

PROYECTO
2058/2014

**PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO
POLÍGONO 67 PARCELA 12**

**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON
67.POLIGONOKO 12.LUR ZATIA**



PROMOTOR/SUSTAZAILEA: PANIFICADORA BAZTANESA S.A.

ARQUITECTOS/ARKITEKTOAK: GABRIEL LABORRA ERDOZAIN
PATXI VALER GOÑI

MARZO 2017.eko MARTXOA

- MEMORIA -

1. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana de la Parcela 12 del polígono 67 de Elizondo, tiene como objetivo la consolidación de las edificaciones y usos actuales de dicha parcela.

2. ENCARGO.

El documento se redacta por encargo de la empresa "Panificadora Baztanesa S.A." con C.I.F.:A 31004963 y domicilio en la citada parcela situada en Maurizio Berekoetxea Karrika de Elizondo, a los arquitectos Gabriel Laborra Erdozain y Patxi Valer Goñi

3. MARCO LEGAL.

El documento se presenta como instrumento urbanístico para regular las actuaciones de dotación al amparo de lo establecido en el artículo 61 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio 35/2002 que recoge las características de los Planes Especiales de Actuación Urbana.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones edificatorias.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

- a) *La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.*
- b) *La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) de esta Ley Foral.*

Este caso se refiere a un caso de Actuación de Dotación según Art. 92.5 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio 35/2002, en donde se indica:

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Se trata de la consolidación de unos edificios y un uso existente en el suelo urbano de Elizondo, que no coincide con las determinaciones gráficas del planeamiento municipal por lo que es necesario su modificación para ajustarlo a su uso actual.

4. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA .

El ámbito de actuación del Plan Especial de Actuación Urbana se corresponde con la parcela 12 del polígono 67 de Elizondo con una superficie actual de 2.802,82 m²

5. ALINEACIONES DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.

La parcela objeto de este plan especial está incluida en Suelo Urbano de Elizondo calificado como Residencial. Zona edificable tipo II.

El plan municipal establece una franja edificable de 68m. de frente y 15m. de fondo (1.020 m²) con planta baja+3 quedando fuera de ordenación el edificio existente y anexos, con una superficie ocupada de 1.018 m².y planta baja +1 en el edificio principal y de planta baja en anexos.

6. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA.

Se mantiene el edificio existente sin que se aumente la edificabilidad

7. USOS DE LA PARCELA.

Los usos característicos previstos en el Art. 6 de la Normativa urbanística particular del P.M. son el Residencial y el Terciario y manufacturas inocuas.

Los usos compatibles previstos en el Art. 6 de la Normativa urbanística particular del P.M. son el comercial, almacenamiento y aparcamientos en planta baja.

Los usos actuales que se pretende mantener son los definidos en el Proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Sr. Musgo Garde, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Navarra con fecha 15-07-03, con sujeción a lo dispuesto en el Plan Municipal y consiguiente Licencia de obras para legalización de actividad de obrador de panadería.

Los usos para los que se obtuvo la correspondiente Licencia fueron para la actividad de OBRADOR DE PANADERÍA Y DESPACHO DE PAN, ajustándose a la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Fabricación, Circulación y Comercio del Pan y Panes Especiales.

8. URBANIZACIÓN.

La parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios para el mantenimiento de los usos actuales.

- Acceso Rodado y Aparcamientos

La parcela cuenta con acceso rodado desde el encuentro de las calles Padre Donosita y Mauricio Berecoechea.

En cuanto a los aparcamientos, la parcela cuenta con una superficie superior a 1.000m². destinada a aparcamientos, suficientes para la actividad que se desarrolla.

- Abastecimiento, Saneamiento, Suministro eléctrico, Telefonía

EL edificio tiene todos los servicios necesarios para ejercer la actividad.

-Alumbrado público.

La parcela está situada en el suelo urbano de Elizondo y cuenta con alumbrado público en todos sus frentes, al estar situada en una zona completamente urbanizada y consolidada.

Por todo ello, se puede confirmar que para la propuesta de este Plan Especial para consolidar la edificación y usos actuales no se requiere la reforma ni la renovación de la urbanización existente.

9. JUSTIFICACIÓN.

El Plan Especial de Actuación Urbana se justifica como instrumento para la consolidación de la edificación y usos de la parcela 12 del polígono 67 de Elizondo.

Al pretender consolidar unas edificaciones y un uso existentes que no se ajustan a las previsiones del Plan Municipal se trata de modificar el uso urbanístico previsto en el Plan Municipal, sin que se requiera la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbano afectado. Por lo tanto se considera una actuación de dotación según el art. 92.5 de la L.F. 35/2002.

Las justificación para esta actuación es la de continuar con una actividad que se ejerce en esta parcela desde el año 1959, actualmente con 20 trabajadores y con unos edificios integrados en el suelo urbano de Elizondo, con todos los servicios urbanísticos necesarios para ejercer la actividad.

Se ha de tener en cuenta que la actividad de obrador y despacho de pan es una actividad perfectamente integrada en el suelo urbano.

La consolidación del edificio y el uso está justificado tras su legalización en Sesión Ordinaria de 3 de Septiembre de 2004, en la que se acordó *"Conceder a Panificadora Baztanesa S.A, licencia de apertura para actividad de obrador de panadería en un edificio de Elizondo, calle Monseñor Berecoechea, cuya instalación, legalización fue autorizada mediante acuerdo nº 17 adoptado en sesión celebrada por la Comisión de Gobierno con fecha 3 de agosto de 2003,..."*, teniendo en cuenta que el citado acuerdo se realiza con posterioridad a la aprobación del Plan Municipal de Baztan.

10. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) de la Ley Foral 35/2002 como la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas queda justificada al no producirse ninguna variación en los espacios públicos ni en sus infraestructuras, al contar la edificación existente con capacidad para poder albergar el uso actual, tal y como se recoge en la citada Licencia de Actividad.

Al no producirse ninguna variación con la edificación y uso actual, no hay ningún gasto económico que afecte a las haciendas públicas. Los gastos producidos por la tramitación del presente documento será repercutido a los promotores.

En cuanto a los gastos e ingresos permanentes que genera la consolidación de la edificación y el uso actual a las haciendas públicas, se indica que el Ayuntamiento de Baztan no tiene que hacerse cargo de ningún gasto adicional

permanente en el tiempo derivado del desarrollo de la actuaciones previstas en este Plan Especial, ya que tal y como se ha mencionado en apartados anteriores de este documento, las infraestructuras existentes relacionadas con el abastecimiento y saneamiento de aguas, energía, telecomunicaciones y otras infraestructuras son adecuadas y no es necesario llevar a cabo ningún coste adicional.

Dentro de los Ingresos periódicos que adicionalmente obtiene la hacienda local hay que destacar el de la contribución urbana, la del impuesto de vehículos a tracción mecánica (IVTM), impuesto de actividades económicas (IAE), etc.

A estos ingresos habría que añadir el importe adicional que obtendría la entidad local como consecuencia del mantenimiento y desarrollo de la actividad asociado a la actuación prevista en este Plan Especial, a saber, en concepto de transferencia por el fondo local y por el cobro de las tasas por el uso de las instalaciones públicas, etc., así como los derivados de los 20 trabajadores con los que cuenta la empresa

CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en el Plan Especial se muestra viable económicamente para la hacienda local de Baztan.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento de Baztan, en la medida que le corresponde al promotor y a la iniciativa privada soportar el coste de cualquier inversión que se pretenda en el edificio. Por otro lado, las infraestructuras existentes en materia de ciclo del agua, energía, telecomunicaciones, etc. son suficientes para satisfacer las necesidades que la actividad de la empresa "Panificadora Baztanesa S.A." desarrolla en el edificio asociado a este Plan Especial de Actuación Urbana.

El Ayuntamiento va a poder sufragar el coste adicional derivado del mantenimiento de las infraestructuras debidas a posibles incrementos de actividades el edoificio, ya que se compensa con los ingresos que tuviera de los impuestos municipales asociados al nuevo desarrollo de la actividad.

En cuanto a los ingresos de las haciendas públicas, se mantendrán los ingresos relativos a contribución urbana y demás tasas municipales.

10.1 GASTOS E INGRESOS PUNTUALES

En este apartado se analizan los gastos e ingresos que de forma puntual y por tanto no permanentes en el tiempo, va a tener que soportar y recaudar la hacienda local del municipio de Baztan como consecuencia de las actuaciones que se prevé llevar a cabo en el Plan Especial.

10.1.1. GASTOS PUNTUALES

En cuanto a los gastos puntuales de los que tiene que hacerse cargo el Ayuntamiento de Baztan relacionados con la ejecución de la presente figura urbanística son nulos, a excepción de los trabajos administrativos propios del Ayuntamiento para la correspondiente tramitación y que pueden ser compensados con las Tasas Municipales correspondientes.

No hay ningún gasto económico para posibles actualizaciones de la actividad, a excepción de los de las propias obras de actualización, al contar el edificio a consolidar con las infraestructuras suficientes para albergar las actualizaciones de la actividad y que en cualquier caso serán objeto de su correspondiente proyecto de actividad.

10.1.2. INGRESOS PUNTUALES

Dentro de esta partida de ingresos, hay que citar el devengo del ICIO (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), derivado de las posibles obras necesarias para actualizar la actividad de "Panificadora Baztanesa S.A."

CONCLUSIONES

Teniendo en consideración los apartados anteriores, la ejecución material de las actuaciones previstas en el Plan Especial se muestra viable económicamente para la hacienda local de Baztan.

Las actuaciones previstas no implican ningún coste adicional a tener en consideración por parte del Ayuntamiento de Baztan, en la medida que le corresponde al promotor y a la iniciativa privada soportar el coste de futuras inversiones de la empresa "Panificadora Baztanesa S.A.". Por otro lado, las infraestructuras existentes en materia de ciclo del agua, energía, telecomunicaciones, etc. son suficientes para satisfacer las necesidades de la actividad que se desarrolla en el edificio a consolidar asociado a este Plan Especial de Actuación Urbana.

El Ayuntamiento va a poder sufragar el coste actual derivado del mantenimiento de las infraestructuras debidas al mantenimiento de la actividad, ya que se compensa con los ingresos que tuviera de los impuestos municipales asociados a la actividad que se desarrolla.

11. SOLUCION ADOPTADA

La solución adoptada responde al acuerdo municipal de Comisión de Gobierno de 3 de septiembre de 2004 en donde se acordó: *"Conceder a Panificadora Baztanesa, S.A. licencia de apertura para actividad de obrador de panadería en un edificio de Elizondo, calle Monseñor Berecoechea, s/n, cuya instalación, legalización, fue autorizada mediante acuerdo nº 17 adoptado en sesión celebrada por la Comisión de Gobierno con fecha 3 de agosto de 2003, previo abono de la tasa correspondiente..."*

Los usos actuales que se pretende mantener son los definidos en el Proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Sr. Musgo Garde, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Navarra con fecha 15-07-03, con sujeción a lo dispuesto en el Plan Municipal y consiguiente Licencia de obras para legalización de actividad de obrador de panadería.

Los usos para los que se obtuvo la correspondiente Licencia fueron para la actividad de OBRADOR DE PANADERÍA Y DESPACHO DE PAN, ajustándose a la Reglamentación Técnico-Sanitaria para la Fabricación, Circulación y Comercio del Pan y Panes Especiales.

La solución adoptada en este Plan Especial de Actuación Urbana pretende mantener dichos usos y la edificación existente, manteniéndose sus alineaciones y alturas actuales, de manera que se puedan realizar usos complementarios como desarrollo y actualización de la actual actividad, ajustándose a los usos característicos y compatibles previstos en el Art. 6 de la Normativa urbanística particular del P.M. entre los que se encuentran el Residencial, el Terciario y manufacturas inocuas, el Comercial, Almacenamiento y Aparcamientos en planta baja.

12. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Todo el suelo comprendido en este Plan Especial queda sujeto a lo ordenado en las Normativa Urbanística y Ordenanzas del Plan Municipal de Baztan.

13. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.


En cumplimiento de lo dispuesto en los nuevos apartados 3 y 4 del artículo 7 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se someterá el Plan Especial de Actuación Urbana de las parcela 12 del polígono 67 de Baztan, a un proceso de participación ciudadana para su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.

El citado Plan con las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado, se adjuntará a este documento para su aprobación inicial.

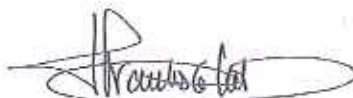
Debido al ámbito de la actuación y a que las modificaciones del planeamiento propuestas en este documento se refieren únicamente al interior de una parcela urbana con una actividad autorizada, sin que se planteen actuaciones de nueva urbanización, la forma de participación será mediante reunión con la Asociación de Comerciantes, Hostelería y Empresas de Servicios de Baztan representada por la Asociación "Bertan-Baztan", con la explicación de la presente propuesta.

En Elizondo, marzo 2017

LOS ARQUITECTOS



GABRIEL LABORRA ERDOZAIN



PATXI VALER GOÑI



PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO
HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDO

POLIGONO 67, PARCELA 12, ELIZONDO (NAVARRA)
SOLICITANTE: BERAZUELA
INSTRUMENTADA: LICITACION DA

ARQUITECTOS: ARQUITECTOS
PATE VALLECOS

OSKAR LABORDIN LERIOZKAN

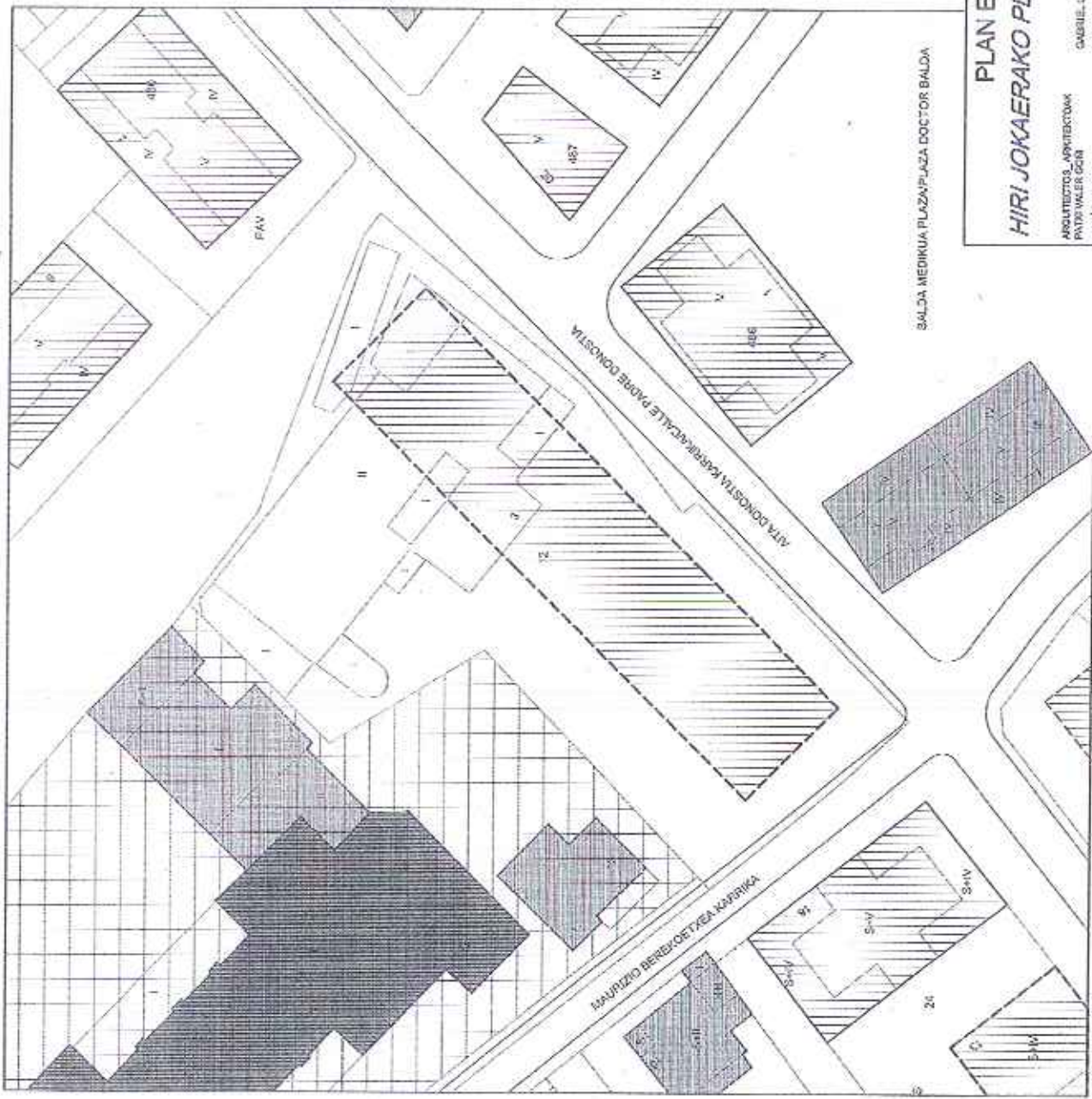
OSKAR LABORDIN LERIOZKAN

PLAN ORDENADO EN LA TIPOLOGIA DE PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION URBANA (L.O. 1/87)

IMPRESO EN EL AÑO 2017
100% A3

E_1/500

SITUACION
KOKAPENA



- RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TIPO I
- RESIDENCIAL. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TIPO II
- RESIDENCIAL. ZONA EDIFICABLE TIPO II (DESARROLLADO)
- RESIDENCIAL. ZONA EDIFICABLE TIPO II (NO DESARROLLADO)
- DOTACIONAL

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO
HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDO

POLIGONO 67, PARCELA 12, ELIZONDO (NAVARRA)
 SOLICITANTES/OTORGADALES:
 PAMPLONAKO BAZTERRESA SA

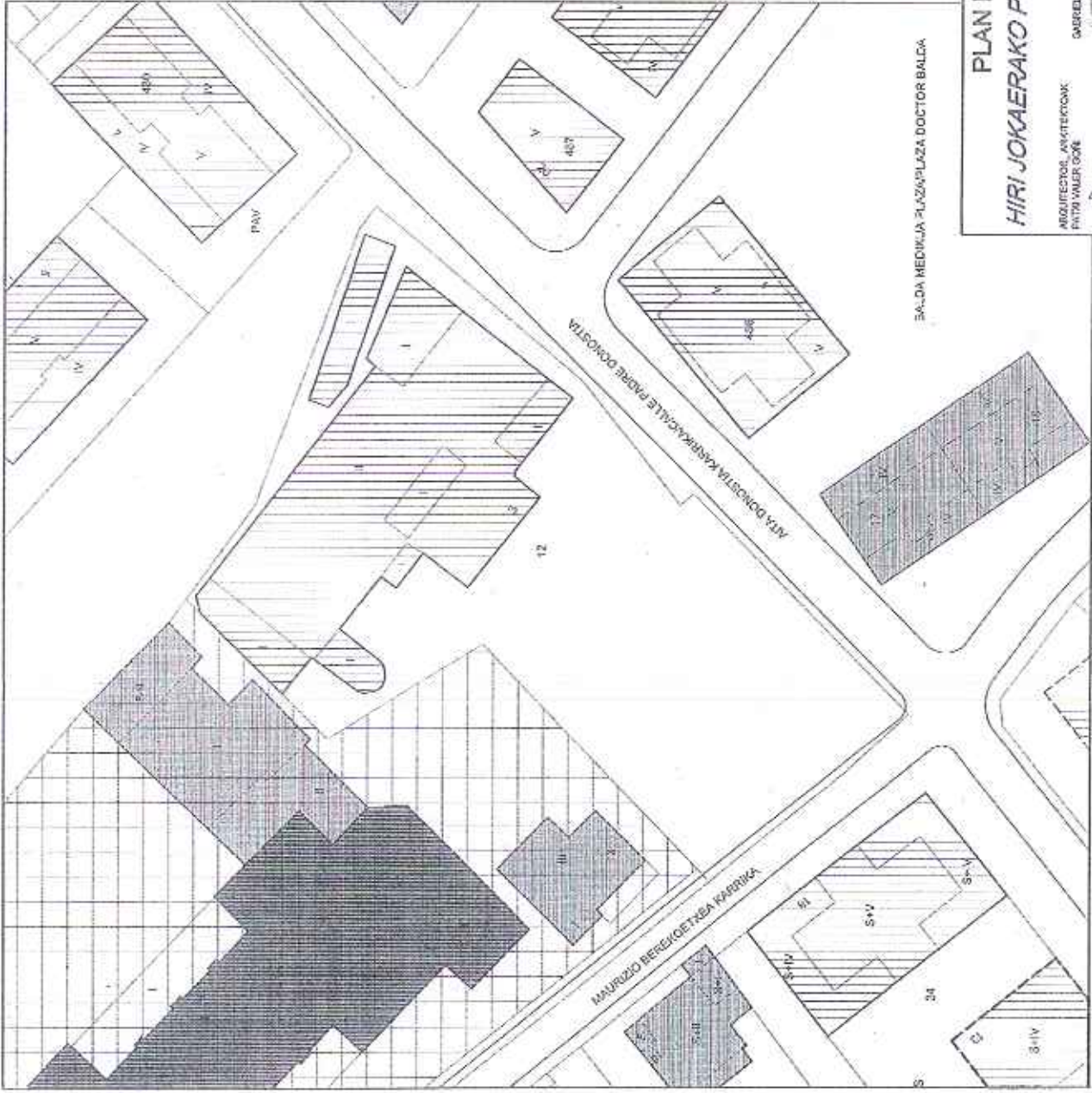
INGURU 2017/00 MANTENGO
 02/19/17

ARQUITECTOS: ANTONETXOAK
 PATXI WILER GONZ
 GABRIEL LACORTA IZCOZAN

PROYECTO/MAJ/17/1. PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DEL SURESTE DE ELIZONDO (NAVARRA)

E_ 1/500

ORDENACIÓN: ESTADO ACTUAL
 ANTOLAKETA: ORAINGO EGOERA



- RESIDENCIAL, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TIPO I
- RESIDENCIAL, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA TIPO II
- RESIDENCIAL, ZONA EDIFICABLE TIPO II (DESARROLLADO)
- RESIDENCIAL, ZONA EDIFICABLE TIPO II (NO DESARROLLADO)
- DOTACIONAL

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO
HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDO

POLIGONO 67, PARCELA 12, ELIZONDO (NAVARRA)
 SOLICITANTE/ESKATZALEA:
 NAVARRADORA BIZTANBESA, S.L.

GABRIEL LACORTA, DIRECTOR

ARQUITECTOS, INGENIEROS:
 FERRIS VALER GOMEZ

MARZO 2017. 468 PAGINAK
 036.1011

ORDENACIÓN: MODIFICACIÓN PROPUESTA
 ANTOLAKETA: PROPOSATUTAKO ALDAKETA

E_1/500