructuras

Fase de construcción

Durante la fase de construcción no existirá ninguna afección a las infraestructuras o redes de servicios presentes, ya que toda la actuación se desarrollará en el interior de la parcela, la cual ya cuenta con acometidas de todos los servicios. En caso de necesitar alguna modificación, nueva cometida o refuerzo de algún servicio se hará conforme a la normativa técnica correspondiente y tras la oportuna autorización del ente responsable.

Únicamente se puede considerar como posible efecto el incremento de tráfico en las vías cercanas, que ya se ha considerado en el apartado anterior. Por tanto se considera el efecto sobre las infraestructuras existentes como **nulo**.

Fase de explotación

Todas las infraestructuras y servicios existentes cuentan con capacidad suficiente para acoger las necesidades de la actividad propuesta, por tanto se estima que **no existe** efecto en este aspecto.

Por otro lado, si se considera la mejora que la cesión de terrenos va a suponer en la ejecución de la intersección de la Cuesta de Beloso y la carretera a Badostáin y en la ejecución de la acera en la carretera a Sarriguren, el efecto sobre las infraestructuras es **positivo de nivel medio**.

7.2.11 Efectos sobre el Planeamiento Urbanístico

La propuesta del presente PEAU no sólo no supone ninguna afección sobre el planeamiento urbanístico vigente, sino que debido a la cesión de terrenos, posibilita la mejora de la conexión viaria prevista en el Plan Municipal de Pamplona y el recientemente autorizado PEAU de las unidades Z-5 y G.Z-1 pertenecientes a la misma Unidad Integrada U.I. IX "Beloso".

Por lo tanto el efecto sobre el planeamiento se estima **positivo**.

Un aspecto especial a tener en cuenta desde el punto de vista urbanístico y de la seguridad de la población, aunque debido a la altura de edificación propuesta no se prevé afección, es que el ámbito del PEAU se encuentra dentro de la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Pamplona.

Esto significa que es aplicable el Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican dichas servidumbres y por tanto, la ejecución de cualquier construcción, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

7.2.12 Efectos sobre el Patrimonio Cultural

La ejecución del presente PEAU supone la conservación y mantenimiento del patrimonio cultural de la parcela objeto del mismo incluido en el Catálogo del Plan Municipal de Pamplona, tanto de Villa Adriana, como su jardín, arbolado y el cierre perimetral.

Además, el desarrollo de la actividad generará unos recursos económicos recurrentes que permitirán mantener adecuadamente el edificio y el jardín de Villa Adriana, cuyo coste es elevado.

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se somete el presente Plan Especial de Actuación Urbana al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada por tratarse de una modificación menor del Plan Municipal de Pamplona, tal y como se contempla en el epígrafe a) del apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA LA MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

En el presente apartado se proponen una serie de medidas para la mitigación de los efectos ambientales negativos identificados en el presente documento, para que sirvan de referencia para la redacción de los futuros proyectos de urbanización y edificación de desarrollo del PEAU.

9.1 MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE – CAMBIO CLIMÁTICO

En este caso no existe la posibilidad de cambiar o mejorar el diseño interior de la parcela para conseguir refugios de calor y otras medidas de mitigación del cambio climático, aunque tampoco es necesario ya que el propio jardín existente que rodea las edificaciones, con su arbolado de gran porte y sus estanques de agua, cumple adecuadamente con esta función.

Con el fin de cumplir con la normativa vigente y los planes sectoriales respecto a los niveles de emisión de gases de efecto invernadero, así como de eficiencia y ahorro energético, en la elaboración de los documentos se seguirán los siguientes criterios:

- Se priorizará la construcción de edificios con criterios bioclimáticos en cuanto a orientaciones de las aperturas, materiales y diseños, con el objetivo de minimizar las necesidades de climatización, tanto en verano como en invierno.
- Se priorizará la utilización de las últimas tecnologías disponibles en energías renovables para la obtención de agua caliente, calefacción y climatización. En caso de ser insuficiente se utilizará como apoyo la fuente de energía menos contaminante que hoy por hoy en Navarra es la energía eléctrica.

- En los edificios deberán dejarse preparadas las canalizaciones necesarias para que puedan instalarse en la cubierta placas fotovoltaicas en previsión de una instalación comunitaria.

9.2 MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD ACÚSTICA - RUIDO

Como ya se ha comentado, según las conclusiones del estudio acústico de detalle elaborado para el presente PEAU, el incremento de ruido generado por la actividad no es significativo, no siendo necesaria la afección de medidas correctoras.

No obstante y pese a que en el Real Decreto 1367/2007 no se contempla como una medida específica para alcanzar los objetivos, los materiales de construcción actuales proporcionan un elevado aislamiento acústico, por lo que el nivel de inmisión medido en fachada no se corresponde con el ruido real en el interior de los edificios.

Por ello, se deberá priorizar la utilización de materiales y tecnologías de construcción que favorezcan el aislamiento acústico.

9.3 MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD LUMÍNICA

En la redacción de los proyectos se seguirán objetivos de mínima contaminación lumínica y mínimo coste energético: se elegirán las bombillas más rentables energéticamente y los modelos de luminarias de forma que no haya emisión de luz hacia arriba, que la iluminación se diseñe exclusivamente para el uso de las actividades previstas nocturnas y que se disminuya notablemente la intensidad lumínica en los momentos de inactividad, de cara a disminuir el coste energético de la misma.

9.4 MEDIDAS SOBRE LA HIDROLOGÍA

En la redacción de los proyectos se seguirán criterios de reducción del consumo de agua y aplicación de las últimas tecnologías para garantizar la máxima eficiencia de todas las instalaciones con consumo de agua.

En el caso de instalación de nuevas redes de riego se priorizará la instalación de redes automáticas con riego localizado en zonas arbustivas y aspersores en zonas de césped.

En cuanto al diseño de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como los parámetros y gestión de las aguas residuales vertidas a la red municipal se estará a lo dispuesto en la normativa técnica vigente de instalaciones y las Ordenanzas de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

9.5 MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN

Para evitar la afección a la vegetación actual del jardín, previo al inicio de las obras se procederá a la señalización de las zonas de vegetación existente en proximidad a las obras mediante un vallado provisional que impedirá el acceso y carteles indicadores señalando la prohibición de acceder a estas zonas, tanto a pie como con máquinas.

Esta señalización deberá tener en cuenta la posible afección al sistema radicular de los ejemplares arbóreos, delimitándose en función del tamaño de su copa y previsible extensión.

También se procederá de forma previa a la instalación de elementos protectores (tablones...) de los troncos de los ejemplares arbóreos más cercanos a las obras y que pudieran resultar afectados por los movimientos de la maquinaria.

En caso de ser inevitable la afección (poda) de alguna rama para la ejecución de las obras, se consultará con una empresa de jardinería y se efectuará la poda mínima, con un corte limpio, a ser posible en periodo de parada vegetativa o en su defecto se aplicarán los tratamientos preventivos necesarios (cicatrizante con fungicida) para sellar el corte y evitar la entrada de plagas y/o infecciones.

9.6 MEDIDAS SOBRE LA FAUNA

No se contemplan medidas especiales para la protección de la fauna presente en el jardín y su entorno, ya que las medidas previstas para la conservación de la vegetación y la calidad del aire, el ruido y la calidad lumínica contribuyen a ello.

9.7 MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE

No se proponen medidas de conservación del paisaje, ya que la propia conservación del jardín en su estado actual es la mejor medida de protección, aunque sólo sea visible desde el interior.

La única medida que mejoraría el paisaje del entorno sería la eliminación o permeabilización visual del cerramiento perimetral, pero esto no es posible por ser uno de los elementos arquitectónicos de la parcela protegido por la Normativa Urbanística Particular.

9.8 MEDIDAS SOBRE LA SERVIDUMBRE AERONÁUTICA

Como se ha señalado, el ámbito del PEAU está incluido en la zona de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona y aunque a priori no es esperable ningún efecto negativo sobre las mismas, se estará a lo dispuesto en el informe preceptivo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PEAU

Según la legislación ambiental vigente de aplicación al presente PEAU, en los documentos posteriores (proyectos) para la tramitación y ejecución de las obras que desarrollen la presente propuesta de actuación en la unidad de ejecución, se definirán y valorarán las medidas preventivas, correctoras y/o compensatorias planteadas en el apartado anterior para garantizar que se minimicen los efectos negativos sobre el medio ambiente y se establecerá un programa de seguimiento ambiental para velar por su cumplimiento.

Pamplona, mayo de 2025
El Ingeniero Agrónomo.



Fdo.: Héctor Planillo Arroyo
Colegiado nº 1.497