

FECHA DE SALIDA: 23 de septiembre de 2021

Nº EXPEDIENTE SAU:  **21/296**

SOLICITANTE:	AYUNTAMIENTO DE VIDANGOZ
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE VIDANGOZ
LOCALIZACIÓN:	PARCELA 335, POLIGONO 4
ASUNTO:	MEMORIA VALORADA. ÁREA DE ACOGIDA TURISTICA DE VIDANGOZ.

**MEMORIA VALORADA.
ÁREA DE ACOGIDA TURÍSTICA DE VIDANGOZ**

Octubre de 2021

1. OBJETO DE LA MEMORIA VALORADA.

Se redacta la presente memoria técnica valorada, a solicitud del Ayuntamiento de Vidangoz, para la presentación a la convocatoria de ayudas para la implementación de operaciones conforme a las Estrategias de Desarrollo Local Participativo (LEADER) de Cederna Garalur, en el marco del Programa de Desarrollo Rural de Navarra 2014-2020 (PDR) para promotores públicos y privados, diferentes a los grupos de acción local (medida M19.02.01).

2. PROMOTOR.

El promotor de las obras es el Ayuntamiento de Vidangoz, entidad pública de carácter local incluida en la Estrategia de Desarrollo Local participativo dentro del ámbito territorial del anexo 1 de las bases (código 31252).

Sus datos son:

Dirección: C/Mayor, s/n CP.31413
Teléfono: 948-477012 / Fax: 948-477124
E-mail: ayuntamiento@vidangoz.com
Web: www.vidangoz.com
CIF: P3125200J
Hab. Derecho: 85
Comarca: Roncal-Salazar
Merindad: Sangüesa
P. judicial: Aoiz
Extensión: 39,22
Alcalde: Jesús María Urzainqui Salvach
Concejales/as: Tomás Pasquel Ayechu

3. OBJETO DEL PROYECTO.

La presente memoria tiene como finalidad valorar el coste de las obras y las actuaciones para ejecutar una pequeña edificación con un baño adaptado, fregaderos, almacén y punto de información y venta para dar servicio a la zona de acogida turística existente en la entrada de Vidangoz

4. SITUACION INICIAL Y JUSTIFICACION DE LAS ACTIVIDADES PROPUESTAS.

La construcción proyectada está ligada a un proyecto municipal para potenciar las actividades en el medio natural centradas en la práctica de la bicicleta de montaña y la escalada.

Actualmente ya se han ejecutado y puesto en marcha, con gran aceptación, la primera fase de los trabajos que ha comprendido:

- La adecuación y señalización de **5 senderos de BTT** de 17, 15, 25, 28 y 16km de unos 2m de anchura con paneles informativos.
- El acondicionamiento de **2 áreas de escalada** en los parajes de Azanzorea y Harrarte Belasco con 80 vías equipadas de alturas entre 20 y 40m.
- La instalación de **paneles informativos** y el acondicionamiento de una **zona de aparcamiento y un área de servicio para autocaravanas** en la margen derecha de la carretera en la entrada del pueblo.

En este momento, y conjuntamente con la edificación propuesta se plantea una segunda fase para adecuar mas recorridos y una nueva zona de escalada.



Punto de información, aparcamiento y área de servicio en la entrada del pueblo.

Dado que actualmente Vidangoz carece de baños públicos en el pueblo para dar servicio a los visitantes que acuden a realizar dichas actividades, se propone por parte del Ayuntamiento una segunda fase del proyecto para instalar un pequeño aseo, zona de almacenaje y punto de venta de comida, tickets o bebida.

5. JUSTIFICACION DE LAS OBRAS.

Según se ha explicado anteriormente, la instalación de los baños propuestos tiene como objetivo el facilitar unos servicios públicos accesibles a los numerosos visitantes que van a desarrollar las actividades de senderismo, BTT o escalada, ya que la única posibilidad dentro del casco es la del bar del pueblo que no siempre está abierto.

Con el fin de mantener el entorno en unas adecuadas condiciones higiénicas, se plantea la posibilidad de habilitar caseta con unos servicios mínimos, higiénicos, adaptados e integrados en el entorno con una dotación básica de baños, similar al que existe en otras zonas área de descanso de piscinas fluviales como Ochagavía o Ezcaroz.



Caseta similar en Ezcaroz.

Junto a los baños se localiza un módulo que pueda servir de almacenaje y punto de recepción y zona de visitantes con posibilidad de estar atendido por personal contratado por el Ayuntamiento.

Se plantea la posibilidad de vender snacks, bebidas y bocadillos (sin cocina) como alternativa y complemento al bar del pueblo.

El punto de acogida de visitantes servirá para dar información (mediante paneles, folletos y personal contratado en su caso) de las actividades en el medio natural del término municipal y del valle de Roncal e informar sobre sus valores ambientales (flora, fauna, hábitats).

6. LOCALIZACION Y ESTADO ACTUAL DEL AMBITO DE ACTUACION.

Se plantea ubicar una pequeña caseta y módulo de baños en la **parcela 335 del polígono 4**, en la margen izquierda de la carretera NA-2132 en la entrada del casco urbano bajo la cima de la Pitxorronga y frente a las instalaciones ya ejecutadas.

Se opta por este lugar por su representatividad, accesibilidad y cercanía a instalaciones y servicios ya ejecutados.

Es una parcela de escasa pendiente, delimitada por vegetación y un talud por sus lindes norte y oeste.

Según catastro tiene una superficie de 222,30m² y consta como uso de pastos pero la realidad es que es un terreno baldío muy erosionados sin ningún tipo de cultivo y apenas vegetación que se utilizan como zona de aparcamiento según se aprecia en la imagen y ortofoto adjuntas.



Emplazamiento.



Ubicación aproximada del módulo de baños en la entrada del pueblo junto a la carretera NA-2132.

7. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

• Ordenación.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, se propone la realización de una caseta formada por dos módulos unidos de dimensiones totales 2,5x6m, de **15m²** de superficie ocupada.

- En el primer módulo se acondiciona como **baño adaptado a minusválidos**, según las exigencias del CTE-DB-SUA con una dotación básica de **inodoro** con barra y espacio de transferencia a ambos lados de anchura mínima 80cm, círculo inscribible de $\varnothing$ 1,50m, puerta de 80cm de anchura y **lavabo** sin pedestal.
- Adosado al módulo principal se plantea otro de dimensiones un poco mayores (2,5x3,5) que pueda servir para **almacén y punto de información y venta atendido**, pudiendo almacenarse pequeño material de BTT y escalada, mapas, folletos, souvenirs y bebidas y comida fría.
- En la parte exterior se plantea una zona de limpieza con fregaderos para dar servicio al merendero y la zona de acampada colindante.

Según se describe en planos adjuntos, se plantea una construcción modular, prefabricada, de madera, similar a la caseta instalada en frente para el área de servicio de caravanas.

El material a emplear será madera para la estructura, cerramientos y carpinterías y teja en cubierta.

Los sanitarios (inodoro y lavabo) serán de loza blanca y los fregaderos exteriores de acero inoxidable.

Para facilitar el montaje y la instalación y la posibilidad de desmontarlo en el futuro (cuando se acondicione un centro de BTT y albergue en el centro del pueblo) se propone un sistema prefabricado modular que iría colocado sobre una solera de hormigón de 15cm de espesor y dimensiones 8x4,5m (40m²).

• Trabajos previos.

Previamente a la realización de los trabajos se desbrozará el ámbito de la intervención sobre el que se asienta la solera de hormigón pulido.

El entorno inmediato junto a la roca denominada "Pitxorrunga" se limpiará de maleza, y se regularizará el terreno para poder colocar mesas o sentarse.

• Infraestructuras.

Las acometidas de electricidad, saneamiento y abastecimiento, se harán del siguiente modo y según planos adjuntos:

- Se plantea una acometida a la tubería de saneamiento de Ø250 que desde el suelo urbano llega a la EDAR situada en la parcela 263. Se realizaría una zanja para alojar la tubería que conectaría el módulo de baños y atravesaría la carretera hasta acometer, por gravedad, a la red de saneamiento.
- La acometida de abastecimiento se conecta a la red de PEØ63 90m desde la arqueta más cercana situada frente a la parcela 1 del polígono 3, dentro de suelo urbano.
- La red eléctrica, se toma desde la última arqueta situada dentro de suelo urbano, junto a la parcela 1 del polígono 3 a unos 90m.
- Se plantea la instalación de 3 placas fotovoltaicas en la cubierta de la caseta para autoconsumo, pudiendo revertirla a la red. El panel quedará totalmente integrado en la cubierta, fomentando el uso de energías limpias y un uso eficiente de energía.

La instalación estará formada por 3 placas solares autónomas formadas por panel fotovoltaico GREEN HEiSS o similar, incluido el kit de estructura de aluminio para colocarlo sobre la cubierta de la caseta, caja de conexión, centralita fototérmica, resistencia y cableado.

Los consumos tanto de agua como de luz serán mínimos. Las luces instaladas en baño se plantean con detector de presencia, para evitar consumos innecesarios y un ahorro de energía.

No se instala alumbrado público para evitar la contaminación lumínica.

- **Residuos.**

Los residuos generados durante las obras serán mínimos ya que parte del material se traerá montado. Las tierras procedentes de la excavación de las zanjas y la solera se reutilizarán dentro de la parcela sin generar RCDs.

En todo caso, los escasos residuos de construcción que no sea posible valorizar in situ se entregarán a gestor autorizado.

- **Adecuación ambiental e integración paisajística.**

La parcela donde se interviene es prácticamente llana por lo que no se plantean grandes movimientos de tierra más allá de los derivados de la propia nivelación del terreno para la realización de la solera.

Se utilizan materiales locales como son la madera, o la teja cerámica, de tipología tradicional y adaptados al entorno.

Para la urbanización de los alrededores de la caseta, se mantendrá como zona verde, utilizando materiales permeables (tierra compactada, grava, césped) que permitan infiltrar parte de las aguas pluviales en el terreno sin necesidad de realizar una red superficial de evacuación de pluviales.

En los espacios libres y límites de parcela se plantarán especies arbóreas autóctonas para sombreado y protección visual de la zona de acogida de visitantes.

Se mantendrá en todo caso la vegetación de ribera y los arbustos de protección de la ladera oeste para evitar la erosión del terreno

Se plantea una intervención mínima, que se integre en el paisaje sin generar un impacto visual en una de las zonas más singulares y representativas de Vidangoz, dando servicio pero sin alterar los valores naturales y poniendo en valor el entorno arquitectónico al que da entrada.

- **Mobiliario.**

El interior de la caseta se amueblará según los usos requeridos:

- Estantería de madera/metal para almacenar folletos, material de escalada, snacks y consumibles no perecederos.
- primer
- Sillas (2) para las personas que estén atendiendo.
- Armario taquilla doble con llave para guardar material.
- Barra- mostrador para atención al público.
- Perchero de pared con repisa
- Fregaderos-lavadero de acero inoxidable en el exterior conectados a desagüe por la parte exterior.

8. PRESUPUESTO

La estimación presupuestaria se ha contrastado con 2 empresas constructoras de la zona, solicitando precios reales si bien la inestabilidad del momento hace que fluctúen y suban los precios de manera exponencial.

En todo caso, la inversión se considera sostenible y adecuada en relación con los recursos con que cuenta el municipio de Vidangoz.

Dada el pequeño tamaño de la construcción proyectada no se aplican precios ponderados que pueden responder a obras más grandes.

La edificación planteada es una construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tiene carácter residencial y se desarrollen en una sola planta por lo que según lo establecido en el Art.2.2 de la LOE38/1999 no requiere de proyecto técnico.

No obstante, se presupuesta la redacción de las memorias y la dirección y coordinación de las obras junto con el contratista y el Ayuntamiento.

	PEM
1 MODULO	
Suministro y colocacion de modulo de aseo, fregaderos y almacen - punto de informacion de dimensiones 6x2,5m (15m ² construidos) compuesto por:	19.907
Estructura de madera de pino.	
Cubierta formada por tarima de abeto 19mm, rastrelado, aislamiento multicapa, lamina impermeabilizante y teja cerámica plana modelo Quercy de la casa Imerys o similar	
Canalones y bajantes de chapa lacada color marrón.	
Forrado exteriormente con lamas de madera tecnológica modelo Neotech de la casa Neoture	
Forrado interior con panel fenolico blanco	
Suelo de cerámica antideslizante	
Dos puertas de acceso con cerradura en aluminio imitacion madera nogal	
Ventanal doble con contraventanas/frontal de madera abatible	
Instalacion electrica con focos de encendido de presencia en baño, enchufes y puntos de luz en almacen-barra	
Instalacion de fontaneria	
Colocacion de sanitarios (barra para minusválidos, inodoro y lavabo) conectados a desagüe.	
2 EXPLANACION Y CIMENTACION	
Desbroce de zona "Pitxorronga" recogida, transporte y acopio de vegetación en zona "Pasadizo" mediante excavadora y camión.	1.389
Explanación de zona de 6x6m (36m ²) aprox para su posterior hormigonado echando capa de todo uno y compactándolo mediante maquina.	1.000
Solera de hormigon de 8x4,5m por 0,2m encofrado, talochado, colocado de placas de mallazo y tuberías en solera.	1.000
3 INSTALACIONES	
Canalización para abastecimiento y fecales en zanja de 40x90cm y 30m de longitud aproximadamente colocando tubería de agua de 24mm y en fecales 160mm y arquetas con llaves de cierre donde correspondan. Incluyendo paso de carreteas y proteccion de tuberías mediante cama y tape de zahorra de 35cm.	1.667
4 PANEL SOLAR. Formado por:	2.315
Panel fotovoltaico de 360W GREENhes	
Estructura de panel de aluminio de alta resistencia	
Centralita, cableado y resistencia	
TOTAL EJECUCION MATERIAL	27.278
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 8% PEM	2.182
PRESUPUESTO DE CONTRATA	29.460
IVA (21%)	6.187
TOTAL	35.647

4 MOBILIARIO	
Estanteria	250
Sillas (2)	190
Armario- taquilla doble con llave	800
Barra- Mostrador de madera	650
Perchero de pared con repisa	85
Fregaderos- lavadero de acero inoxidable en exterior (2 ud) conectados a desagüe	900
TOTAL	2.875
IVA	604
TOTAL	3.479

RESUMEN PRESUPUESTO.

OBRA

MODULO.	19.907 €
EXPLANACION Y CIMENTACION.	3.389 €
INSTALACIONES	1.667 €
PANEL SOLAR	2.315 €
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	27.278 €
GG+BI (8%)	2.182€
PRESUPUESTO CONTRATA	29.460€
IVA (21%)	6.187€
PRESUPUESTO TOTAL (CON IVA)	35.647€

MEMORIA TECNICA Y DIRECCION	1.200 €
IVA (21%)	252 €
TOTAL	1.452 €

MOBILIARIO.

MOBILIARIO	2.875€
IVA (21%)	604€
TOTAL	3.479€

INVERSION TOTAL	40.578€
-----------------	---------

9. NORMATIVA LEGAL DE APLICACION

La normativa de aplicación de la parcela es:

- Plan Municipal de Vidangoz, aprobado definitivamente el 26/01/2000
- Texto refundido de la Ley 35/2002 de Ordenación del territorio y Urbanismo aprobado por DFL1/2017
- POT 1 Pirineos.
- Ley Foral 5/2007 de Carreteras de Navarra.
- Ley de protección de aguas.

a) Normativa urbanística.

Según el Plan Municipal de Vidangoz en vigor desde el 26/01/2000, la parcela 335 está clasificada como **suelo no urbanizable forestal (C.1)**, asimilable a un suelo de preservación de la LF35/2002.

Según el Art.113 del TRLFOTU 35/2002 en suelo no urbanizable de preservación son autorizables las actividades de turismo activo o de ocio que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

Tramitado el expediente al servicio de ordenación del territorio para su autorización previa según lo dispuesto en el Art.117 del DFL1/2017 se emite el 09/08/2021, Resolución 154E/2021, de 9 de agosto, de la Directora del Servicio de Territorio y Paisaje, por la que se autoriza la instalación de un módulo de aseos y punto de almacenaje e información, en la parcela 335, polígono 4, paraje Atabea, en VIDÁNGOZ/BIDANKOZE, promovida por el Ayuntamiento con una serie de condiciones.

b) Carreteras.

La zona sobre la que se interviene está afectada por el área de protección de la carretera NA-2132 recogida en el inventario como carretera local. Según el Anexo II de la LF5/2007 la distancia de la línea de la edificación (C) a este tipo de vías será de 18m.

Planteada la posibilidad de reducción de dicha distancia a 5m y el cruce de las instalaciones de servicio afectando a la calzada, el 19/04/2021 se emite informe (AOP 2021/158) del Director de Obras Publicas por la que se autoriza, excepcionalmente la instalacion de una caseta provisional en la margen izquierda del p.k. 0+222 de la carretera 2132 de acceso a Vidangoz, asi como la ejecucion de un cruzamiento subterráneo a cielo abierto para alojamiento de tuberías de abastecimiento y saneamiento, con una serie de condiciones.

c) Confederación Hidrográfica del Ebro.

La parcela 335 se encuentran dentro de los 100m de la zona de policía del río Binies por lo que se requiere de **autorización del organismo de cuenca**, esto es la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Tramitado el expediente se emite autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro a efectos de la protección del dominio público hidráulico y del régimen de las corrientes, por la que se autoriza al Ayuntamiento de Vidangoz a realizar la construcción de un Centro de Ocio en la zona de policía del río Binies y del barranco de Igariarena en el término municipal de Vidangoz.

En consecuencia, habiéndose recibido las preceptivas autorizaciones de los organismos afectados, y siendo un uso y actividad compatible con el planeamiento vigente, adecuada a las ordenanzas estéticas, se entiende que **las obras proyectadas son acordes a la normativa de aplicación.**

10. PLAN DE IMPLEMENTACION.

Teniendo las autorizaciones pertinentes, se prevé el inicio de los trabajos en los meses de enero-febrero mediante adjudicación directa dada la cuantía de las obras.

Realizadas las obras de cimentación y redes, estimadas en 2-3 semanas se acometerán los trabajos de construcción y montaje de la caseta.

Dado que gran parte de la casera se podrá hacer en taller, se estima un montaje rápido, de otras 2-3 semanas siempre que no haya problemas de suministro de material.

Se estima un plazo total para la ejecución de las obras mes y medio totalmente terminada y amueblada.

Se calcula que los trabajos podrían estar finalizados y pagados para marzo de 2022.

11. HITOS Y OBJETIVOS DEL PROYECTO.

Una vez ejecutadas las obras, se conseguirá dotar de un mejor y mayor servicio a la zona atrayendo a un público variado con distintas perspectivas y necesidades: deportistas, excursionistas, familias.

El público atraído por las oportunidades y naturaleza recaerá en el núcleo urbano, potenciando indirectamente la hostelería y los alojamientos turísticos de la zona, lo que revertirá en la regeneración del municipio.

A largo plazo se confía en la consolidación de los recursos posibilitando nuevas fases como un albergue y bar-restaurante.

Aunque no sea de manera continuada, se estima la posibilidad de creación de un nuevo puesto de trabajo para la persona/s que atiendan en la zona de información y venta.

12. CUMPLIMIENTOS DE LAS CONDICIONES DE LA CONVOCATORIA.

El proyecto está incluido en el plan de acción definido en la Estrategia de Desarrollo Local Participativa (EDLP) de Cederna Garalur y es conforme con los límites y condiciones fijadas en el mismo. (Anexo 2)

Las actuaciones planteadas se sitúan en la parcela 335 del polígono 4, dentro del término municipal de Vidangoz, localidad incluida en la Estrategia de Desarrollo Local participativo dentro del ámbito territorial del anexo 1 de las bases (código 31252).

El proyecto se enclava dentro de los epígrafes 4.2.1 y 4.2.2 dentro de los objetivos y líneas de acción encuadrados en el anexo 2 de la EDLP dentro de los proyectos relacionados con el turismo activo y de ocio dentro del medio rural.

- Promueve un turismo sostenible, utilizando los recursos naturales de la zona, y potenciando sus valores.
- Utiliza recursos y materiales de la zona, como son la madera y la teja, y energías renovables como la fotovoltaica para ser autosuficientes.
- Cuenta con los permisos y autorizaciones pertinentes.

En consecuencia, se entiende que se cumplen los requisitos establecidos en la convocatoria referida.

En todo caso, queda a disposición de la administración actuante, para la resolución y adaptación de los aspectos que se requiera.

En Vidangoz a 28 de octubre de 2021

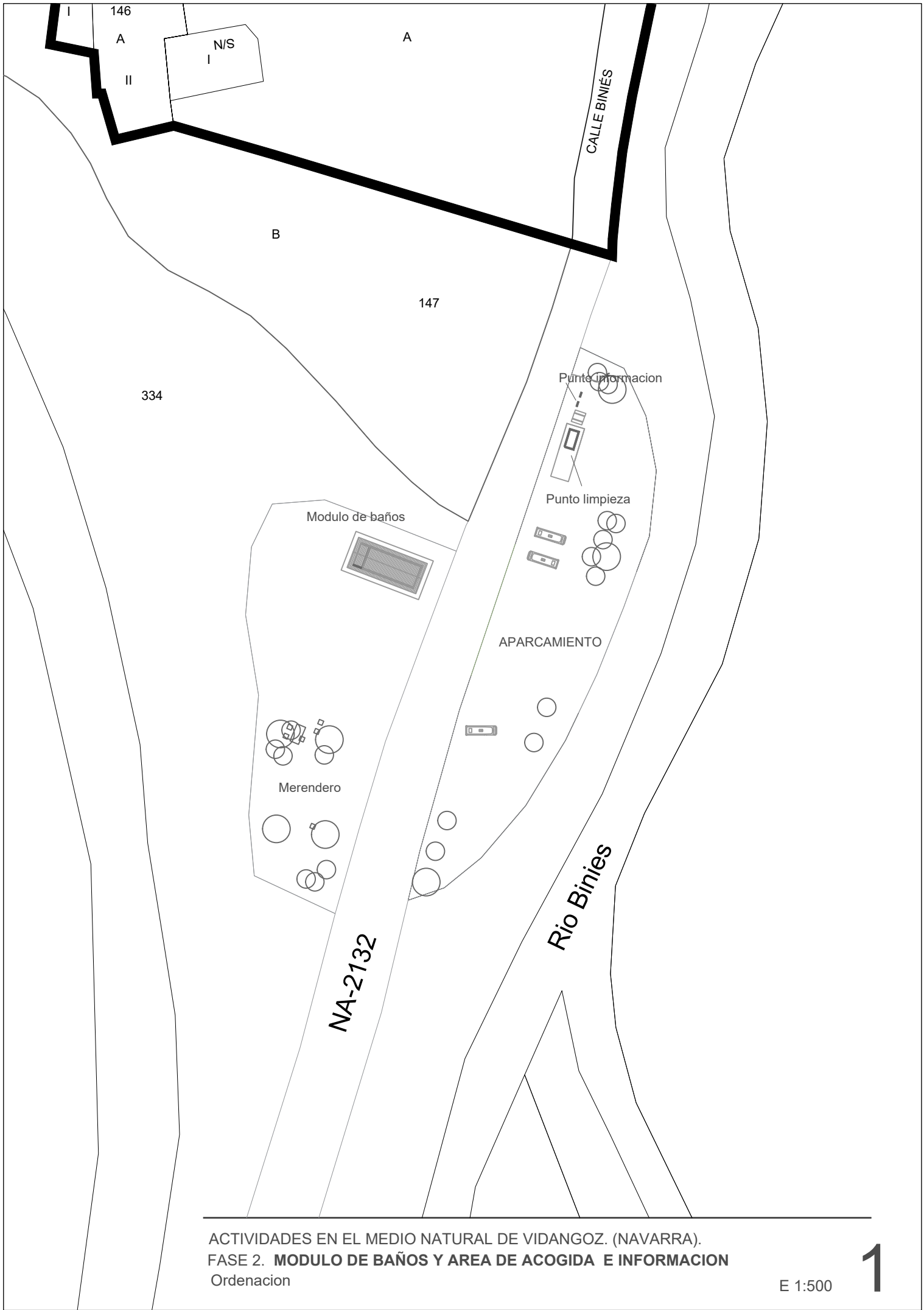
Fdo: Natalia Guerrero Aspurz.
Arquitecta de NASUVINSA.
Oficina del PIRINEO-SANGÜESA

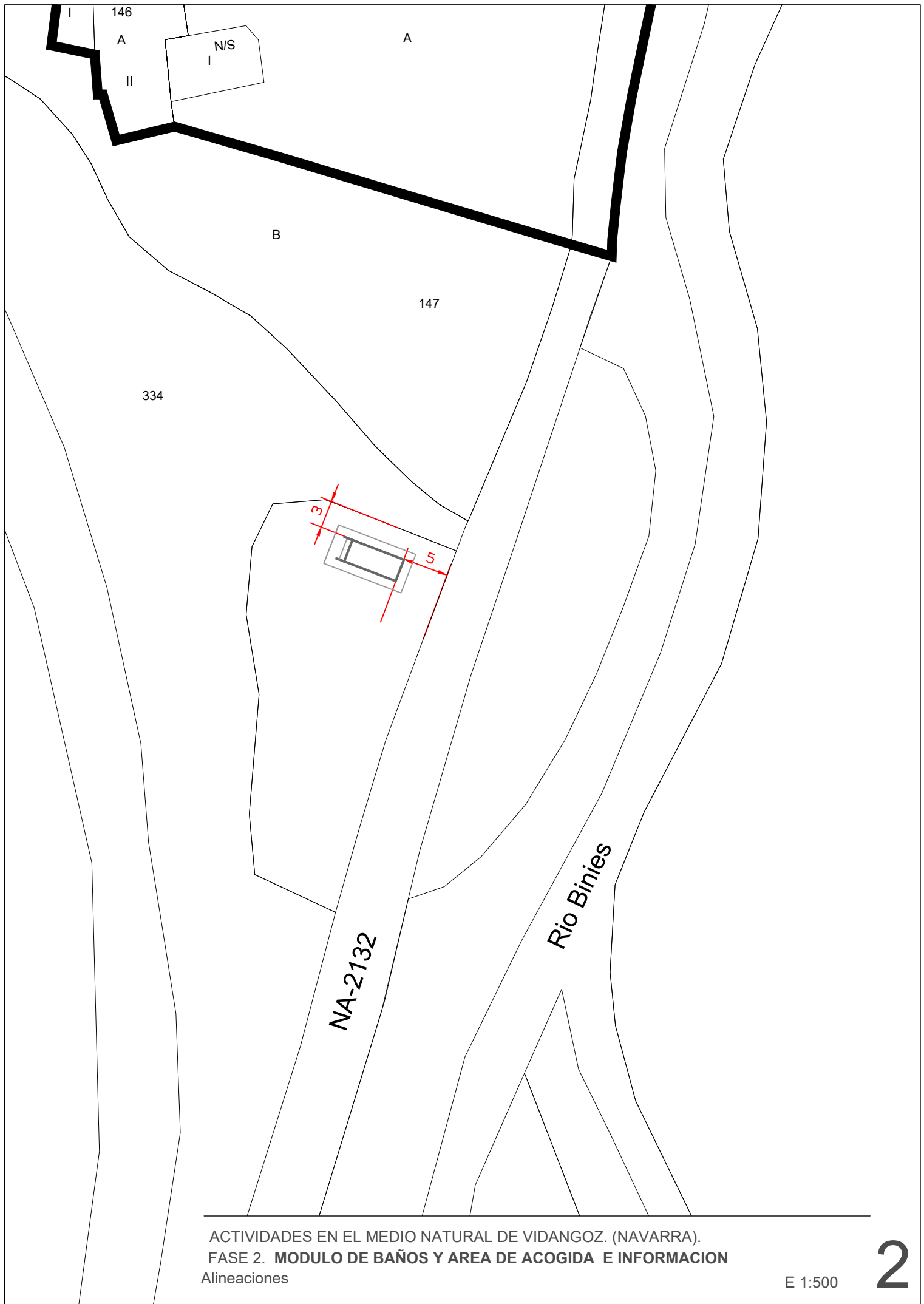
ANEXO.

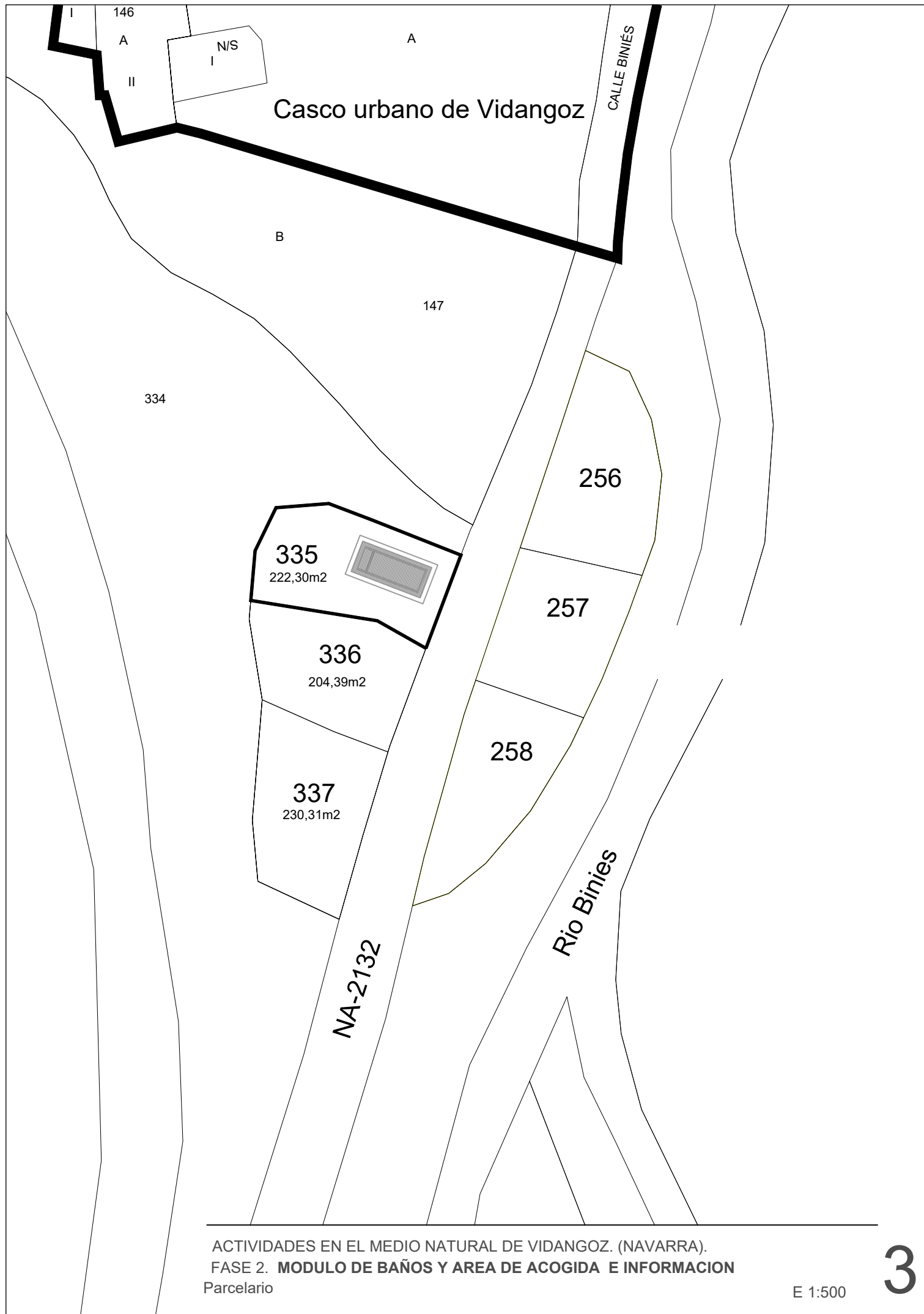
1. PLANOS:

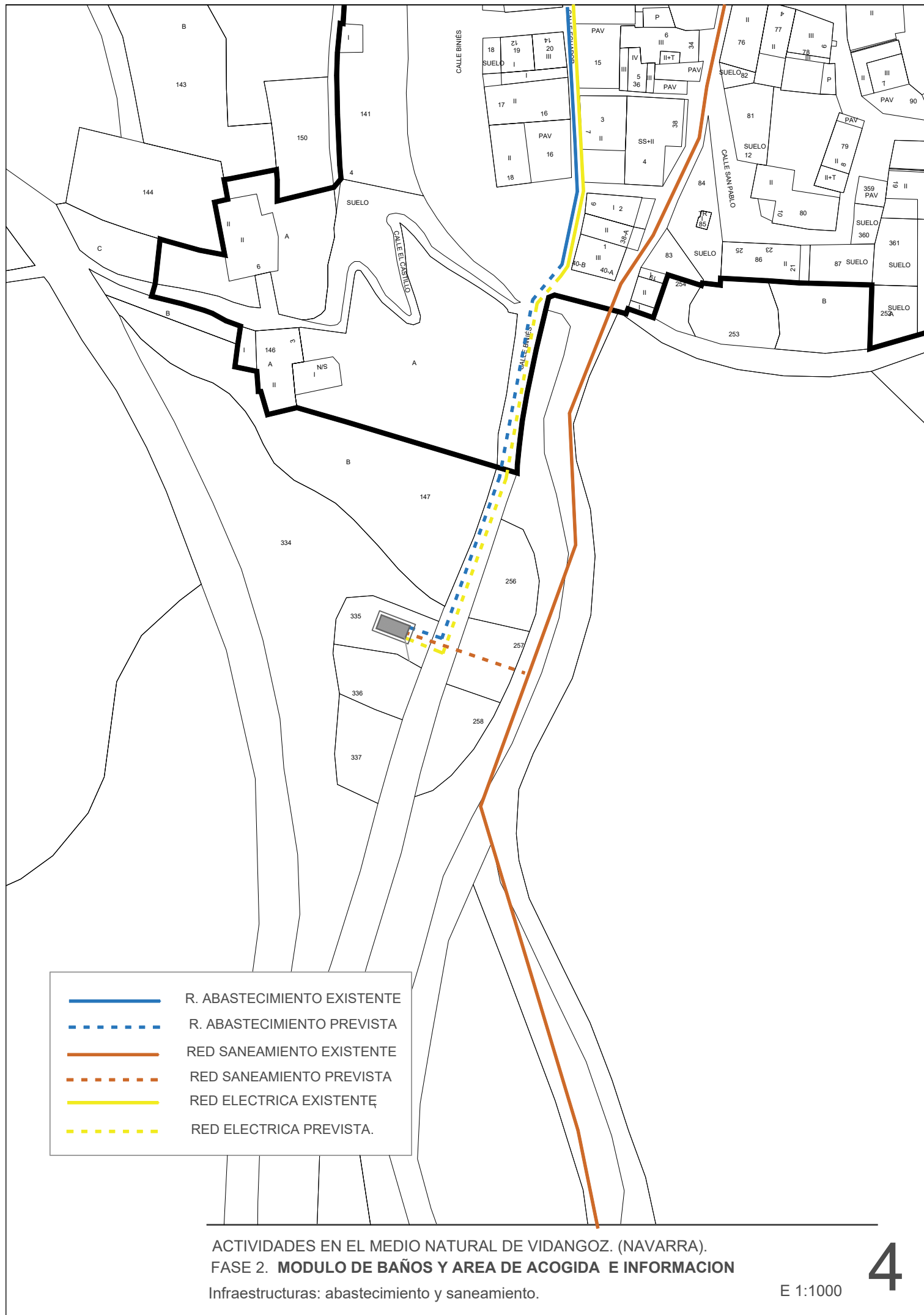
1. ORDENACION
2. ALINEACIONES.
3. PARCELARIO
4. INFRAESTRUCTURAS
5. CASETA

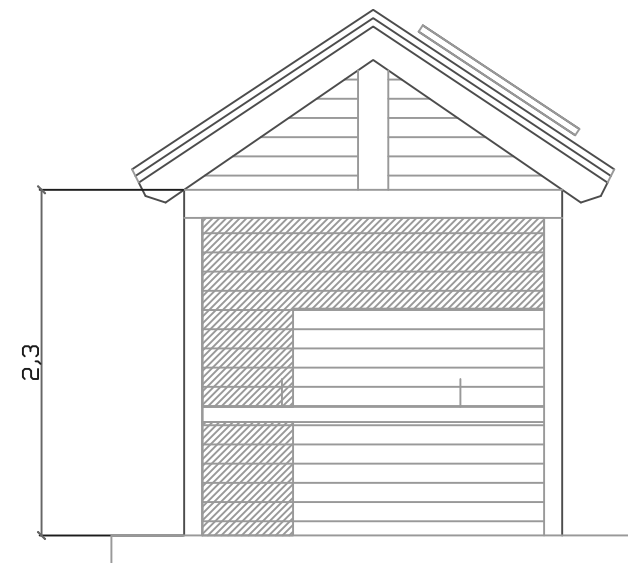
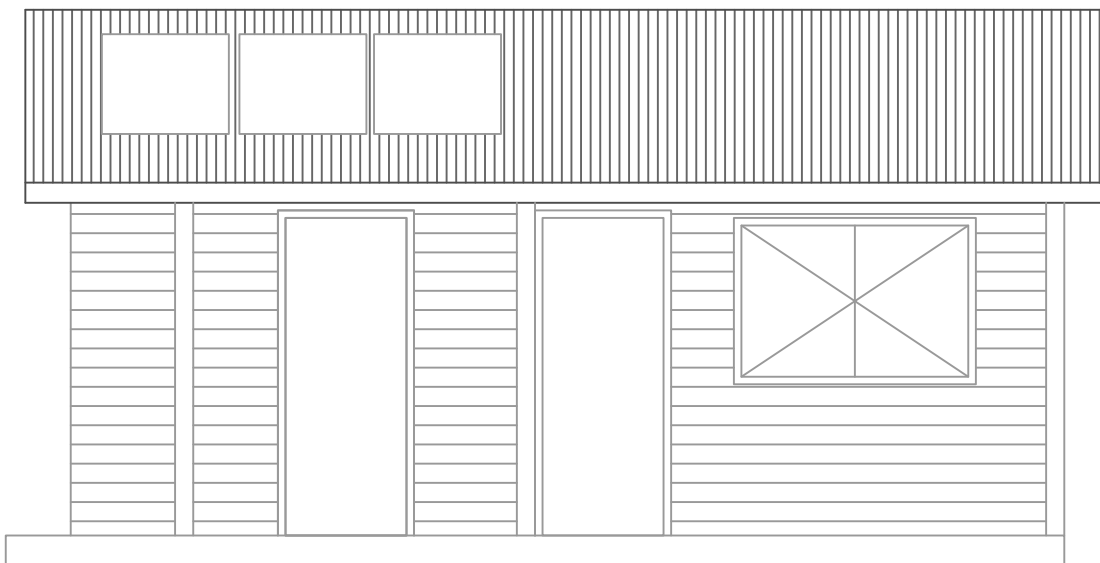
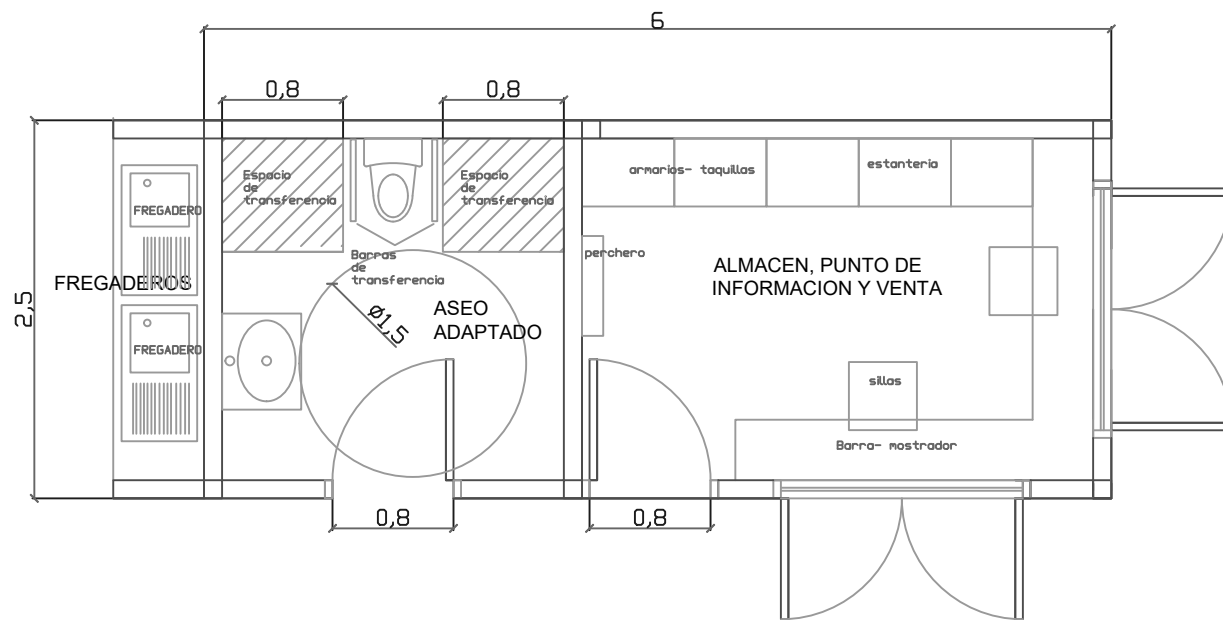
2. CEDULA PARCELARIA.











MODULO DE BAÑO Y ALMACEN-PUNTO INFORMACION

PROPUESTA

E 1:50