
**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
PARA LA U.E.-1 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ORDOKI
ARIZKUN-BAZTAN**

ÍNDICE GENERAL

1. DATOS GENERALES:

1.1. AGENTES: PROMOTOR Y REDACTORES DEL DOCUMENTO

1.2. OBJETO

2. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

3.1. PLANEAMIENTO ACTUAL: PLAN MUNICIPAL DEL VALLE DE BAZTAN

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

8. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA U.E.-1 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ORDOKI ARIZKUN-NAVARRA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DATOS GENERALES

1.1. AGENTES

PROMOTOR:	Obras y Construcciones Miguelene, S.L. con C.I.F B31504152 C/Pedro M.º Hualde n.º 18, Pisos Lekueder, Iurrita-Baztan
REDACTORES:	Maite Damboriena Olaechea, Arquitecto colegiado nº 3099 en el COAVN. Idoia Damboriena Olaechea, Arquitecto colegiado nº 3917 en el COAVN.

1.2. OBJETO

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU), tiene por objeto el trámite ante el Ayuntamiento de Baztan y con la conformidad del mismo, modificar el porcentaje de ocupación con la edificación de la superficie neta de las parcelas resultantes de la Unidad de Ejecución U.E.-1 del polígono industrial de Ordoki establecida por el Plan Municipal del Valle de Baztan (en adelante PMB), para llevar a cabo la construcción de una nave para almacén en la parcela 686 / polígono 47, manteniendo las alineaciones máximas establecidas por las normas de ordenación del PMB y pudiendo ocupar el resto del suelo de la parcela.

2. ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO DE INTERVENCIÓN

La U.E.-1 con la U.C.-1 de Ordoki, son las unidades que delimitan el citado Polígono Industrial, denominado en las N.N.S.S. de 1983 como sector VI/Ordoki, que en la actualidad se encuentra totalmente urbanizado y con muchas de las parcelas con las naves ya construidas.

En la actualidad, el Polígono Industrial Ordoki está formado por diferentes manzanas, que son el resultado de un planeamiento de desarrollo que englobó el suelo consolidado por naves existentes con las parcelas de nueva creación, con viales internos y perimetrales para dar acceso a todas las parcelas, además de zonas verdes.

Desde el punto de vista urbanístico, a lo largo de los años, esta zona industrial ha sido ámbito de aplicación para diferentes Modificaciones del PMB y Estudios de Detalles, como el "Estudio de Detalle de las parcelas 10,11 y 12 de la U.E.1 del Sector VI-Ordoki (Baztan)" con aprobación definitiva en 2.004, el "Estudio de Detalle de la Unidad Consolidada U.C.-1 de Ordoki, parcelas 640 y 641 del polígono 47", con aprobación definitiva en 2.006, y la "Modificación puntual pormenorizada del PMB, accesos desde la N-121 B al polígono industrial de la U.E.-1 Ordoki de Arizkun" con Aprobación definitiva en 2.011. Además, analizando las parcelas existentes del polígono, también han existido modificaciones

en relación con la reparcelación original planificada, como por ejemplo, la correspondiente a las parcelas resultantes de la Parcela 10 que se aprobó en el "Estudio de Detalle de las parcelas 10,11 y 12 de la U.E.1 del Sector VI-Ordoki (Baztan)".

De esta manera, el presente sector industrial principalmente está compuesto por 4 manzanas, albergando de manera conjunta suelo consolidado y de nueva ejecución unitaria. Así el Suelo Urbano Consolidado, lo correspondiente al U.C.-1, con una forma de L inversa coge la esquina noroeste del polígono, dando frente a la carretera N-121B y la carretera a Erratzu. El resto del suelo corresponde a la U.E.-1, dando continuidad a lo existente en ambos extremos de la U.C.-1 y la zona interna del área industrial compuesta por dos manzanas más.

A continuación se muestra la planta del sector con la disposición de las dos unidades que la conforman:



La redacción del presente PEAU viene dado por la necesidad de ejecutar una nave industrial en la parcela 686 / polígono 47 ocupando la totalidad de la superficie definida por la delimitación de la alineación máxima fijada a 5 metros en el frente de la parcela, cumpliendo la normativa urbanística. Así, revisando las Normas de Ordenación y Aprovechamiento establecidas para este sector en el PMB vigente y las modificaciones urbanísticas de la zona posteriormente publicadas, al analizar el desarrollo del Polígono Ordoki a modo de antecedente, se detectan varios incumplimientos urbanísticos en relación a la superficie de ocupación de las parcelas con las edificaciones construidas, superando gran parte de ellas, el 70% de la ocupación máxima permitida en el PMB.

Ante dicha situación, habiendo analizado el problema conjuntamente con el Ayuntamiento de Baztan, y con acuerdo mutuo, se decide redactar un Plan Especial de Actuación Urbana, para la U.E.-1 del Polígono Industrial de Ordoki-Arizkun. De esta manera se pretende establecer nuevas determinaciones de aprovechamiento que se adaptan mejor a las características de dichas parcelas y a las

necesidades de los usuarios, permitiendo ocupar con la edificación la superficie total delimitada por las alineaciones máximas establecidas en la actualidad.

Así, el Ayuntamiento de Baztan valora como necesario definir el ámbito de actuación del presente PEAU para la totalidad de la U.E.-1 del Polígono Industrial de Ordoki-Arizkun, tanto como para adaptarse con mayor sentido a las necesidades de ese tipo de suelo, como para dar solución urbanística de manera generalizada a un problema que se lleva arrastrando durante mucho tiempo.

Dicho ámbito se halla enclavado dentro de la delimitación del SUELO URBANO INDUSTRIAL.

La U.E.-1 del polígono industrial Ordoki presenta una superficie de 67.387 m², dato aportado en el apartado *Normas de Aprovechamiento del punto 9.9 ORDOKI, dentro de Artículo 9. Unidades de Ejecución* del PMB, que albergan tanto las parcelas, como los viales y las zonas verdes.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La Normativa vigente a nivel municipal sobre el ámbito de aplicación en cuestión es el Plan Municipal del Valle de Baztan, con aprobación definitiva el 25 de septiembre de 2002, (con publicación definitiva de la Normativa el 01/04/2003 y corrección de errores al Plan Municipal el 30/01/2009).

La Ley Foral que regula la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo en la comunidad Foral de Navarra, es Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del territorio y Urbanismo (LFOTU 35/2002) y posteriores modificaciones, siendo la última su Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de dicha Ley Foral (LFL 1/2017).

3.1. PLANEAMIENTO ACTUAL: PLAN MUNICIPAL DEL VALLE DE BAZTAN

El Plan Municipal del Valle de Baztan delimita gráficamente en el plano de Ordenación como **Suelo Urbano Industrial** la zona del polígono de Ordoki de Arizkun, conformado por una Unidad Consolidada (U.C.-1) y una Unidad de Ejecución (U.E.-1), según el plano de Gestión-Desagregación Territorial. La superficie del sector es de 94.988 m², de los cuales 31.104 m² corresponden a la U.C.-1 y 67.387 m² a la U.E.-1.

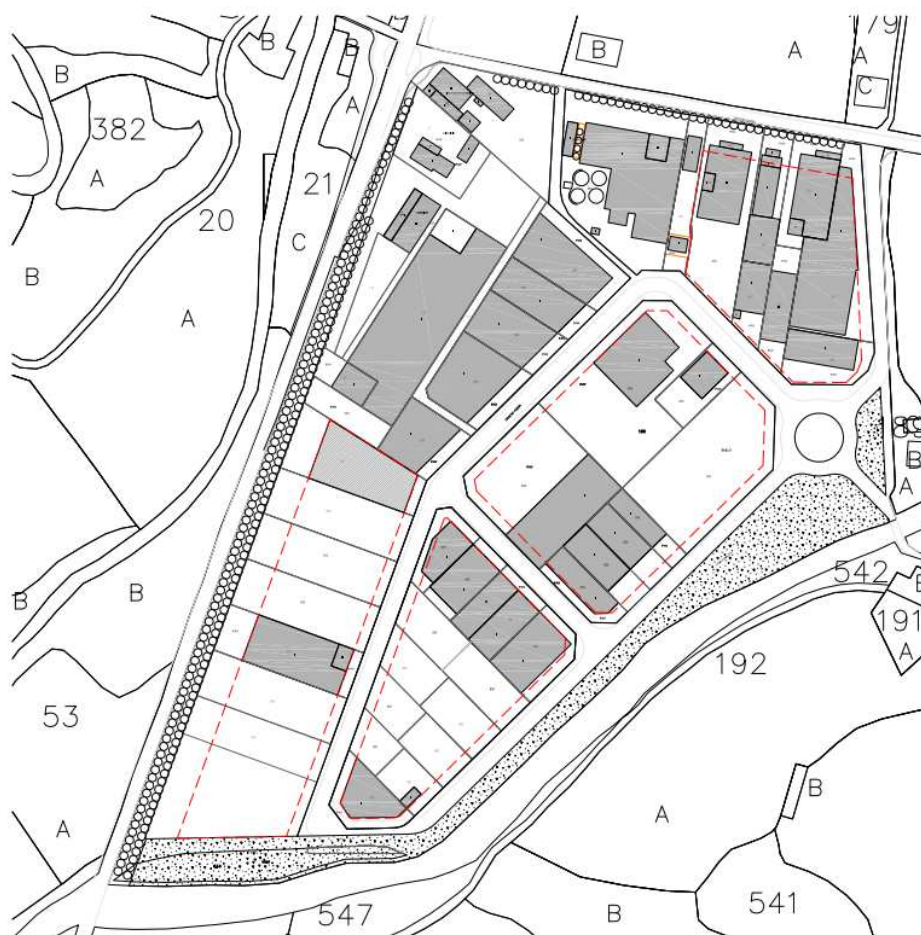
Así, en las Normas Urbanísticas Particulares, concretamente en el Capítulo I._SUELO URBANO, en la SECCIÓN 2._SUELO URBANO SIN URBANIZACIÓN CONSOLIDADA, en el apartado de DISPOSICIONES PARTICULARES DE LAS UU.EE., Artículo 9- UNIDADES DE EJECUCIÓN_ 9.9. ORDOKI_ 9.9a. U.C.-1, U.E.1, se describe que el polígono Industrial, fue objeto de un planeamiento de desarrollo previo a la redacción del propio Plan Municipal, y que ya estaba en ejecución tanto a lo que se refiere a obras de urbanización como de edificación de naves industriales cuando se aprobó el documento.

Actualmente dicho sector se encuentra totalmente urbanizado, con lo que en esta situación dichos terrenos pasan a estar plena y legalmente integrados en la red de dotaciones y servicios de un núcleo urbano, alcanzando todos sus derechos urbanísticos, con parcelas totalmente definidas.

Además el PMB para este ámbito define:

- Normas de Ordenación: específicas para la urbanización (ya ejecutada) y para las edificaciones de las parcelas. Quedan definidas también las alineaciones máximas en el plano de ordenación correspondiente.
- Normas de Uso: quedan fijados el uso principal y tolerados.
- **Normas de Aprovechamiento: se permite una ocupación máxima con la edificación del 70% de la superficie neta de las parcelas resultantes.**
- Normas de Gestión: Las unidades del sector ya se han ejecutado, definiendo un sistema de Actuación Directa para ello.

A continuación se presenta la planta actual del Polígono Industrial Ordoki, con las edificaciones existentes (plano según el Sistema de Información Territorial de Navarra, SITNA) y las alineaciones máximas establecidas en el Plano de Ordenación del PMB, (con líneas discontinuas en color rojo):



4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La empresa que promueve el presente documento urbanístico, tiene la necesidad de ejecutar una nave industrial como almacén de su actividad, en la parcela 686 / polígono 47, ubicada en la U.E.-1 del polígono Industrial Ordoki, ocupando la totalidad de la superficie definida por la delimitación de la alineación establecida en el Plano de Ordenación.

Tal y como ya se ha mencionado, después del análisis general de la zona, tanto lo establecido en la Normativa Particular del PMB, como lo realmente construido, se detectan irregularidades referentes a la superficie construida máxima permitida dentro de cada parcela. Ésto es debido a la tendencia constructiva existente en Ordoki, que en la mayoría de los casos, ha sido la de ocupar la superficie total del suelo definido por la delimitación de las alineaciones máximas. Este hecho, por un lado, favorece la ordenación edificatoria del polígono, garantizando un frente alineado con las fachadas de las naves contiguas, pero a su vez, dependiendo de la tipología, morfología o ubicación de cada parcela, es el motivo por el que no se cumple lo establecido en las normas de aprovechamiento referido al 70% de la ocupación con la edificación de la superficie neta de la parcela.

Así, las parcelas ubicadas en la U.E.-1 dando frente a la carretera N-121 B, por tener una alineación máxima retranqueada de 15 metros con respecto a la carretera, y las parcelas que forman las aristas de las manzanas interiores, por tener más que un frente con alineación máxima definida, pueden cumplir el criterio de aprovechamiento establecido, aun ocupando la totalidad de la superficie definida por la delimitación de las alineaciones existentes.

Teniendo en cuenta todo ello, se propone **modificar el criterio de aprovechamiento que el PMB vigente fija para la U.E.-1 del Polígono Industrial Ordoki (que actualmente “permite una ocupación máxima con edificación del 70% de la superficie neta de las parcelas resultantes.”), pasando a permitir una ocupación máxima con la edificación de la superficie total definida por la delimitación de las alineaciones establecidas en el Plano de Ordenación actual.**

Por lo tanto, se considera que con esta modificación se regulariza la tendencia edificatoria existente y se le da mayor sentido de ordenación a las alineaciones máximas establecidas, pudiendo evitar las desalineaciones de las fachadas de las naves en los frentes de las parcelas e incluso el desaprovechamiento del suelo privado sin ocupación por la edificación.

Dicha modificación es necesaria sobretudo para cubrir mejor las necesidades de las futuras naves de la manzana interior ubicada más al sur, donde las parcelas son de menor dimensión y por su ubicación central son las más desfavorecidas para cumplir el 70% de ocupación por la edificación, desaprovechando mucha superficie de suelo. En su caso, dependiendo de la actividad que desempeñen, supone dejar demasiada superficie libre sin edificar, pudiendo resultar totalmente residual.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La actuación que se propone a través del presente PEAU, afecta exclusivamente a un suelo clasificado por el Plan Municipal de Baztan como SUELO URBANO, con un uso INDUSTRIAL.

Esta clasificación y la condición del terreno cumple con lo dispuesto en el Artículo 90. Suelo urbano de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del territorio y Urbanismo y su Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Habiendo descrito la propuesta de modificación del criterio de aprovechamiento vigente para la U.E.-1 del Polígono Industrial Ordoki, de poder permitir en las parcelas la ocupación total por la edificación en la superficie definida por las alineaciones máximas existentes, pudiendo superar el 70%, se considera una Actuación de Dotación, tal y como expresa el Artículo 90.5 del Decreto Foral Legislativo 1/2017: *"Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel."*

Así, como lo determina el punto 2 del Artículo 61. Planes Especiales del DFL 1/2017; *"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 diferentes finalidades, entre las cuales se encuentra "Regular actuaciones de dotación"*.

Por lo tanto la figura de planeamiento que se presenta en este caso para dotar de nueva edificabilidad a las parcelas de la U.E.-1 del Polígono Industrial Ordoki, objeto de la presente modificación es un PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA – ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

En el Artículo 61.5 del DFL 1/2017, especifica el contenido de este tipo de documento, que queda justificado en los diferentes apartados de esta Memoria. Así, el presente documento contiene, siguiendo lo exigido:

- Memoria de la propuesta con la especificación y justificación del tipo de actuación que desarrolla.
- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el Artículo 58,5 f) de esta Ley Foral.
- Plan de Participación ciudadana, según el Artículo 7 de la citada Ley y las conclusiones valoradas.
- Estudio de Movilidad Generada.

La tramitación del presente PEAU seguirá lo establecido en el Artículo 72. Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de Desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana, del DFL 1/2017.

Siguiendo lo dispuesto en el Artículo 96. Deberes de los propietarios de suelo urbano, del DFL 1/2017, concretamente en el punto 96.2, los propietarios de terrenos sobre los que se prevean actuaciones de dotación tienen *"el deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, que resulte de la modificación del instrumento de ordenación..."*

Para el cumplimiento de este deber, las parcelas de la U.E.-1 del Polígono Industrial Ordoki, una vez esté aprobado definitivamente el presente PEAU, podrán sustituirlo por su valor en metálico, según lo cuantificado en la Ordenanza específica reguladora de Aprovechamiento Urbanístico que esté en

vigor en Baztan. Se establece que cada parcela realizará el pago de las monetizaciones correspondiente, a medida que cada una de ellas obtenga la Licencia de Obras y proceda a la ejecución de su nave.

6. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 61. Planes especiales de la LFL 1/2017 establece en su punto 5, que los PEAU deben contener la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el Artículo 58.5 f) de la misma ley foral, la cual se entiende como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

La Actuación de Dotación que se propone no supone un incremento del gasto urbanístico y además no se contempla ninguna actuación de urbanización que reporte cargo a las arcas municipales.

7. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7. Participación ciudadana de la LFL 1/2017 que las Administraciones Públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo, promover un desarrollo 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.

Así, en el punto 2 del mismo artículo establece que cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esa Ley Foral, será sometido a un periodo no menor de 20 días de participación ciudadana, mediante exposición pública, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

En el punto 3 determina que los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28, en los que se contemplan los PEAU, 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 necesarios y obligatorios.

En la Actuación de Dotación propuesta no se prevé actuaciones de nueva urbanización, con lo que el punto 3 del artículo 7 no es de aplicación en este caso.

De esta manera, siguiendo el punto 4, del artículo 7. Participación ciudadana de la LFL 1/2017, deberá contener al menos:

- Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados: Dada la entidad de la actuación propuesta, se considera que los agentes interesados por la misma son el propio Ayuntamiento de Baztan y sus ciudadanos, en especial los propietarios de las parcelas de la U.E.-1 del Polígono Industrial de Ordoki.

- Propuesta de Ordenación: Las Normas de Ordenación fijadas en su punto D del Artículo 9.9. *Ordoki* de las Normas Particulares del Plan Municipal de Baztan no varían, manteniendo todo lo planificado para ese suelo.

- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica: Ver el apartado 6. del presente documento.

- Metodología y herramientas de difusión y participación: Dada la entidad de la actuación propuesta y los agentes interesados, se propone la exposición pública en la Web del Ayuntamiento de Baztan y en el tablón de anuncios del propio Ayuntamiento durante un periodo de 20 días, estableciendo también una dirección de correo electrónico para la recepción de dudas y/o sugerencias.

Si fuera necesario, también se propone una sesión explicativa en el propio Ayuntamiento de Baztan sobre el contenido del presente documento para todos los interesados. Para ello se elaboraría un bando desde el Ayuntamiento de Baztan, que estuviera expuesto en el tablón municipal, informando de la reunión explicativa del PEAU propuesto.

- Conclusiones valoradas: transcurrido el plazo de exposición, se valorarán las sugerencias recibidas si es que las hubiera, modificando el documento si es que fuera necesario.

8. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

En cuanto a la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, que se determina en el *artículo 6 y 29* de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, según los nuevos criterios establecidos por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, en relación con la tramitación de las evaluaciones de impacto ambiental, la presente actuación no se encuentra incluida en el ámbito de actuación, porque las afecciones ambientales en este tipo de actuaciones y poblaciones, son nulas o inexistentes.

Considerando que la actuación propuesta en el PEAU es una Actuación de Dotación, debido a su incremento de edificabilidad, se valora que no aumenta la movilidad generada en la zona.

Asimismo, el retranqueo (de 5 metros en la mayoría de los casos e incluso de 15 metros) de las alineaciones máximas establecidas en la ordenación del polígono para los frentes de las parcelas, son espacios utilizados para el aparcamiento de cada parcela y que se mantienen en el presente PEAU.

Además, el cumplimiento del criterio de aprovechamiento del 70% de ocupación con la edificación vigente en la actualidad, no se traduce en dejar obligatoriamente mayor espacio libre en el frente de la parcela para uso de aparcamiento y mejorar la movilidad.

Así que, el aumento de aprovechamiento propuesto viene justificado principalmente como una necesidad de máxima explotación del suelo industrial y como una regularización de una práctica habitual en el polígono, ya que a lo largo del tiempo, algunas parcelas se han ido ocupando con la edificación superando la superficie permitida. Por ello, no se considera que la modificación propuesta cambie el comportamiento existente del polígono.

A 30 de diciembre de 2021

LAS ARQUITECTAS:



Fdo. Maite Damboriena Olaechea



Idoia Damboriena Olaechea