

En relación a la noticia publicada el, 28/octubre/2026, en el Diario de Navarra de *Denuncian las trabas para levantar 72 viviendas en Puente la Reina* considero conveniente efectuar para general conocimiento los siguientes comentarios

Llama la atención el escueto, e impropio a mi entender, estudio económico que se contiene en el Plan Municipal, y del que ya señalábamos desde la misma demanda formalizada, y que fue contestada tanto por el Gobierno de Navarra, como por el Ayuntamiento de Puente la Reina, señalando la inconsistencia y subjetividad de mi apreciación.

Estudio económico del que se desprende el verdadero negocio que el Plan Municipal suponía para el Ayuntamiento y que motivo el comentario efectuado en su día en este “Foro de Gares” de

- Estimación de gastos para el Ayuntamiento 2.172.000, - euros.
- Estimación de ingresos para el Ayuntamiento 7.732.000, - euros.
- beneficio para la Hacienda Municipal de CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL EUROS (5.560.000 €)

Tales datos, es difícil coordinarlos con los principios que rigen el Urbanismo, cuando no con la Gestión Municipales, principios tales como:

- la justa distribución de cargas y beneficios de la ordenación territorial (art. 5.1.e) D.F. 1/2017 – LFOTU),
- el del art. 4.f) tan de lamentable actualidad como la *Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada*).
-

Claro que para ello no le duelen prendas al querido Ayuntamiento para “encajar” elevados costes de infraestructuras en entes ajenos (P.ej. Vial de Zabalgain al Gbno de Navarra), o a vecinos/propietarios, con costes que hacen inviable su

desarrollo urbanístico, con lo que claramente quedara tal previsión en el papel aprobado, pero no en las cuentas municipales.

A todo ello bien podemos añadir una, a mi juicio, deficiente calificación de tales actuaciones como “Sistemas Locales” (limitados a una zona concreta de la población) de uno o varios sectores, cuando de su incidencia genérica derivaría una clasificación mas correcta como “Sistemas Generales”.

Sin querer entrar en un análisis económico más detallado de actuaciones urbanísticas planteadas y que se supone que debieran haberse incluido (al menos aproximadamente) en el mismo Estudio Económico, y ello relacionado con la repercusión de su ejecución, bien podemos destacar, de entre otras varias y variadas, las de:

- 1º.- El abastecimiento desde el origen a los depósitos reguladoras.
- 2º.- El carácter estructurante del refuerzo de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y distribución eléctrica. Adjunto el art. 20 de la Normativa particular
- 3º.- Como conclusión y a la vista de la noticia publicada: El caso concreto del “Sector S-R05” (Calle Señorío de Sarria Sur) y la repercusión de actuaciones. Adjunto el art. 24 de la Normativa particular

1º.- El abastecimiento desde el origen a los depósitos reguladoras.

Ya desde del Convenio suscrito con el Gbno. de Navarra para el PGOU se establecía en su apartado 9:

El PUM recogerá los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósitos, conducción principal, colectores emisarios principales, depuradora y punto de vertido, con

Y en este sentido se elabora la primera documentación remitida a la Confederación Hidrográfica del Ebro para su informe de suficiencia de recursos hidrológicos del abastecimiento para las nuevas necesidades, emitiéndose informe en fecha 15/febrero/2010 en el que se señala textualmente (Pags. 3 y 13)

*c) En cuanto a la disponibilidad de recursos anotar que, **si las captaciones a utilizar se encuentran en la masa de agua subterránea "029 Sierra de Alaiz",** atendiendo a la información actualmente disponible en esta Oficina y **a falta de que el peticionario concrete las previsiones de aumento de demanda derivadas del Plan al que hace referencia el presente informe,** disponen de recursos renovables superiores a la explotación actual. En tal circunstancia se podría afirmar que existe disponibilidad de recursos hídricos en origen, si bien cabe la posibilidad de existencia de déficits que puede ser subsanada con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento, y no se puede valorar la productividad de las captaciones que, en su caso, se construyan.*

Captación errónea en la **“masa de agua subterránea "029 Sierra de Alaiz"** que se mantiene en los “Estudios de Incidencia Ambiental” del PGOU, pero que es totalmente contradictorio con la captación, actual y futura, de la Mancomunidad señalada por la propia “Mancomunidad de Valdizarbe” cuando en su informe del PGOU señala expresamente como **origen del abastecimiento el “Acuífero de Riezu”** (Río Ubagua – Masa 018 Sierra de Andía), a la vez que **la garantía de abastecimiento actual no pueda extenderse más allá del 51,16 %** de los desarrollos previstos, similar limitación de recursos que también informó la Mancomunidad en el Plan Municipal de Obanos en cuanto prevé un incremento de similar número de viviendas.

Tal fundamental error ya fue advertido por el suscribiente en las alegaciones al primer texto sin que, a pesar de lo señalado por el equipo redactor, se produjo

modificación alguna del PGOU en cuanto al origen del abastecimiento, siendo aprobado, señalando por un lado que el origen lo es en la “**masa de agua subterránea "029 Sierra de Alaiz"**”, y, por otro, que para cualquier actuación urbanística que se pretenda queda condicionada al informe favorable de la Mancomunidad, que, en buena lógica, lo será desde el “Acuífero de Riezu” (Masa agua subterránea - 018 Sierra de Andía), con la particularidad de que, desde este, se necesitara una nueva captación y conducción de aguas al depósito regulador, siendo el coste de la anterior Renovación Parcial Conducción General Riezu. Inversión: 3.200.000,00 euros, tal como consta en el acuerdo del Gbno de Navarra, de 6 de junio de 2011, (BON nº 120/2011, de 20/junio).

Mientras se mantiene tal errónea determinación, se han producido diversas denuncias a la Mancomunidad por el Concejo de Riezu y grupos ecologistas ante la toma por la denunciada del caudal ecológico del río Ubagua.

Recordar en este punto lo señalado por la Mancomunidad, respecto a la financiación de las obras:

*Queremos hacer constar expresamente que, en aplicación del artículo 3.22 y siguientes del vigente Reglamento Regulador del Ciclo Integral del Agua, **la Mancomunidad de Valdizarbe no financiará ni total ni parcialmente la construcción de ninguna infraestructura que resulte necesaria para el desarrollo del Plan propuesto.***

En ambos Planes Municipales (Puente y Obanos) se salvaba la cuestión de limitación del recurso “echando balones fuera”, es decir que se trataba de cuestiones de ejecución, y que cuando se promoviese una ejecución, su promotor debía garantizar disponer del caudal suficiente.

Con todo ello no nos deja otra opción que cargar a los propietarios afectados por la ampliación de viviendas el coste de tramitar, disponer, ejecutar, ..., traída de caudal suficiente hasta los depósitos reguladores, y ello sean ellos directamente los ejecutores, sea el Ayuntamiento a cargo de ellos.

Y no estamos hablando de pequeñas cantidades, pues no nos olvidemos que acuerdo del Gbno de Navarra de 6/junio/2011, supuso “...modificar determinadas asignaciones del Plan Director de Abastecimiento de Agua en Alta”, sustituyendo, ¡con el beneplácito de la Mancomunidad!, la inversión de suministro desde Tiebas con un presupuesto de 4.200.000 € (que habría supuesto la garantía de

suministro para Puente la Reina), por la de “*Renovación Parcial Conducción General Riezu. Inversión: 3.200.000,00 euros.*”, que beneficiaría a la totalidad de miembros de la Mancomunidad manteniendo el caudal asignado en el “Acuífero de Riezu” (Masa agua subterránea - 018 Sierra de Andía), y que no cubriría la totalidad de demanda de las actuaciones del PGOU aprobado.

Pero claro, la dificultad de tan magna obra de traída no finaliza en su coste, ya de por si elevado (¡4.200.000 € de hace 15 años!), si no que ello se ve profundamente agravado por NO saber de donde vamos a solicitar el aumento de caudal, pues ¡cuidado que hemos dicho que nos abasteceremos de la Sierra de Alaiz! y así nos lo ha condicionado la Confederación, sin embargo no tenemos ni la más mínima concesión desde la citada ubicación.

Y mira que como en Confederación (¡y no digamos los habitantes de Riezu!) se den cuenta, o alguien se lo dice, del dislate (¡cuando no burdo engaño!) del origen que les ha provocado el Ayuntamiento, creo que el Plan Parcial del **S-R03** (el del anuncio de hoy) va para rato, y con el desarrollo urbanístico de Puente la Reina.

2º.- El carácter estructurante del refuerzo de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y distribución eléctrica (art. 20 Normativa particular).

Solucionado el problema anterior y con el suficiente caudal “a puertas” del depósito regulador, será de aplicación el art. 20 de la Normativa Particular, en el que se señalan las CONDICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE PARA EL REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA y que, en definitiva, van a ser a cargo de diferentes Sectores del Suelo Urbanizable de Puente la Reina, y ello a pesar de que como figura en un documento del expediente (Doc. 20190301) ... infraestructuras generales que dan servicio a toda la población de Puente la Reina y en el caso del nuevo depósito de Obanos, también a esta localidad,

Obras de refuerzo de infraestructuras que se señalan en tal art. 20:

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:

6. DEPÓSITO DE REGULACIÓN ANEXO AL ACTUAL DEPÓSITO DE OBANOS: a) Capacidad: 2.000 m³. b) Cota de construcción: 355 m. c) Ámbitos de planeamiento afectados:- - Sector S-R05 (C/ Señorío de Sarria Sur) - ...
7. ARTERIA DE ABASTECIMIENTO AL CASCO URBANO DESDE EL NUEVO DEPÓSITO: a) Diámetro y material: FN 250 mm. b) Ámbitos de planeamiento afectados: - ... Sector S-R05 (C/ Señorío de Sarria Sur) - ...)
8. SUSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN A FN 250 MM. DEL TRAMO DE LA ARTERIA EXISTENTE QUE PASA BAJO EL PUENTE DE LA CARRETERA NA-1110. a) Diámetro y material = FN 250 mm. **NO LE AFECTA AL SECTOR S-R05**
9. CASETA. DE REDUCTORAS EN CALLE IRUNBIDEA: **NO LE AFECTA AL SECTOR S-R05**
10. ABASTECIMIENTO DE LAS ZONAS ALTAS. NUEVA ARTERIA EN FN 200 Y DOS CASETAS DE REDUCTORAS PARA LAS ZONAS ALTAS: a) Ámbitos de planeamiento afectados: ... - Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO:

11. TANQUE DE TORMENTAS A LA ENTRADA DE LA CALLE_LAPOBLACIÓN a) Capacidad de 3.000 m³ para evitar inundaciones en viviendas de las Calle Lapoblación y

San Pedro. b) ... c) Ámbitos de planeamiento afectados: ... Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)

12. RENOVACIÓN DEL COLECTOR EN AVDA. LAS ESCUELAS: NO LE AFECTA AL SECTOR S-R05

INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:

14. ACTUACIONES PREVISTAS:

a) Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que deben ser **realizados obligatoriamente por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU con cargo al promotor de las actuaciones.**

- Aumento de potencia de los dos transformadores 66/13,2 kV de la STR de Mendigorria de los 4,5 MVA actuales a 12,5 MVA y adaptación de todos los elementos de la instalación a la nueva potencia.
- Dos nuevas posiciones de 13,2 kV en la STR Mendigorria (una en cada barra) y los cambios necesarios en las barras de 13,2 kV para la incorporación de estas dos nuevas posiciones.
- Canalización y tendido del CSMT por el interior de la STR de Mendigorria.

b) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Los **trabajos serán ejecutados por el promotor de las actuaciones y cedidos a la empresa de distribución eléctrica** Son los siguientes:

- Dos nuevas líneas subterráneas de ALU-240 y/o aéreas de LA-100 o superior desde la STR Mendigorria hasta el municipio de Puente La Reina.
- Los Centros de Seccionamiento y Transformación en 13,2 kV necesarios para la alimentación de los nuevos desarrollos previstos en el PGM (Todos los CTs Telegestionados)
- Líneas de BT necesarias desde los nuevos CTs, a los nuevos suministros. (Distancia máxima de cada línea de BT de 200 metros).

15. “ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO AFECTADOS” y, por tanto debiéndose hacer cargo del coste en su parte proporcional: - Sector S-R05 (C/ Señorío de Sarria Sur)

Inversiones ¡en ningún caso cuantificadas económicamente! y cuya ejecución hacen recaer al 100% en sectores del Suelo Urbanizable, respecto a lo que la

Mancomunidad (Como también lo señala Iberdrola en su Informe) señala expresamente:

*Queremos hacer constar expresamente que, en aplicación del artículo 3.22 y siguientes del vigente Reglamento Regulador del Ciclo Integral del Agua, la Mancomunidad de Valdizarbe **NO financiará ni total ni parcialmente la construcción de ninguna infraestructura** que resulte necesaria para el desarrollo del Plan propuesto.*

Efectuada en la demanda mención de tan elevada, presumiblemente, atribución de costes a Sectores del Suelo Urbanizable, contestó el Ayuntamiento de Puente que : *no se concreta infracción legal alguna y se arroga el recurrente una legitimación respecto de terceros individualizables.*, añadiendo a mayor abundamiento, ***son cuestiones en su caso dirimibles en fase de ejecución.***

Pues bien Sres. del Ayuntamiento ¡ha llegado esa hora!, pues es en esa fase de ejecución en la que estamos, máxime cuando propietarios del “Sector S-R05” han manifestado su voluntad de ejecución mediante la presentación, según parece, de un Plan Parcial.

Presentación que se me hace un tanto prematura, pues debería, a mi modesto entender, de ser posterior a efectuar las obras de ampliación del caudal del punto 1, así como las de refuerzo de las Infraestructuras que hemos señalado, siendo de aplicación lo señalado en el apartado 4 del art, 20 citado, referido a los “proyectos de distribución de costes” (los mismos que según el concejal de Urbanismo afirma que ya están redactados aunque se ignore sus términos o si han sido sometidos a exposición pública), y una vez redactados y aprobados dar cumplimiento a lo señalado en las letras c) y d), es decir ejecutar la materialidad de tales proyectos, y con ellos ejecución de las obras, y ello por parte del Ayuntamiento dado que la ejecución no se promueve por la totalidad de sectores afectados, cargándose, con posterioridad y en las respectivas reparcelaciones de los sectores afectados, creo señores que ese es el procedimiento y no andar pidiendo provisiones a los propietarios, ni echando culpas a la Mancomunidad y/o Iberdrola.

3º.-: El caso concreto del “Sector S-R05” (Calle Señorío de Sarria Sur) y la repercusión de actuaciones.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones sobre los usos			
Usos compatibles		Se destinará un mínimo del 15% de la edificabilidad a usos terciarios y comerciales.	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	Cesión mínima para dotaciones públicas (m ²)		5.746
	Cesión mínima para zonas verdes y espacio libre (m ²)		3.934
	Aparcamiento	Mínimo de plazas totales	230
		Plazas mínimo en espacio público	52
Plazas terciario		10	
Reserva Dotación Supramunicipal (m ²)		513	
Condiciones de la parcelación			
Determinaciones		Serán las determinadas para la calificación pormenorizada asignada pudiendo ser revisables por el Plan Parcial justificadamente.	
Condiciones de la edificación			
Determinaciones formales y volumétricas	Alineaciones	Serán establecidas por el Plan Parcial.	
	Ocupación	Serán las determinadas para la calificación pormenorizada asignada pudiendo ser revisables por el Plan Parcial justificadamente.	
	Número de plantas	S+B+1+BC para la vivienda unifamiliar y adosada S+B+2+BC para la vivienda en edificación colectiva	
	Especificaciones del Terciario	Se plantea su disposición en el punto de conexión de la carretera del Señorío de Sarriá con el viario que, a través de la parcela 287 enlace con la urbanización del polígono Norte, si bien será el Plan Parcial el que establezca las determinaciones específicas.	
Determinaciones estéticas		Serán establecidas por el Plan Parcial.	

Con los pasos anteriores se da cumplimiento a la última determinación que consta en la ficha de la S-R 05: *“Previamente al desarrollo de este sector, se deberá tener garantía de disponibilidad de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento por parte de la Mancomunidad de Valdizarbe”*.

Pasando al desarrollo del propio Sector S-R05, en el que bien podemos efectuar una estimación de las cargas urbanísticas conforme a los **precios que el propio Plan estableció en el 2.014** en su escueto estudio económico.

- Acondicionamiento Zona Verde: 25 €/m².
- Acondicionamiento Zona Dura: 70 €/m².
- Nuevos Viales: 230 €/m².
- Remodelación Viales: 90 €/m².

Y tomando como base mediciones obtenidas sobre plano, con lo que bien puede efectuarse una variación +/- 10%, obtendríamos las siguientes estimaciones de coste de ejecución de las dos zonas de urbanización que pueden distinguirse en el S-R05 con precios de hace 12 años:

VIAL CAMINO GOMACIN Y RAMAL A AUTOVIA				ZONA VERDE REGATA GOMACIN			
CAMINO DE GOMACIN							
Longitud (ml)		320,00					
Achura establecida (5+7+5)		17,00					
Superficie		5.440,00					
Descuento Rotonda (19*17)		-323,00					
Superficie Camino			5.117,00	SL-EL-SR5 a)			
				Superficie		3.179,00	
ROTONDA							
Diametro establecido		19,00					
Superficie (9,5² x π)			323,00				
RAMAL							
Longitud (ml)		37,00		SL-EL-SR5 b)			
Achura establecida (5+7+5)		17,00		Superficie		405,00	
Superficie			629,00				
TOTAL SUP VIALES A IMPLANTAR (m²)			6.069,00	TOTAL SUP ZONA VERDE		3.584,00	
A razón de	230 €/m²		1.395.870,00	A razón de	25 €/m²		89.600,00
Honorarios, Tributos, etc	15,00%	209.380,50		Honorarios, Tributos, etc	15,00%	13.440,00	
TOTAL PRESUPUESTO VIALES			1.605.250,50				103.040,00

Estimación incompleta por cuanto conforme a la normativa particular – art. 24:

- La ejecución de infraestructuras internas del Sector, a las que conexas las acometidas.
- El sobredimensionamiento a 2,5 veces de las redes interiores para dar cabida a futuros desarrollos, debiéndose adjuntar un estudio de ello al Plan Parcial .
- cuando se habla de “Ramal” de la Autovía se está refiriendo al pequeño puente que exige el cruce de la regata de Gomacin que, como todas las obras que afectan al dominio público hidráulico y su zona de policía (100 metros a cada lado del cauce) deberán ser autorizadas por la Confederación.
- No se plantea el soterramiento de líneas que se señala en la ficha pormenorizada a estudios conjuntamente con otros sectores afectados.

-

La suma de **costes provisionales** de ambas zonas supone un total de **1.708.290,50 €**, lo que, respecto a los 11.326 m² construidos establecidos, equivale a una repercusión por M² construido de 150,83 € respecto al parámetro total, y de 167,60 € respecto al de apropiación privada (10.193,40 m²).

Teniendo en cuenta la estimación que de la VPO en la página 24 del Estudio Económico del PGOU de una superficie útil total de 112 m² útiles (90 m² vivienda, 14 m² garaje y 8 m² trastero) que supondría una conversión a m² construidos (+20%) de 144 m²/const por **V.P.O. a la que podemos repercutir un coste de urbanización de 24.132,66 €, lo que peligrosamente se acerca al valor máximo que al suelo de una VPO se le adjudica en la Pág 24 del Estudio Económico del PGOU aprobado de 26.734 €/vivienda**, si bien debe aclararse que este cálculo lo es a grandes rasgos y pendiente de actualizarse con arreglo a los costes actualizados y al vigente Modulo de VPO, lo cual tampoco favorece mucho la cuestión pues no se han actualizado en las mismas proporciones los costes de urbanización/construcción y el Módulo de VPO.

Como tampoco podemos olvidar que con cargo a tal exigua diferencia deben repercutirse los costes que, en un primer momento no se han contemplado (puente regata, soterramiento), ni los derivados de los dos apartados anteriores de la traída de caudal hídrico de origen a los depósitos reguladores, así como de las obras de refuerzo de infraestructuras a cargo de los propietarios de los Suelos Urbanizables.

Artículo 20. CONDICIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE PARA EL REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

DETERMINACIONES GENERALES:

1. Con fecha de 23 de marzo de 2018, Mancomunidad de Valdizarbe informa favorablemente este Plan General Municipal condicionado a la ejecución de determinadas infraestructuras de abastecimiento y saneamiento con cargo a los ámbitos de planeamiento definidos.
2. De igual forma, con fecha de 22 de febrero de 2019 Iberdrola Distribución Eléctrica informa sobre las infraestructuras necesarias de refuerzo, ampliación y extensión de la red de distribución de energía eléctrica para dotar de suministro a los ámbitos de nuevos desarrollos planificados en este Plan General.
3. El Servicio de Territorio y Paisaje del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local considera estas infraestructuras de carácter vinculante para el Plan General y en atención a ello, son determinadas como deberes de los propietarios de suelo urbanizable de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 de la Ley 35/2002. No obstante, en el caso de que estas infraestructuras también beneficien al suelo urbano por renovación de los elementos que actualmente prestan servicio, quedarán afectos y contribuirán en el porcentaje que corresponda a sufragar sus costes.
4. Para el desarrollo de estas infraestructuras se tramitará por la Administración actuante uno o varios Proyectos de Distribución de Costes de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a) Contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto en detalle suficiente para estimar los costes, mediciones básicas, justificación de precios, presupuesto estimado y propuesta de distribución de los costes de su planificación, ejecución y puesta en servicio entre los ámbitos afectados.
 - b) La distribución de dichos costes se realizará proporcionalmente al aprovechamiento asignado por este Plan General a cada ámbito afectado y que se indican en el punto siguiente.
 - c) En el caso de tener que adelantarse la ejecución de estas infraestructuras, total o parcialmente, la administración actuante asumirá dichos costes y se resarcirá con cargo a los proyectos de equidistribución urbanística de los ámbitos de planeamiento afectados.
 - d) En cada reparcelación, las parcelas resultantes quedarán gravadas con dos saldos, uno referente a las obras e infraestructuras comunes y otro a las obras de urbanización de la unidad, ambos saldos con la misma categoría jurídica.

INFRAESTRUCTURAS Y ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO VINCULADOS A SU EJECUCIÓN:

5. Las infraestructuras sujetas a desarrollo mediante Proyectos de Distribución de Costes, los ámbitos de planeamiento afectados y vinculados a su desarrollo y sus determinaciones generales son las siguientes:

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:

6. DEPÓSITO DE REGULACIÓN ANEXO AL ACTUAL DEPÓSITO DE OBANOS:

- a) Capacidad: 2.000 m³.
- b) Cota de construcción: 355 m.
- c) Ámbitos de planeamiento afectados:
 - Sector S-R01 (Río Robo).
 - Sector S-R03 (La Grana Noreste)
 - Sector S-R04 (Acceso Autovía)
 - Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)
 - Sector S-R06 (Ampliación Zabaltzagain)
 - Sector S-R07 (C. Señorío de Sarria Norte)

- Sector S-I1 (Ampliación Aloa Norte)
- Sector S-I2 (Ampliación Aloa Sur)
- Sector S-T1 (El Crucero)
- Sector S-T2 (Irunbidea)
- Reserva R-R1 (Irunbidea)

7. ARTERIA DE ABASTECIMIENTO AL CASCO URBANO DESDE EL NUEVO DEPÓSITO:

- a) Diámetro y material: FN 250 mm.
- b) Ámbitos de planeamiento afectados:
 - Sector S-R01 (Río Robo).
 - Sector S-R03 (La Grana Noreste)
 - Sector S-R04 (Acceso Autovía)
 - Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)
 - Sector S-R06 (Ampliación Zabaltzagain)
 - Sector S-R07 (C. Señoría de Sarria Norte)
 - Sector S-I1 (Ampliación Aloa Norte)
 - Sector S-I2 (Ampliación Aloa Sur)
 - Sector S-T1 (El Crucero)
 - Sector S-T2 (Irunbidea)
 - Reserva R-R1 (Irunbidea)

8. SUSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN A FN 250 MM. DEL TRAMO DE LA ARTERIA EXISTENTE QUE PASA BAJO EL PUENTE DE LA CARRETERA NA-1110.

- a) Diámetro y material = FN 250 mm.
- b) Ámbitos de planeamiento afectados:
 - Sector S-R01 (Río Robo).
 - Reserva R-R1 (Irunbidea)

9. CASETA. DE REDUCTORAS EN CALLE IRUNBIDEA:

- a) Ámbitos de planeamiento afectados:
 - Sector S-T1 (El Crucero)
 - Sector S-T2 (Irunbidea)

10. ABASTECIMIENTO DE LAS ZONAS ALTAS. NUEVA ARTERIA EN FN 200 Y DOS CASETAS DE REDUCTORAS PARA LAS ZONAS ALTAS:

- a) Ámbitos de planeamiento afectados:
 - Sector S-R03 (La Grana Noreste)
 - Sector S-R04 (Acceso Autovía)
 - Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)
 - Sector S-R06 (Ampliación Zabaltzagain)
 - Sector S-R07 (C. Señoría de Sarria Norte)

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO:

11. TANQUE DE TORMENTAS A LA ENTRADA DE LA CALLE LAPOBLACIÓN

- a) Capacidad de 3.000 m³ para evitar inundaciones en viviendas de las Calle Lapoblación y San Pedro.

- b) De acuerdo con lo informado por Mancomunidad de Valdizarbe, este tanque puede sustituirse por la eliminación de conexiones de aguas pluviales a la red de saneamiento actualmente existentes por un caudal equivalente, como por ejemplo:
- Escuelas comarcales: tejados y sumideros del pavimento conectados a saneamiento.
 - Edificios de las calles Saint Sever, Las Huertas, Travesía Inurrieta, Zabala, Plaza Alfonso el Batallador, Plaza Luis Morondo: bajantes de tejados y sumideros de las calles conectados a saneamiento en la mayoría de los casos.
- c) Ámbitos de planeamiento afectados:
- Sector S-R03 (La Grana Noreste)
 - Sector S-R04 (Acceso Autovía)
 - Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)
 - Sector S-R06 (Ampliación Zabaltzagain)
 - Sector S-R07 (C. Señorío de Sarria Norte)

12.RENOVACIÓN DEL COLECTOR EN AVDA. LAS ESCUELAS:

- a) Según informe Mancomunidad de Valdizarbe, El colector actual está en mal estado y tiene una importante incorporación de aguas pluviales desde las escuelas comarcales.
- b) Ámbitos de planeamiento afectados:
- Sector S-R03 (La Grana Noreste)
 - Sector S-R04 (Acceso Autovía)

INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:

13.DETERMINACIONES GENERALES:

- a) El punto previsto por Iberdrola Distribución Eléctrica de conexión para el entronque y extensión de la red es la STR de Mendigorria.
- b) La entrega de energía se hará a 13.200 V.
- c) Los valores de cortocircuito en dicho punto serán los siguientes:
- Intensidad Trifásica: 16 kA
 - Intensidad Monofásica: 2 kA

14.ACTUACIONES PREVISTAS:

- a) Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones. De acuerdo a la normativa vigente, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, deben ser realizados obligatoriamente por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, SAU con cargo al promotor de las actuaciones. Son los siguientes:
- Aumento de potencia de los dos transformadores 66/13,2 kV de la STR de Mendigorria de los 4,5 MVA actuales a 12,5 MVA y adaptación de todos los elementos de la instalación a la nueva potencia.
 - Dos nuevas posiciones de 13,2 kV en la STR Mendigorria (una en cada barra) y los cambios necesarios en las barras de 13,2 kV para la incorporación de estas dos nuevas posiciones.
 - Canalización y tendido del CSMT por el interior de la STR de Mendigorria.
- b) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante. Los trabajos serán ejecutados por el promotor de las actuaciones y cedidos a la empresa de distribución eléctrica. Son los siguientes:

- ELÉCTRICA, S.A.U. ..Dos nuevas líneas subterráneas de ALU-240 y/o aéreas de LA-100 o superior desde la STR Mendigorria hasta el municipio de Puente La Reina.
- Los Centros de Seccionamiento y Transformación en 13,2 kV necesarios para la alimentación de los nuevos desarrollos previstos en el PGM del municipio de Puente La Reina, automatizando algunos de ellos para que la potencia instalada entre puntos telemandados no supere los 2.000 kVA. (Todos los CTs Telegestionados).
- Líneas de BT necesarias desde los nuevos CTs, a los nuevos suministros. (Distancia máxima de cada línea de BT de 200 metros).

15. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO AFECTADOS:

- Sector S-R01 (Río Robo).
- Sector S-R03 (La Grana Noreste)
- Sector S-R04 (Acceso Autovía)
- Sector S-R05 (Calle Señorío de Sarria Sur)
- Sector S-R06 (Ampliación Zabaltzagain)
- Sector S-R07 (C. Señoría de Sarria Norte)
- Sector S-I1 (Ampliación Aloa Norte)
- Sector S-I2 (Ampliación Aloa Sur)
- Sector S-T1 (El Crucero)
- Sector S-T2 (Irunbidea)
- Reserva R-R1 (Irunbidea)

16. OTRAS DETERMINACIONES:

a) Propiedad de las instalaciones:

- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., libres de cargas y gravámenes.
- Para la realización de estos trabajos, deberán cumplirse las Condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas y los Manuales Técnicos de Distribución aprobados por la Administración competente.
- Dentro de los proyectos debe quedar recogida la referente a los equipos de automatización, telegestión y/o telecomunicaciones de los distintos Centros de Transformación o Seccionamiento que se hayan definido.

Artículo 24. SECTOR S-R05 (CALLE SEÑORÍO DE SARRIA SUR)**ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**

Determinaciones generales	
Denominación del Sector	S-R5 (Calle Señorío de Sarria Sur)
Delimitación	Afecta a los suelos delimitados en los planos de ordenación correspondientes
Superficie del sector (m ²)	28.977
Clase de suelo	urbanizable
Categoría de suelo	sectorizado
Sector espacial	SRE-01 (Núcleo residencial)
Uso global	Residencial, edificación media densidad
Aprovechamiento máximo	11.326 m ² c
Área de Reparto	UR-AR02 Residencial Norte
Aprovechamiento lucrativo (UA _s)	14.325
Superficie con derecho en el aprovechamiento (m ²)	23.178
Aprovechamiento tipo del área de reparto (UA _s /m ² _s)	0,5929
Coefficientes de homogeneización	Vivienda protegida colectiva en bloque tipo VPO: 1,00 Vivienda protegida colectiva en bloque tipo VPT: 1,12 Vivienda libre colectiva en bloque: 1,12 Vivienda libre unifamiliar aislada/pareada: 2,25 Vivienda libre unifamiliar adosada: 1,65 Comercial: 0,75 Terciario: 0,75 Garaje: 0,20 Parcela libre (cualquier tipología): 0,10
Número de viviendas	72
Viviendas de protección pública	Al menos el 67% de las viviendas deberán acogerse a algún régimen de protección oficial, debiendo dedicarse el 100% a vivienda de protección oficial.
Porcentaje máximo de la edificabilidad correspondiente a los usos compatibles	30%
Régimen de compatibilidad de los usos a nivel estructurante.	Será el establecido en este Plan General para el uso global asignado.
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas	
Sistemas generales	
Condiciones de carácter estructurante de los espacios dotacionales	<p>Se califica como sistema local estructurante el ámbito SL-EL-SR5a definido en los planos de ordenación con una superficie mínima de 3.179 m² y el SL-EL-SR5b de 405 m².</p> <p>De igual forma, se establece el carácter estructurante del sistema local de equipamiento SL-GE-SR5 con una superficie 1.812 m².</p> <p>Se considera de carácter estructurante la ubicación dentro del sector y superficie establecida, pudiendo variarse mínimamente su forma en función de las necesidades de acomodo del diseño que proponga el Plan Parcial. Se tratará de que en la franja de terreno calificado como espacio libre, se puede delimitar al menos el trazado de un círculo de 20 metros de diámetro en un punto a definir en el desarrollo del sector, a partir del borde del cauce del río Gomacin. Cuando ello no sea posible su justificará. En todo caso, el mencionado espacio libre arrancará diáfano desde la calle Carretera Señorío de Sarria.</p> <p>En cuanto al tratamiento de este espacio libre, se respetará en todo caso el cauce y topografía actual de la ribera del barranco de Gomazin así como la vegetación natural en una franja no inferior a 7 metros medidos desde el cauce. A partir de este punto, se permite la intervención y modificación mínima de las condiciones naturales orográficas y de cobertura vegetal, replantaciones, etc.</p> <p>De igual forma, se articulará un paso peatonal y ciclista (a través de pasarelas u otros elementos) entre ambos márgenes del barranco de Gomazin, articulando con ello la accesibilidad y permeabilidad entre</p>

	<p>ambas riberas y los espacios libres propuestos. Su ubicación se establecerá coordinadamente con el sector anejo que también está afectado por éste espacios libre. En todo caso, deberá obtenerse el informe favorable del Organismo de Cuenca en los elementos que afecten al dominio público hidráulico.</p> <p>En todo caso, la disposición de las viviendas y espacio privado del sector garantizará el acceso adecuado y suficiente a este espacio libre y su concertará con la vialidad propuesta.</p> <p>Dado que el espacio libre propuesto es parte de un sistema completo que se desarrolla a ambos lados del cauce del barranco de Gomazín y que afecta a diferentes sectores, el Ayuntamiento coordinará el diseño y en su caso ejecución de las diferentes partes de acuerdo con el criterio global expresado en este Plan General.</p> <p>Los planos de ordenación indican los viales y su trazado que tienen carácter estructurante. Concretamente, debe señalarse la ejecución de la rotonda señalada con un radio interior mínimo de 9 metros y un radio exterior mínimo de 16 metros. El viario planteado podrá variarse mínimamente en función de las necesidades de acomodo del diseño que proponga el Plan Parcial. Será en todo caso de doble dirección con encintado de aceras, alumbrado y resto de servicios urbanos con anchura mínima de 17 metros (incluidos aparcamientos y aceras).</p>
Zonificación acústica	Residencial
Afecciones	<p>Las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), deberá solicitarse al Organismo de Cuenca informe y/o autorización acerca del Plan y/o Proyecto que desarrolle estas actuaciones.</p> <p>Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.</p> <p>Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.</p> <p>Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.</p> <p>Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.</p> <p>Se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, tal y como se recoge en las consideraciones anteriores. - En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil. <p>En caso de que los terrenos se sitúen en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.</p> <p>A su vez, en el futuro se deberá estar a lo indicado por los Planes de Gestión de Riesgos de Inundación regulados por el Decreto 903/2010, donde se incluirán las medidas que cada una de las Administraciones Públicas, así como la propia sociedad, debe aplicar en el ámbito de sus competencias para alcanzar el objetivo previsto de reducir los riesgos negativos sobre la salud y la seguridad de las personas y de los bienes, así como sobre el medio ambiente, el patrimonio cultural, la actividad económica y las infraestructuras, asociadas a las inundaciones del territorio al que afectan. De tal forma que el Plan General Municipal de</p>

	Puente la Reina/Gares no podrá incluir determinaciones que no sean compatibles con estos planes, reconociendo el carácter indicado de los suelos en los que concurren dichos riesgos o de otros accidentes graves.
Condiciones para la ejecución	
Criterios para la reconsideración del ámbito	De forma justificada, el Plan Parcial podrá ajustar la delimitación del sector en base a criterios de propiedad, funcionales u otros que se considere adecuados y necesarios de cara a mejorar y facilitar el desarrollo del ámbito.
Condiciones de carácter estructurante para la urbanización y refuerzo de infraestructuras	<p>El sector deberá asumir la parte proporcional del coste de ejecución de la ampliación de las infraestructuras y servicios urbanos de abastecimiento, saneamiento y distribución eléctrica que se precisan en el artículo 20 de esta Normativa.</p> <p>Las infraestructuras generales básicas de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica a las que acometer futuras redes de otros desarrollos, ofrecerán dimensión suficiente como mínimo para absorber dos veces y media la demanda generada por el propio sector. De cara a su concreción, el Plan Parcial deberá acompañarse de un estudio de dimensionamiento de los servicios urbanos en base a las previsiones de ordenación que establezca el Ayuntamiento.</p> <p>La cota de posición de las infraestructuras así como las rasantes en las diferentes parcelas privadas y viarios será establecida por el Plan Parcial.</p> <p>Se deberá estudiar, junto con los demás sectores afectados, la viabilidad del proyecto de soterramiento de la red de media tensión, como medida preferente a tener en cuenta para el desarrollo del sector.</p>

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Determinaciones sobre los usos			
Usos compatibles		Se destinará un mínimo del 15% de la edificabilidad a usos terciarios y comerciales.	
Determinaciones sobre las dotaciones y sistemas			
Sistemas locales	Cesión mínima para dotaciones públicas (m ²)		5.746
	Cesión mínima para zonas verdes y espacio libre (m ²)		3.934
	Aparcamiento	Mínimo de plazas totales	230
		Plazas mínimo en espacio público	52
		Plazas terciario	10
Reserva Dotación Supramunicipal (m ²)	513		
Condiciones de la parcelación			
Determinaciones		Serán las determinadas para la calificación pormenorizada asignada pudiendo ser revisables por el Plan Parcial justificadamente.	
Condiciones de la edificación			
Determinaciones formales y volumétricas	Alineaciones	Serán establecidas por el Plan Parcial.	
	Ocupación	Serán las determinadas para la calificación pormenorizada asignada pudiendo ser revisables por el Plan Parcial justificadamente.	
	Número de plantas	S+B+1+BC para la vivienda unifamiliar y adosada S+B+2+BC para la vivienda en edificación colectiva	
	Especificaciones del Terciario	Se plantea su disposición en el punto de conexión de la carretera del Señorío de Sarriá con el viario que, a través de la parcela 287 enlace con la urbanización del polígono Norte, si bien será el Plan Parcial el que establezca las determinaciones específicas.	
Determinaciones estéticas		Serán establecidas por el Plan Parcial.	
Edificaciones, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento			
Fuera de ordenación		La edificación señalada en los planos de ordenación quedará vinculada al régimen de fuera de ordenación a partir de la aprobación inicial de los proyectos de equidistribución que los afecten.	

	No obstante, las actuaciones que se realicen en el ámbito del sector a partir de la entrada en vigor de este Plan General tendrán siempre carácter provisional y a precario con independencia de que se realicen con licencia administrativa no dando lugar en ningún caso a derecho de indemnización.
Régimen transitorio de la edificación señalada expresamente como fuera de ordenación	Quedará sujeta al régimen transitorio de disconforme con el planeamiento urbanístico.
Condiciones para la ejecución	
Competencia de ejecución	Particulares
Condiciones de actuación	Se delimitará una sola unidad de ejecución.
Sistemas de actuación	Serán establecidos por el Plan Parcial.
Instrumentos para la ejecución	Plan Parcial Proyectos de equidistribución Proyectos de urbanización y edificación.
Orden de prioridad	Prioridad 1
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	12 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Municipal para presentar a trámite el Plan Parcial. Los plazos para presentar los proyectos de equidistribución y proyectos de urbanización serán establecidos por el Plan Parcial. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. 30 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.
Fases de ejecución de la urbanización y edificación	Las establecidas en el Programa de Desarrollo y Ejecución.
Otras determinaciones	Previamente al desarrollo de este sector, se deberá tener garantía de disponibilidad de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento por parte de la Mancomunidad de Valdizarbe