

MEMORIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA PREVIO A LA  
TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA  
SOBRE LAS PARCELAS CATASTRALES 16/513 y 16/774 DE ELIZONDO

***HERRI PARTEHARTZEAREN PLANAREN TXOSTENA, ELIZONDOKO 16/513  
ETA 16/774 LURSAILEN JARDUERA URBANISTIKOAREN PLAN  
BEREZIAREN BIDERAKETAREN AURREKOA***



PROMOTOR\_SUSTATZAILEA: TRINQUETE ANTXTONEA SL

EQUIPO REDACTOR:

CAÑAS ABOGADOS:

Julián-Ignacio Cañas Labairu (Abogado)

Xabier-Íñigo Cañas Leiza (Abogado)

ARTEKA ARKITEKTURA

Patxi Valer Goñi (Arquitecto)

Juan Mari Aleman Irungarai (Arquit. Técnico)

Mayo 2018

Se redacta este documento previamente a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana, como documento base para el Proceso de Participación Pública según 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.

### **I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

La parcela 16/513 está clasificada en el vigente Plan Municipal de Baztán, como Suelo Urbano Consolidado y a su vez, está calificada como suelo en el que no se permite edificación alguna por destinarse a espacio libre y de mejora de la trama urbana de la localidad.

Por su parte, la catastral 16/774, está actualmente clasificada como Suelo Urbano Consolidado y destinada a usos residenciales, sin que en la actualidad se haya procedido a levantar sobre ella edificación alguna, aunque pertenece a un ámbito urbanístico que ha sido urbanizado y que cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios de tal forma que, esta catastral hoy es sin lugar a dudas solar edificable.

El artículo 27.3 de la Normativa Urbanística del vigente Plan Municipal del Valle de Baztán, manifiesta para los solares no edificables situados en suelo urbano consolidado que a pesar de que no pueden ser edificados, se les atribuye un aprovechamiento de  $0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ .

Teniendo en cuenta que, este tipo de suelos no pueden ser edificados y cuentan con aprovechamiento urbanístico, es por lo que, el propio artículo 27.3 de la Normativa Urbanística General citada, indica a este respecto que, *“serán adquiridos por el Ayuntamiento de Baztán mediante ocupación directa; expropiación, permuta o mediante Convenio Urbanístico con los titulares de los mismos para compensar económicamente a dichos titulares por el valor urbanístico del terreno o en su caso, adjudicar dicho aprovechamiento en parcela o Unidades en las que se materialicen los aprovechamientos de propiedad”*.

En la sesión celebrada el 23 de febrero de 2007 de Junta de Gobierno Local, se acordó estimar parcialmente una alegación del propietario de la catastral 16/774 según la cual se proponía trasladar la edificabilidad de la parcela 16/513 a dicha parcela 16/774. Es decir, de las cinco posibles soluciones el Ayuntamiento ya acordó validar la última de ellas en 2007, para lo cual el propietario de ambas parcelas presentó a trámite ante el Ayuntamiento de Baztán un Convenio Urbanístico que recogía dicho acuerdo, es decir, que el aprovechamiento que el Plan Municipal de Baztán atribuía a la parcela 16/513 (0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>) se trasladara a la parcela 16/774, que también era de la misma propiedad que aquella, con el fin de materializar en esta última tanto el aprovechamiento urbanístico que le había sido asignado en su momento, como aquel que provenía de la catastral 16/513.

Este Convenio salió a exposición pública, fue sometido al proceso de Alegaciones, se resolvieron éstas y finalmente, quedó aprobado por el Pleno Municipal reunido en Sesión con fecha 9 de febrero de 2018, procediéndose a continuación a la firma de tal Convenio entre el Alcalde del Ayuntamiento de Baztán, en ejecución de dicho Acuerdo, y el propietario de las catastrales 16/513 y 16/774, con fecha 2 de abril de 2018.

Es por ello, por lo que, al tenerse que concentrar sobre la catastral 16/774 el aprovechamiento que ésta tenía ya atribuido en el vigente Plan Municipal del Valle de Baztán y el aprovechamiento que le venía de la catastral 16/513, ello supone un incremento de edificabilidad real sobre la edificabilidad actual de la catastral 16/774, incremento de edificabilidad que, de conformidad con lo establecido en el vigente TRLFOTU, debe llevarse a cabo mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbanística.

## **II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Por las cuestiones que se han mencionada en el capítulo anterior, dado que se trata en el caso concreto que nos ocupa, de incrementar la edificabilidad de una parcela para concentrar en ella los derechos edificables propios y los que le vienen desde otra, que será objeto de cesión en favor del domino público, ello

conlleve realmente una modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio del Noble Valle y Universidad de Baztán, modificación que a tenor de lo que se dispone en el artículo 61.2 del TRLFOTU, debe desarrollarse mediante un Plan Especial de Actuación Urbanística.

Este tipo de instrumentos urbanísticos previstos en nuestra Ley Foral, están a su vez, sometidos al proceso de Participación Pública en momento anterior a iniciarse su tramitación, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3 del citado TRLFOTU.

Este Plan de Participación Pública, viene regulado en este citado artículo 7, de la siguiente manera:

*1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

*2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en 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, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

*4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

De esta regulación normativa se llega a la fácil conclusión de que este Proceso de Participación Pública en el planeamiento urbano de Navarra, supone la confección de una Memoria previa a la propia del Instrumento de planeamiento que a partir de aquella se desarrollará y tramitará, que debe contener los siguientes aspectos:

- a) Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento.
- b) Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana.
- c) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.
- d) Metodología y herramientas de difusión y participación.
- e) Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

Dado que en este momento se inicia la tramitación de este Proceso de Participación Pública del PEAU de referencia, abordaremos las cuestiones planteadas en las letras a) a d) ambas incluidas y dejaremos, obviamente, la última exigencia, es decir, las conclusiones a las que se llegue después del proceso de participación pública desarrollado, para cuando tal proceso, realmente haya finalizado.

A continuación, pasaremos a dar respuesta a cada una de las cuestiones que la normativa actual existente, exige para estos procesos de participación pública de los nuevos Instrumentos de Ordenación Territorial.

### III.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO.

La actuación urbanística que se va a desarrollar de conformidad con los motivos anteriormente expuestos, esta centrada en dos parcelas catastrales que a su vez estan físicamente ubicadas en un entorno concreto de la localidad de Elizondo, que al tratarse de un núcleo urbano realmente estirado podríamos calificar como extremo del mismo, ello significa que toda actuación urbanística que se desarrolle en un extremo de dicho núcleo, tan solo afecta, al menos, principalmente, a los vecinos de los edificios colindantes y poco más.

A esto habría que añadir el hecho de que esta actuación urbanística a que se hace referencia en esta Memoria, conlleva tan solo un ajuste de la edificabilidad sobre la que ya el planeamiento vigente ha atribuido a la parcela 16/774, por lo que además, esta actuación prácticamente no supondrá ninguna afección incluso al vecindario colindante a ella, dado que la posición física del nuevo edificio, adosado al actual trinquete, no afrontará a una calle que la enfrente a otro edificio, sino que enfrente del nuevo edificio, hoy por hoy, no existe edificio alguno, y uno tan solo de forma lateral, por lo que las molestias de la nueva edificación, pueden calificarse como de inexistentes.

No obstante ello, lo cierto es que todos los vecinos de los alrededores de esta actuación, pueden tener una mayor o menor grado de interés en la misma, por lo que entendemos que las personas interesadas en esta nueva actuación urbanística serían los propietarios de viviendas y locales de los edificios situados en:

Abartan Karrika. Pares 2 al 18, impares 1 al 23

Braulio Iriarte Karrika. Del 1 al 38

Xalbador Karrika. Del 1 al 25

Giltxaurdi Karrika 29

#### **IV.- RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

Tal y como se ha indicado en capítulos anteriores, esta nueva actuación urbanística es de corte muy sencillo y lo que pretende, en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que para la parcela 16/774 establece en la actualidad el vigente Plan Municipal de Baztan y en base al convenio Urbanístico ya señalado, es:

- a) Por una parte, ceder al dominio público municipal el espacio hoy de la catastral 16/513 a fin de que se dedique a aparcamiento público del vecindario del lugar.
- b) Concentrar el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad que posee la parcela catastral 16/513 que debe cederse, sobre la parcela catastral 16/774 donde debe levantarse un nuevo edificio que servirá, por una parte, para la ampliación del negocio denominado Hostal Trinquete Antxitonea y por otra, a vivienda familiar de los propietarios de éste.
- c) Y finalmente, habilitar y destinar un espacio, hoy catastral 16/380, para el aparcamiento de vehículos del nuevo edificio.

#### **V.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

##### **5.a VIABILIDAD ECONÓMICA**

Como se ha indicado, el nuevo edificio que se levantará en la catastral 16/774, se destinará principalmente a alojamiento turístico vinculado a Hostal Trinquete Antxitonea. No se trata por tanto de una nueva actividad, sino de cubrir una demanda en un sector que el promotor conoce muy bien, y dar un importante impulso a la actividad ya existente, arraigada en el tiempo y de solvencia y viabilidad demostradas.

Se pretende optimizar los recursos ya disponibles, ofreciendo un producto turístico variado, de calidad y sostenible.

Indicar, que la demanda de alojamientos turísticos en la comarca está en crecimiento como se demuestra con la gran cantidad de alojamientos que se han abierto recientemente.

#### 5.b SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como ya se ha comentado anteriormente, esta actuación urbanística que nos ocupa, conlleva la cesión al dominio público municipal de la catastral 16/513, para que sea destinada permanentemente a aparcamiento público, mientras que la otra parcela sobre la que se actúa, la catastral 16/774, será construida por su propietario actual y seguirá siendo de propiedad privada.

Por tanto, tan solo la parcela catastral 16/513, conllevará algún gasto para el municipio, como consecuencia de la limpieza y mantenimiento del alumbrado público del que irá dotado este aparcamiento, lo que puede suponer una serie de gastos para el municipio, que debidamente evaluados, pudiéramos entender que serían del siguiente importe:

- a) Gasto por limpieza del espacio de aparcamiento: se consideran 4h./semana de personal de nivel D, cuyo coste, en 2018, se estima en 13,92 €/h (considerando 15.674.82€ para 1.520h/año + 35% de SS), por lo que el gasto de limpieza anual puede estimarse en:

$$13,92€/h * 4h * 52 semanas = 2.895,20 €/anuales$$

- b) Gastos por alumbrado público: considerando que el aparcamiento dispondrá de 4 luminarias de 100w, que funcionan 4.000h/año, teniendo en cuenta que el coste la energía del alumbrado público del Ayuntamiento de Baztan es de 0,08423 €/kwh, puede llegarse a la conclusión de que el alumbrado con que contará este aparcamiento, tendrán un gasto de mantenimiento y consumo de energía eléctrica anual de:

$$0.4kw * 4000h/año * 0,08423€/kwh = 134,77 €/anuales$$

- c) Otros gastos de mantenimiento: se estiman **200€/anuales** de media, en reposiciones y mantenimiento general.

Pero frente a este gasto, también deben considerarse los ingresos económicos que para el Ayuntamiento comporta la nueva actuación y que pudiéramos estimarlos en los siguientes:

- a) ICIO por la nueva construcción: considerado prudencialmente un presupuesto aproximado de 1,1M de € por la construcción del nuevo edificio y habilitación de nuevo aparcamiento del Hostal, se ingresarían por este impuesto un total de 4% de 1,1M€ = **44.000€**.
- b) Una vez construido el edificio, se abonaría anualmente el Impuesto de Contribución Territorial, que considerando lo que en la actualidad viene a pagar por este Impuesto el actual Hotel, y que posee una superficie catastral de 607m<sup>2</sup>, mientras que el nuevo edificio la tendrá una superficie de 1001m<sup>2</sup>, prudencialmente podemos estimar que el nuevo edificio abonará anualmente por este Impuesto la cantidad de **1.588,80€**.
- c) Impuesto Sobre Actividades Económicas: Dado que el actual Hostal paga por este Impuesto la cantidad anual de 145,61€, teniendo en cuenta el incremento de superficie hotelera, se estima prudencialmente que el nuevo edificio abonará por tal Impuesto la cantidad anual de **240,10€**.

Realizando un cálculo de ingresos/gastos en un período de 20 años el resultado viene a ser:

Concepto	importe anual	años	importe total
<b>INGRESOS</b>			
ICIO	44.000,00 €		44.000,00 €
Imp. Contribución	1.588,80 €	20	31.776,00 €
IAE	240,10 €	20	4.802,00 €
		<b>total ingresos</b>	<b>80.578,00 €</b>
<b>GASTOS</b>			
Alumbrado	-134,77 €	20	-2.695,40 €
Limpieza	-2.895,20 €	20	-57.904,00 €
Otros	-200,00 €	20	-4.000,00 €
		<b>total gastos</b>	<b>-64.599,40 €</b>

La conclusión es evidente: la nueva actuación urbanística, dado que aumenta el espacio físico de propiedad pública dentro del núcleo urbano de la localidad, supone un aumento de costo de mantenimiento, el cual se ve claramente compensado dado que la nueva edificación y destino principal de la misma, comporta un ingreso anual por los impuestos municipales, que supera a los gastos.

#### **VI.- METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.**

La participación de los vecinos potencialmente interesados en esta nueva actuación urbanística, se llevará a cabo mediante dos sistemas:

- a) Por una parte, esta Memoria se colgará en la página Web del Ayuntamiento durante 20 días, a fin de que cualquier interesado y principalmente, los vecinos de las parcelas sobre las que se va a actuar, puedan tener conocimiento expreso de esta actuación y en su caso, puedan presentar a trámite, escritos de Sugerencias para que se tengan en cuenta a la hora de redactar el Proyecto definitivo de PEAU.
- b) Por otra, dentro de este espacio de los 20 días antes indicados, se celebrará una reunión con el vecindario y demás personas interesadas, de cara a tratar pormenorizadamente sobre la nueva actuación, responder a las dudas que puedan plantearse y principalmente, recoger las inquietudes y propuestas del vecindario para la redacción final del citado PEAU.

Elizondo a 10 de mayo de 2018.

Por CAÑAS ABOGADOS:

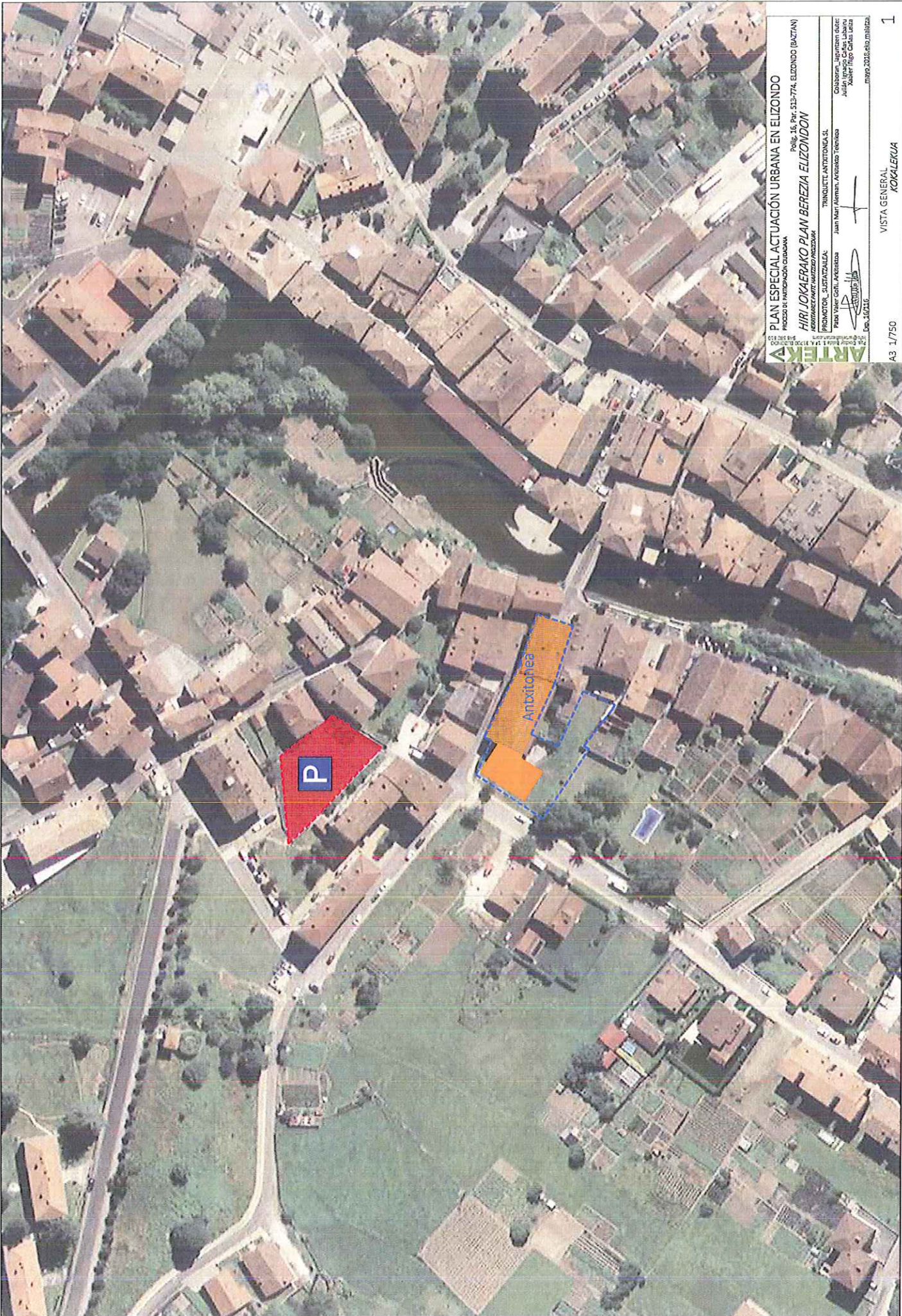
Fdo. Julian Ignacio Cañas Labaitu

Fdo. Xabier Íñigo Cañas Leiza

Por ARTEKA ARKITEKTURA:

Fdo. Patxi Valer Goñi

Fdo. Juan Mari Aleman Irungarai



**ARTEKY**  
C/ San Juan, 10 - 48100 BILBAO - Vizcaya - Spain  
Tel: +34 94 412 10 00 - Fax: +34 94 412 10 01  
www.arteky.com

**PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO**  
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
POLIG. 16. Pár. 513-574. ELIZONDO (BACTAN)

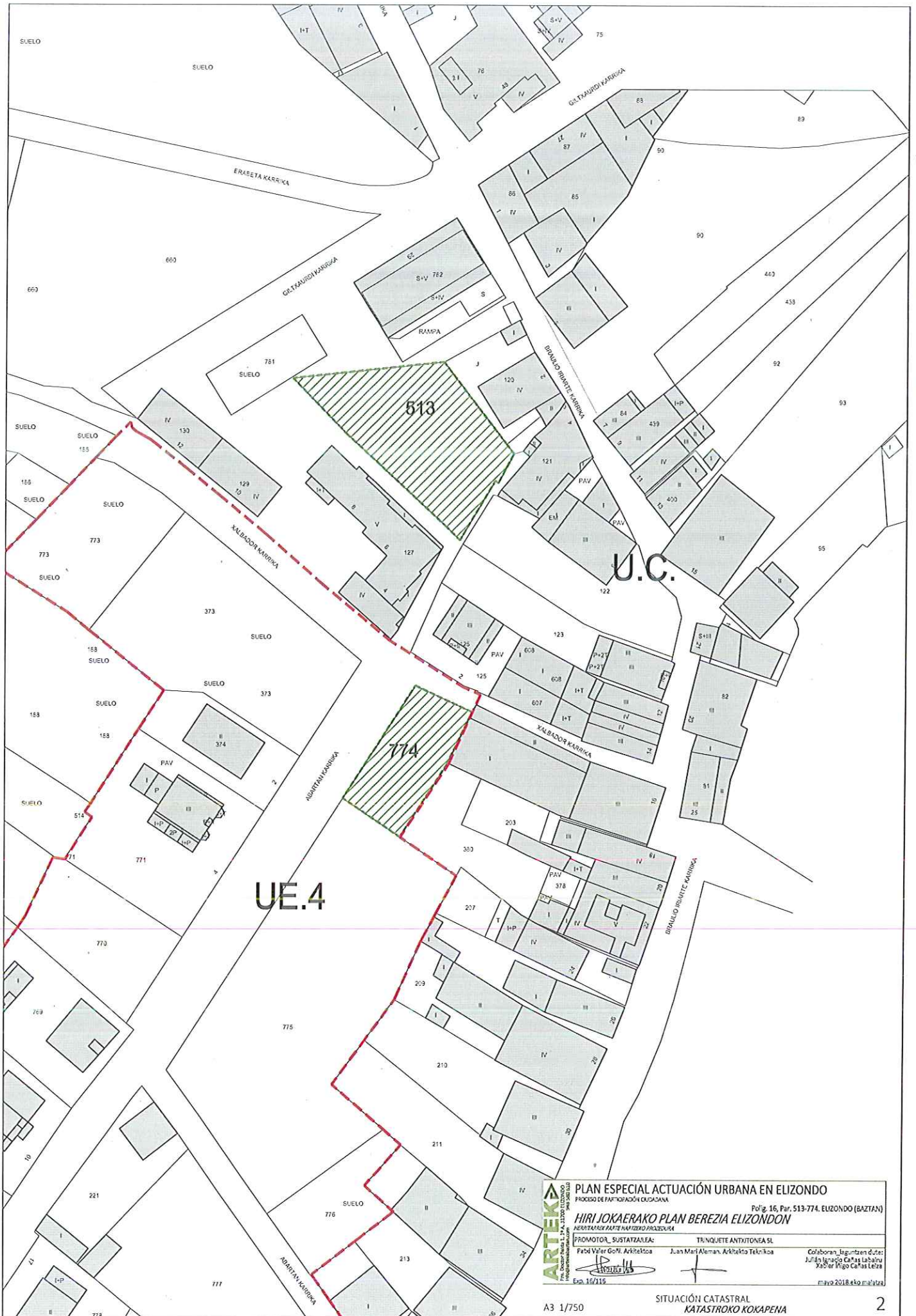
**HIRI JOIAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON**

PROMOTOR: GUSTATZALEA TRINQUETE, ANTIXOTONIA, S.L.  
Para Vitor Gortzi Antxotona Juan Mari Almaraz Antxotona  
Colaboran: Ingegnieroa daite: Julian Iñiguez Carlos Laburu Xabier Iñigo Carlos Lata  
Doi. 102116 mayo 2016. eta mabeiza

1/750

VISTA GENERAL  
KOKALERUA

1



**ARTEK** PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO  
 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Po.º 16, Par. 513-774. ELIZONDO (BAZTAN)  
**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON**  
 HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON

PROMOTOR, SUSTATZALEA: Freddi Villar Goñi, Arkitektoa	TRINQUETE ANTUTXONEA SL Juan Mari Aleman, Arkitekto Teknikoa	Colaboran, laguntzen dute: Julian Igarzaña Casas Labajoia Pascual Pigo Casas Leizaola
Exp. 16/115		m.º 2018.eko mai.º 14.º

A3 1/750

SITUACIÓN CATASTRAL  
KATASTROKO KOKAPENA

**513**  
 Sup. 1.019,93m<sup>2</sup>  
 Edific. 509,97m<sup>2</sup>  
**PRIVADO**

**774**  
 Sup. 496,86m<sup>2</sup>  
 Edific. 491,26m<sup>2</sup>  
**PRIVADO**

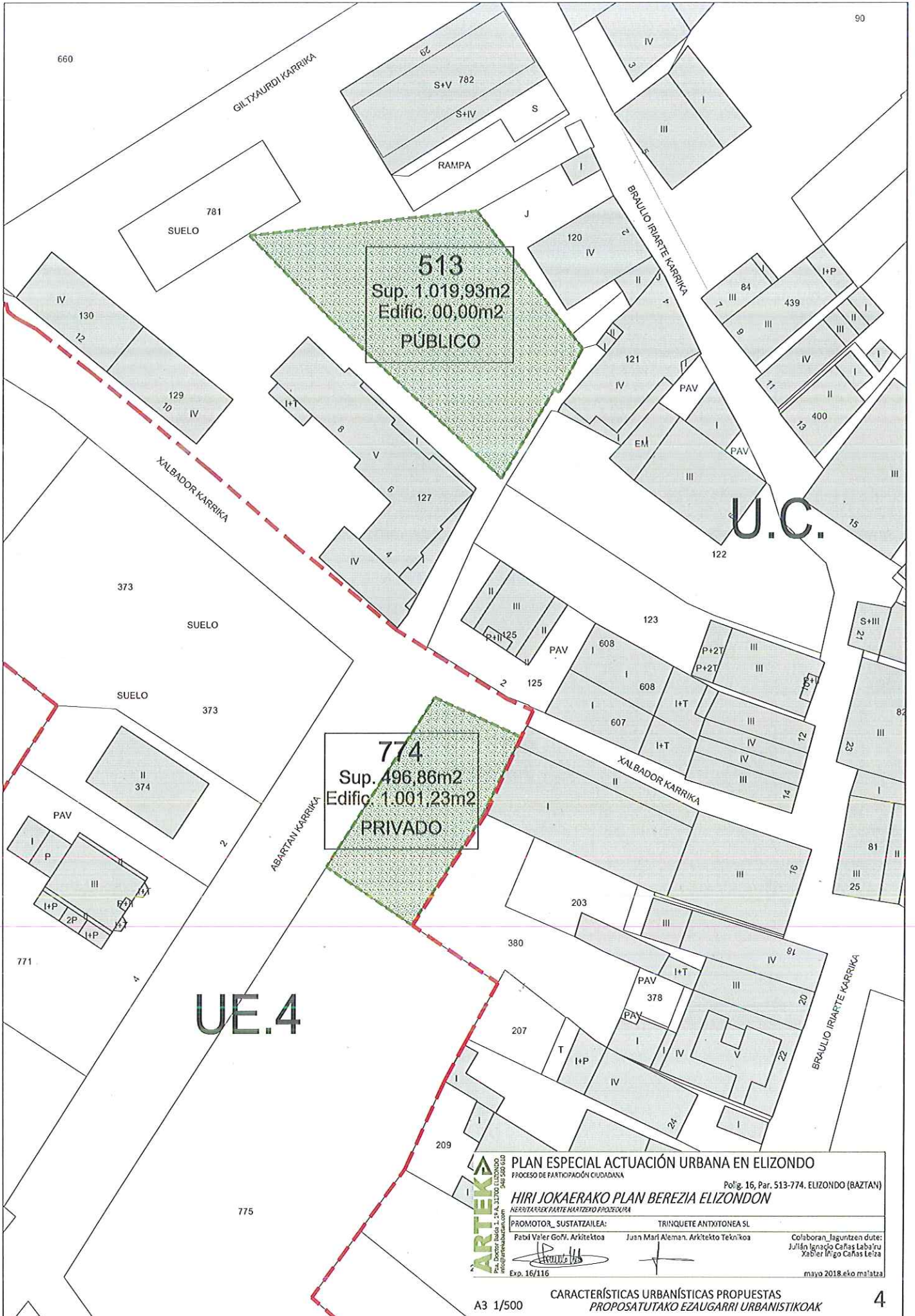
**UE.4**

**U.C.**

**ARTEKA** PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO  
 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Pol.ig. 16, Par. 513-774. ELIZONDO (BAZTAN)  
**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDOAN**  
 HIRI-JOKAERAKO PLAN BEREZIAZKO PROZEDURA

PROMOTOR\_SUSTATZAILEA: TRINQUETE ANTIXITONEA SL  
 Pabil Val'er Goñi, Arkitektoa Juan Mari Aleman, Arkitekto Teknikoa  
 Colaboran laguntzen dute:  
 Julián Ignacio Cañas Labaizu  
 Xabier Iñigo Cañas Leizaola

Ex.p. 16/116 mayo 2018 eko maiatzak



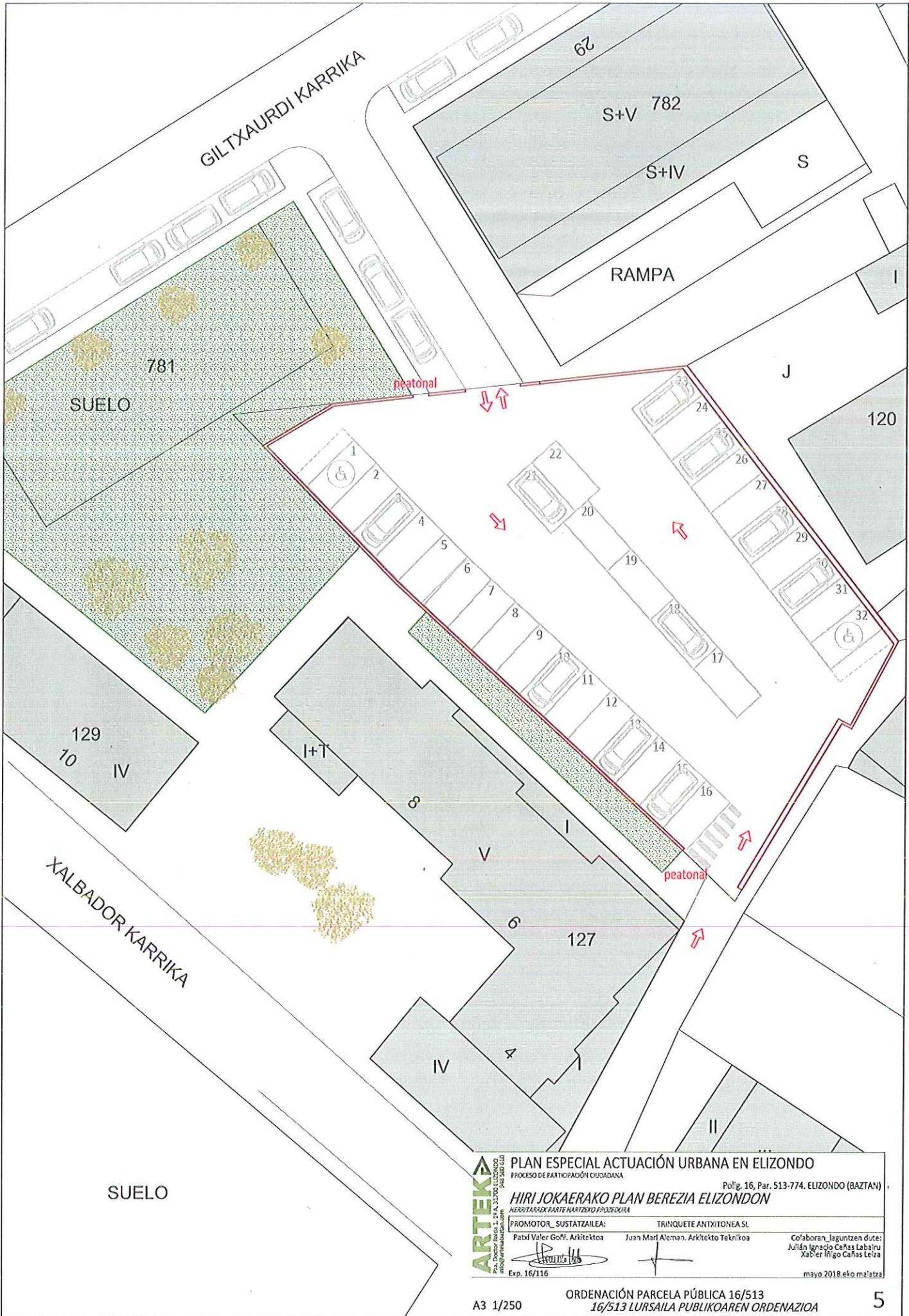
**513**  
 Sup. 1.019,93m<sup>2</sup>  
 Edific. 00,00m<sup>2</sup>  
**PÚBLICO**

**774**  
 Sup. 496,86m<sup>2</sup>  
 Edific. 1.001,23m<sup>2</sup>  
**PRIVADO**

**UE.4**

**U.C.**

**ARTEKA** PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO  
 PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Pol.ig. 16, Par. 513-774. ELIZONDO (BAZTAN)  
**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDOAN**  
 HERRITASSEK PARTE HARTZEKO PROZEDURA  
 PROMOTOR\_SUSTATZAILEA: TRINQUETE ANTIXITONEA SL  
 Pabil Valer Goñi, Arkitektoa Juan Mari Aleman, Arkitekto Teknikoa Colaboran laguntzen dute:  
 Julián Ignacio Cañas Laba'nu Xabier Irigo Cañas Leiza  
 Exp. 16/116 mayo 2018.eko maiatza



**ARTEKA**  
Arteka S.L. - C/Alfonso XIII, 14 - 48940 Leizor (Bizkaia) - T. 945 21 21 21 - www.arteka.com

**PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO**  
PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
 Pol'g. 16, Par. 513-774. ELIZONDO (BAZTAN)

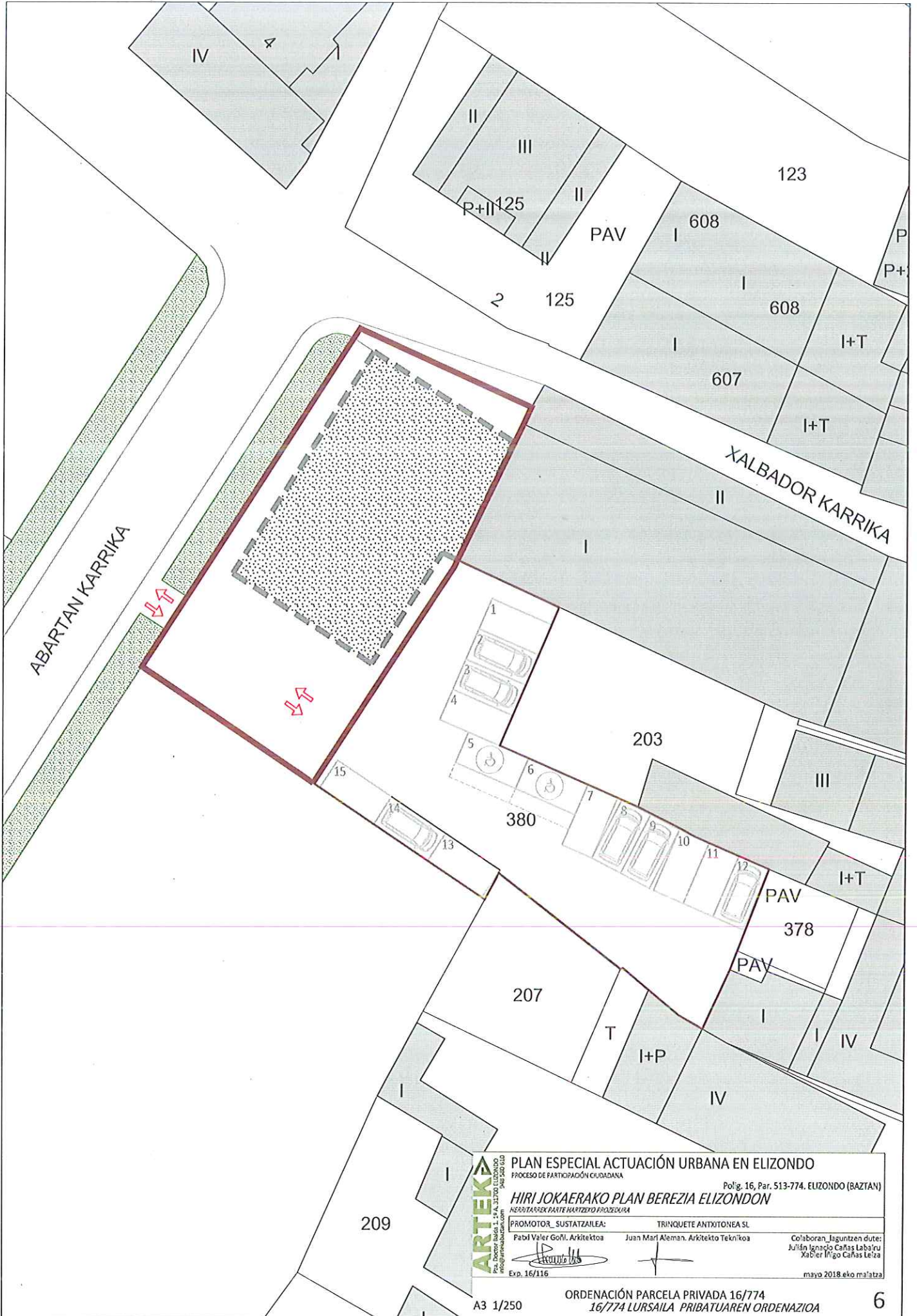
**HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON**  
HERRI-TASOKERAKO HARTZEDU PROZEDURA

PROMOTOR\_SUSTATZAILEA: **TRIQUETE ANTXTONEA SL**

Pabil Valer Goñi, Arkitektoa      Juan Mari Aleman, Arkitekto Teknikoa

*(Signatures)*

Exp. 16/116      mayo 2018 eko maiatza



<p>Arteka S.L. Pza. Doctores Saldaña, 1. 4º A. 48100 ELIZONDO 945 549 010 info@artekaslan.com</p>	<b>PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA EN ELIZONDO</b> <small>PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</small>		Pol. Fig. 16, Par. 513-774, ELIZONDO (BAZTAN)	
	<b>HIRI JOKAERAKO PLAN BEREZIA ELIZONDON</b> <small>HERKIDATASEK PARTE HARTZEKO PROZEDURA</small>			
	PROMOTOR, SUSTATZAILEA:		TRINQUETE ANTIXITONEA SL	
	Pabai Valer Goñi, Arkitektoa		Juan Mari Aleman, Arkitekto Teknikoa	
Exp. 16/116		mayo 2018 eko maiatz		