

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA PARA PARTE DEL EL ÁMBITO
DEL GZ-2 DE LA U.I.-X "LANDABEN", DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA.
(PARCELA 1353 DEL POLÍGONO 7)
NUEVA U.I.-X/ZN-1. "BAPISA, S.L.U."**

PROMOTOR: BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U.

REDACTORES: Ramón García Astiz
(Arquitecto) Aitor Otazu
Vega (Abogado)

Junio de 2.021

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE	4
1.1. Antecedentes	4
1.2. Ámbito del P.E.A.U	7
1.3. Marco legal y planeamiento vigente	8
1.3.1. Marco legal de referencia	8
1.3.2. Planeamiento vigente en el ámbito de este P.E.A.U	8
2. OBJETO - JUSTIFICACIÓN DE LAS RAZONES QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DE ESTE P.E.A.U	8
3. INTERÉS PÚBLICO-URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA	9
4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	10
4.1. Respecto a la redelimitación del Ámbito	10
4.2. Categoría urbanística de los suelos afectados por la propuesta. Suelo urbano no consolidado	10
4.3. Coherencia de la presente propuesta con las determinaciones y criterios del Plan de Ordenación Territorial "POT 3: "Área Central"	10
4.4. Respecto a la ordenación propuesta	11
4.5. Respecto a la gestión y ejecución del planeamiento	13
5. OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES	13
5.1. Informe exigido por el art. 22.3.a) del R.D. Legislativo 7/2015	13
5.2. Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégica	15
5.3. Perspectiva de género	16
6. PARÁMETROS DE LA PROPUESTA	17
6.1. Usos y edificabilidad	17
6.2. Coeficientes de homogeneización y aprovechamiento	17
6.3. Espacios públicos y privados	18

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	19
8. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	19
9. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE DERECHOS	21
10. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	21
11. RANGO DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN	22
12. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	23
13. NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR Y NORMATIVA GRÁFICA	23
13.1. Normativa escrita. Normativa urbanística particular	23
13.2. Normativa gráfica	30

ANEXO 1

Nota simple registral de la parcela incluida en el ámbito

ANEXO 2

Informe pericial emitido en el recurso Contencioso-Administrativo 240/2008 (delimitación física del ámbito)

ANEXO 3

Proceso de participación ciudadana

ANEXO 4

Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1. ANTECEDENTES:

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante, P.E.A.U.) se redacta a iniciativa de la mercantil BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U., con CIF B-71341531 y domicilio en Pamplona, Plaza del Castillo nº 18 (C.P. 31001), pero tomando como antecedentes de relevancia que fundamentan su formulación, el Acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona de 7 de Mayo de 2.014, y los informes técnicos trasladados por su Gerente de 21 de Enero y 26 de Junio de 2.019, 23 de diciembre de 2.020 y 22 de abril de 2.021, a los que luego se hace referencia.

En este sentido, resulta conveniente indicar también que BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U. adquirió, en Marzo de 2.019, la propiedad sobre los inmuebles a los que afecta esta propuesta, hasta entonces pertenecientes a la Sociedad Mercantil que hasta ahora ha sido la promotora de la iniciativa, ALQUIBALAT S.L.

Dichos inmuebles se identifican con el suelo y las edificaciones que el Catastro Municipal integra en la parcela 1353 del polígono 7, que a su vez tiene su correspondencia con la finca registral nº 9.382 del Registro de la Propiedad nº 1 de Pamplona. Ahora bien, dicha identificación no es plena entre delimitación catastral y delimitación física real (cierres), como más adelante se expondrá y detallará.

Concretamente, la antedicha transmisión de la propiedad se produjo en virtud del otorgamiento de una Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales relativos a la Ampliación de Capital y Modificación Parcial de Estatutos y Perdida de Unipersonalidad, de fecha 25 de Marzo de 2.019, de tal manera que si bien ha sido la citada ALQUIBALAT S.L. la que hasta esta fecha ha ejercido la iniciativa, a partir del presente trámite se subroga en su posición de promotora la citada BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U.

Expuesto lo anterior, cabe citar, como antecedentes más reseñables a los efectos del objeto de la presente propuesta, los siguientes:

Primero.- Respecto al Régimen Urbanístico vigente para el ámbito objeto de este P.E.A.U.:

El ámbito espacial al que se circunscribe la presente iniciativa es el de la propiedad de BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U. en el polígono Landaben; esto es, el de la finca urbana que según el Catastro Municipal se corresponde con la parcela 1353 del polígono 7. (Ver planos nº 1.1. "Situación" y 1.2 "Ámbito").

En este sentido, el citado alcance espacial de la propuesta lo han determinado los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Pamplona mediante informes técnicos trasladados por su Gerente de 21 de Enero y (en especial) de 26 de Junio de 2.019.

Actualmente la totalidad de la superficie de dicha finca se integra en la Unidad Integrada X/GZ-2 "Landaben", cuyo objetivo general es, según la normativa urbanística particular aplicable, la creación de una calle de borde y parque urbano (lo que a su vez es reproducción de una previsión ya establecida en el Plan General de 1.984 y su Modificación de 1.989). De conformidad con esta misma regulación particular del ámbito, este se clasifica y categoriza como Suelo Urbano No Consolidado.

Debe mencionarse así mismo que, en práctica colindancia con esta GZ-2, se sitúa la Unidad de Actuación Z-1, también integrada en la U.I.-X "Landaben", que comprende el conjunto de edificaciones industriales, viales, etc. que integran en polígono industrial de mismo nombre; y cuyo régimen urbanístico plasmado en su normativa particular plantea, fundamentalmente, la consolidación de su situación actual; otorgándosele clasificación y categoría de Suelo Urbano Consolidado.

No obstante, en lo que atañe a las previsiones para el citado GZ-2 sobre creación de una calle de borde y parque urbano, hasta la fecha estas no se han ejecutado en lo que respecta a la superficie de la finca parcela 1353 del polígono 7 (según su delimitación tras la ocupación y expropiación a la que se hace referencia en el apartado tercero siguiente).

En este sentido, la ya citada normativa particular del ámbito establece, como determinaciones para alcanzar dicha ejecución, la previa aprobación de un Plan Especial como instrumento de desarrollo y la tramitación de un expediente de expropiación como sistema de actuación. Por tanto, de ello deriva que las edificaciones e instalaciones existentes en la citada parcela 1353 estarían actualmente en situación de "fuera de ordenación".

Segundo.- La expropiación de parte de la parcela de ALQUIBALAT S.L.:

El 10 de Enero de 1.997 el Ayuntamiento de Pamplona aprobó el Plan Integral del Arga y por Acuerdo de 31 de Octubre de 1.997 se inició el expediente de expropiación forzosa para la ejecución del citado plan.

Por Acuerdo del Ayuntamiento de Pamplona de fecha 12 de Junio de 1.998 se aprobó definitivamente la relación concreta e individualizada de titulares de bienes y derechos afectados por la expropiación.

Entre las fincas afectadas por la expropiación estaba la parcela de la que hasta recientes fechas ha sido titular ALQUIBALAT S.L., y en el Acta Previa a la Ocupación se señaló que se trataba de la parcela 1.353 del Polígono 7, con 3.523 m² de superficie según cédula parcelaria. La superficie a expropiar, inicialmente, era de 320 m² de terreno.

Entendiendo el Ayuntamiento que se daba una ocupación de suelo público por parte de ALQUIBALAT S.L., y antes de sus antecesores, requirió por Acuerdo de 30 de Diciembre de 1.999 a los Hermanos Barandas Pitillas entonces titulares de dichas parcela que cesaran en dicha ocupación y planteó un procedimiento de recuperación posesoria de la franja de

terreno entre las instalaciones de Alquibalat S.L. y el río Arga que el Ayuntamiento entendía indebidamente ocupada.

Interpuesto Recurso Contencioso Administrativo contra dicho Acuerdo municipal, fue declarado contrario a derecho por Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de fecha 21 de Junio de 2.002.

Por su parte los titulares del suelo requirieron al Ayuntamiento para que cesara en la ocupación del terreno por vía de hecho, ya que efectivamente había ocupado el terreno sin compensación económica a sus titulares a través de la correspondiente expropiación.

Denegada dicha petición por parte del Ayuntamiento, e interpuesto por los titulares del terreno recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo denegatorio, primero el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, por Sentencia nº 240/2008, de 25 de Septiembre de 2.008, dictada en el RCA (P.O.) 8/2007 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1; y posteriormente la Sala del mismo orden mediante Sentencia de 17 de Abril de 2.009, confirmatoria de la anterior, declararon contraria derecho la ocupación por vía de hecho de dicho terreno, cuya exacta extensión se cuantificó, según informe pericial emitido por perito judicial independiente, en 544,58 metros cuadrados, condenándose al Ayuntamiento a indemnizar a los titulares del terreno y fijando el importe de dicha indemnización.

En el presente caso la superficie que deberá tenerse en cuenta como superficie de la parcela finca registral 9382 de BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U. es la superficie real hoy de la parcela una vez excluida la porción de superficie originariamente perteneciente de la finca por la que ALQUIBALAT S.L. recibió la compensación antes referida, que de acuerdo con un estudio topográfico realizado para la confección de esta propuesta, no coinciden plenamente con los reflejados en el Catastro municipal para parcela, siendo así que dicho registro fiscal describe, en lo que atañe al límite por Este de la parcela 1353, un linde que no se ajusta a la delimitación física real de la finca en ese flanco, y que es resultante de la ocupación y expropiación en su día de la porción de 544,58 m² para la ejecución del proyecto denominado "Plan Integral del Río Arga" ya referida previamente. Esta discrepancia se refleja en plano nº 2.2. de este documento denominado "Superpuesto delimitación catastral y delimitación según límites físicos reales".

Así, si bien la superficie de la parcela 1353 según la Cédula Parcelaria a fecha actual, es de 2.775,45 metros cuadrados, de conformidad con el levantamiento topográfico antes referido esta superficie en realidad asciende a 2.779,49 m², una vez excluida la citada superficie expropiada e incorporada efectivamente al parque resultante de la ejecución del citado Plan Integral.

Como se ha mencionado, ello quedó acreditado a la vista del Informe Pericial emitido en dicho proceso (cuya copia se adjunta en el Anexo 2).

Por tanto, de lo que hoy constituye la parcela delimitada y cercada propiedad de BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U. ya está excluida e integrada en el Parque Fluvial del Arga la referida superficie expropiada en su día.

En todo caso, y sin perjuicio de la aptitud del presente documento para iniciar la tramitación del expediente mediante su aprobación inicial, antes de su aprobación definitiva la parcela deberá ser depurada jurídicamente respecto de los antecedentes expuestos, en el sentido de que se produzca la inscripción en el Registro de la Propiedad de los dos títulos municipales de adquisición de parte de su superficie y adaptarse su contenido a la realidad que resulte.

Tercero.- El Acuerdo de la Gerencia de Urbanismo de 7 de Mayo de 2.014:

A iniciativa de ALQUIBALAT S.L. y respondiendo a una petición de dicha mercantil, el Consejo de Gerencia de Urbanismo en su sesión de 7 de Mayo de 2.014 adoptó el Acuerdo de "iniciar el análisis del planeamiento de modo que pueda compatibilizarse el Parque Fluvial con la consolidación de las actividades existentes" en la finca objeto de esta propuesta.

Contrastados los criterios de aplicación de este Acuerdo con los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo, se redactó una propuesta de Modificación Puntual del Plan Municipal a iniciativa de ALQUIBALAT S.L., que integraba contenidos que afectaban tanto a determinaciones de rango estructurante como pormenorizado.

Cuarto.- Requerimiento emitido por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2021:

Tras la presentación de aquella primera propuesta de documento, se han sucedido las presentaciones de nuevas versiones de la propuesta en respuesta a diversos requerimientos de subsanación y mejora emitidos por los Servicios Técnicos municipales, además de reuniones al respecto, en las que señaló, entre otras cuestiones, la formulación de la presente iniciativa como Plan Especial de Actuación Urbana.

Así, el presente documento viene a procurar dar respuesta a las indicaciones en el último requerimiento recibido, emitido por emitido por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de fecha 22 de abril de 2021.

1.2. ÁMBITO DEL P.E.A.U.:

El ámbito objeto de este P.E.A.U., como se ha dicho, forma parte de la U.I.-X "Landaben" del Plan Municipal de Pamplona; y más en concreto de la GZ-2 en la superficie correspondiente a la finca con la que se corresponde la parcela catastral 1353 del Polígono 7 del Catastro Municipal (salvedad hecha de la falta de coincidencia plena con su delimitación física real ya referida), que alberga la edificación industrial y suelos privados adyacentes donde desarrolla actualmente ALQUIBALAT, S.L. su actividad. Linda por Norte con la parcela 1542 del mismo

polígono, por Norte con la Travesía 2 de la Calle A, por Este con la superficie expropiada en incorporada al Plan Integral del Arga y por Oeste, con la parcela 1352 del mismo polígono.

El ámbito objeto de este P.E.A.U. tiene una superficie, según medición técnica, de 2.779,49 metros cuadrados.

Dentro del ámbito la mayor parte está ocupada por edificaciones industriales, y el resto (menor) por espacios libres dentro de la propia parcela.

1.3. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE:

1.3.1. MARCO LEGAL DE REFERENCIA:

El marco legal del presente este P.E.A.U. está constituido por el 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 (en adelante DFL 1/2017 TRLFOTU), y las disposiciones complementarias a la misma de ámbito foral así como las de ámbito Estatal aplicables (y específicamente el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo) en defecto de regulación foral.

1.3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DEL P.E.A.U.:

El planeamiento vigente está constituido por el Plan Municipal de Pamplona que configura el ámbito afectado dentro de la U.I.- X "Landaben" (GZ-2).

La Normativa Urbanística Particular establecida para dicho ámbito es la que se recoge en el apartado 13 de la presente Memoria.

2. OBJETO - JUSTIFICACIÓN DE LAS RAZONES QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE P.E.A.U.:

El objeto último del presente P.E.A.U. es establecer las determinaciones urbanísticas oportunas, de rango tanto estructurante como pormenorizado, que permitan la consolidación del uso y edificación existentes en la finca registral nº 9382, ejecutados en su día con autorización y por tanto forma legal; modificando a tal efecto la actual delimitación del GZ-2 en este concreto punto y creando un nuevo ámbito de actuación urbanística, coincidente con el perímetro de la propiedad de la antedicha parcela, de uso industrial y status de Suelo Urbano No Consolidado; así como estableciendo la ordenación detallada y determinaciones de gestión ejecución de acuerdo con los criterios y directrices facilitados por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Pamplona.

3. INTERÉS PÚBLICO-URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA:

A partir de una petición en su día por parte de la empresa antecesora de la actual promotora de esta iniciativa, ALQUIBALAT S.L., al Ayuntamiento a fin de que, o bien se ejecutara el planeamiento previsto expropiando el suelo y las instalaciones de dicha mercantil, o bien se modificara dicho planeamiento eliminando el régimen de fuera de ordenación respecto de la parcela de dicha mercantil y sus instalaciones, estableciendo para la misma un régimen urbanístico similar al que rige para las demás parcelas del Polígono de Landaben (U.I.-X/Z-1); el Consejo de Gerencia de Urbanismo de Pamplona optó por esta segunda posibilidad y adoptó el Acuerdo de 7 de Mayo de 2.014 en el sentido de analizar y lógicamente modificar el planeamiento a fin de poder "compatibilizarse el Parque Fluvial con la consolidación de las actividades existentes".

Este criterio ha venido posteriormente refrendado en virtud de los sucesivos requerimientos formulados por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismos de Pamplona.

Por tanto es a partir de estos actos expresos que la propia Administración municipal está partiendo de la existencia de un interés público urbanístico en la propuesta de mantener y consolidar las actividades existentes (implantadas legalmente) al tiempo que se garantice, en el ámbito a que se refiere este P.E.A.U., la continuidad del vial de borde del Polígono Landaben y la conservación, en la medida que la anterior premisa lo permita, de la mayor superficie posible reservada al Sistema General de parque en ese tramo o punto. En consecuencia, el interés público urbanístico en formular y tramitar una alteración de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas precisas de planeamiento con el contenido y alcance que se expone viene justificada en base a ello; ya que en otro caso ni el propio Consejo, ni el Gerente hubieran optado por esta vía de consolidación de las actividades existentes en armonía o compatibilización con los objetivos de GZ-2, como la opción más adecuada no sólo para los particulares concernidos, sino también y para la propia ciudad.

En efecto, tal y como se expresa en el traslado de informe técnico de 26 de Junio de 2.019, existe una dificultad económica evidente para llevar a cabo la ordenación prevista en el PM, que supone la puntual expropiación del suelo, indemnizaciones por los inmuebles de la parcela y por el traslado de la actividad, y la reurbanización del ámbito. Todo ello en un área de la ciudad de menor interés que otras, tanto por el uso global como por lo marginal de su ubicación.

Añadiendo además que la zona afectada sería la de máxima anchura de espacio público en el ámbito fluvial de la zona de Landaben. Es decir, que el trazado rectilíneo de la calle de borde genera en este punto una anchura de espacio libre mayor que en cualquier otro punto de la zona; de tal manera que se considera asumible y factible reducir la anchura del futuro parque en este punto, y consolidar, al menos parcialmente, la actividad productiva afectada.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

4.1. RESPECTO A LA REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO:

El ámbito, representado en el plano nº 1.2 (según nueva delimitación por Este como consecuencia de la discrepancia que se refleja en el plano 2.2.), comprende exclusivamente la parte de la superficie de la parcela 1353 del Polígono 7 del Catastro Municipal sobre la que se prevé la consolidación de usos, edificaciones e instalaciones legalmente existentes, así como el mantenimiento de la superficie ya prevista y delimitada para la futura ejecución de parte del vial de borde del polígono industrial, que se configura en este P.E.A.U. como sistema viario local.

Así mismo, no obstante la delimitación del ámbito de la propuesta ha seguido la premisa general de consolidar las edificaciones y suelos privados existentes, se plantea la supresión de los volúmenes al Este y Oeste que se adosan al edificio primigenio y principal; en un caso para dar continuidad al citado vial, y en el otro para dotar en esa parte al parque existente de una zona de expansión o ensanchamiento lo más amplia posible.

4.2. CATEGORÍA URBANÍSTICA DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LA PROPUESTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

El presente P.E.A.U. mantiene la clasificación y categorización del suelo afectado por la misma que ya venía establecido en el planeamiento vigente que se modifica puntualmente; esto es, la de Suelo Urbano No Consolidado.

En efecto, las nuevas previsiones que se establecen mediante la misma se encuadran en el supuesto establecido en el Art. 90.3.b) del DFL 1/2017 TRLFOTU, al tratarse de la introducción de una (en parte) nueva ordenación que comporta la renovación o reforma de la urbanización existente; entendiéndose como tales, según determina el párrafo 4º de ese mismo precepto, "aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos", supuesto que se da en el caso que nos ocupa, al plantearse la ejecución de un nuevo viario local a lo largo del linde Oeste de la actuación, y preverse así mismo tanto la consolidación de un área edificada existente como la generación de una nueva superficie apta para la edificación a futuro en ampliación de esta.

4.3. COHERENCIA DE LA PRESENTE PROPUESTA CON LAS DETERMINACIONES Y CRITERIOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL "POT 3: ÁREA CENTRAL":

De conformidad con los Artículos 29, apartados 1.b) y 3, y 48.4 del DFL 1/2017 TRLFOTU, en la redacción de los instrumentos de planificación urbanística debe justificarse su coherencia

con las determinaciones vinculantes previamente establecidas los instrumentos de ordenación territorial.

En este sentido, examinadas las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial "POT 3. Área Central" en cuyo ámbito se integra el que es objeto de este P.E.A.U., y dado que este se sitúa a cierta proximidad del cauce del Río Arga, atendido el plano nº 3.2. sobre "Patrimonio Natural. Suelo de Protección por Riesgo Natural" de dicho Instrumento de Ordenación Territorial, se comprueba que las previsiones sobre inundabilidad definidas en dicho plano para este ámbito resultan compatibles con las propuestas de ordenación que se plantean.

Así queda corroborado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro emitido en sentido favorable en relación a esta propuesta (Anexo nº 4) que se cita en el apartado 5.1 siguiente.

4.4. RESPECTO A LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación que introduce este P.E.A.U. comprende:

- La redelimitación del GZ-2 en orden a reducir la superficie destinada a cesión para ejecución de Sistema General de parque.

Delimitación del nuevo ámbito de Suelo Urbano no Consolidado ZN-1 "BAPISA, S.L.U."

- En la parte Oeste del ámbito se reproduce el diseño del vial de borde ya establecido en el planeamiento vigente para el ámbito del GZ-2, que pasa a configurarse como un sistema viario local en el ámbito de esta U.I.-X/ZN-1.
- En el extremo Sur de la unidad se prevé la ejecución de un espacio libre público con uso de acera, manteniendo la alineación de aceras de las parcelas industriales colindantes (parcelas 1351 y 1352 del polígono 7).
- En el lado Este se cederá el espacio privado a partir del lado este de la nave original, para su destino a área verde local, con la vocación de aumentar, desde un punto vista efectivo la anchura del sistema general UI X-GZ.2, con el que tendrá una integración funcional o práctica plena.

El resto de la superficie se configura como superficie privada destinada fundamentalmente a la ocupación con la edificación industrial (la existente ejecutada legalmente y la de futura ejecución en posible ampliación de esta), y en menor medida, a espacio libre privado vinculado a esta.

Ello, como se viene exponiendo, a fin de compatibilizar en el mayor grado posible materialización del Parque Fluvial con la consolidación de las actividades existentes.

En este sentido, en lo que atañe a La redelimitación del GZ-2 en orden a reducir la superficie destinada a cesión para ejecución de Sistema General de parque, se entiende razonable y justificada dicha reducción, por los siguientes motivos:

- El sistema general GZ-2 cuenta según con su ficha urbanística particular, con una superficie total de 63.110 m². Habida cuenta que la presente propuesta plantea una reducción de dicha superficie en 2.779,49 m², ello representa una minoración de un 4,4 %. Se trata en consecuencia de una reducción de escasa cuantía respecto de la magnitud total del citado sistema general.

Con ello queda además de manifiesto que esta reducción resulta, si cabe, más marginal o incluso anecdótica puesta en relación con la cuantificación total de superficies destinadas a sistemas generales para espacios libres, parques y viales públicos delimitados para el conjunto del municipio.

- Buena parte de la superficie que se excluye del sistema general GZ-2 pasa a destinarse a viales, espacios libres y zonas verdes públicas de carácter local; con lo que la incorporación al dominio público y destino de usos de tal naturaleza se mantiene, a pesar de su exclusión de la delimitación del sistema general. Concretamente, un total de 568,20 m² se destina a viales y espacios libres, y 560,61 m² a zona verde. De tal manera que la superficie que de forma efectiva queda excluida, en lo sucesivo, de tales usos públicos, se reduce a 1.650,68 m².
- Esta reducción del GZ-2 se articula salvaguardando la coherencia de la ordenación de los espacios públicos afectados con el resto de la trama urbana, así como con la establecida para el citado sistema general, que se mantiene con la única excepción de la consolidación de la edificación industrial existente y previsión de su posible ampliación para macización de dicho volumen, y que, como se dice, deja a salvo la citada ordenación de viales y espacios libres preexistente.
- Resulta ilustrativa sobre esta cuestión la cita de la Resolución del Tribunal Administrativo de Navarra nº 2631/17, que en análisis de un caso que guarda una estimable analogía con el presente, razonó que no cabe considerar que una reducción de un sistema general en esta cuantía y con estas características (para su sustitución en buena medida por un sistema local con mismo uso o destino), signifique el establecimiento de un modelo territorial distinto del que sostiene el Plan, ni que se hayan adoptado nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

4.5. RESPECTO A LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:

Si bien de conformidad con lo previsto en el art. 99.1º del DFL 1/2017 TRLFOTU, en el suelo urbano no consolidado cabe la posibilidad, a los efectos de garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, de integrar la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado en un área de reparto existente, o de delimitar una nueva para su ámbito; en el caso de la presente propuesta se considera, en atención al contenido y alcance de sus determinaciones y previsiones, que cabe prescindir de dicha integración de los suelos objeto de esta propuesta en un área de reparto (nueva o preexistente), resultando oportuna en todo caso la delimitación de una nueva unidad de ejecución, la U.E. U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U." (coincidente con la nueva Unidad de Actuación U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U.") en cuyo seno se garantiza el cumplimiento de dichos deberes de cesión obligatoria y de equidistribución.

La superficie del tramo del vial de borde que hasta ahora formaba parte de la delimitación del GZ-2 incluido en la finca identificada con la parcela catastral 1353 del polígono 7, pasa a quedar integrado en su mayor parte, como sistema viario local de urbanización y cesión obligatoria a la administración urbanística actuante, en la nueva U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U."; manteniéndose el resto en el ámbito del GZ-2 ya referido.

A su vez, las dos franjas de terreno actualmente pertenecientes a la finca que se sitúan en sus extremos Sur y Este, pasan configurarse y regularse igualmente como espacios libres de urbanización y cesión obligatoria para su destino a acera pública y zona verde local respectivamente.

A tal efecto, se establece como sistema de ejecución del planeamiento el de reparcelación voluntaria, con arreglo al cual deberán tramitarse los pertinentes proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito.

5. OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES:

5.1. INFORME EXIGIDO POR EL ART. 22.3.A) DEL R.D. LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, Y EL 25.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS.

Siguiendo la Doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, reflejada entre otras en la Sentencia 597/2011, de 7 de diciembre (confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2014, en recurso de casación 471/2012) un documento de alteración de determinaciones urbanísticas como el presente debe incorporar, como documentación necesaria, el informe exigido por el art. 15.3ª del R.D. legislativo 2/2008, de 20 de junio de 2008, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; actualmente sustituido por el 22.3.A) del R.D.L 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto

Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; y el 25.4 del texto refundido de la Ley de aguas.

En el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, se establece como preceptivo el informe previo de las Confederaciones Hidrográficas sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 m de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico).

Así mismo, ese mismo precepto establece que cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de este Organismo deberá pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

En este sentido, solicitado por "BAPISA, S.L.U." el citado informe a la referida administración hidrográfica, el mismo fue recibido con fecha de 13 de octubre de 2.020 (se adjunta como documento anexo nº 4), siendo de sentido favorable a esta propuesta; no obstante una serie de indicaciones, a tener en cuenta en la normativa particular que se articula a través del presente P.E.A.U., y que se incorporan a la misma.

En concreto, señala:

"IV.- Se considera, por parte de esta Área de Control del DPH, que los usos actuales en la parcela son compatibles con lo establecido en el artículo 14.bis del RDPH, el cual establece las regulaciones básicas a nivel estatal para las zonas inundables. No obstante, según la documentación obrante en el expediente se proponen los siguientes usos: Industrial, comercial y dotacional sanitario privado, los cuales son los mismos que en el ámbito circundante. Si bien, al tener estos suelos la categoría de urbanos en la fecha de aprobación del Real Decreto 638/2016 y por tanto se podrían permitirse todos ellos según el artículo 14.bis, el mismo artículo establece que en la medida de lo posible se debería tener en cuenta lo establecido para los suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de aprobación del Real Decreto 638/2016, en concreto:

*b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, **hospitales, centros escolares o sanitarios**, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que*

se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo se establece,

*3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, **el promotor deberá suscribir una declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Por todo lo anterior, se señala que se deberá tratar de evitar el uso de dotacional sanitario privado, el cual según la documentación obrante en el expediente no está previsto. Además se recuerda que se deberá disponer de certificado del registro de la propiedad que acredite anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable y presentar la declaración responsable a la que se hace referencia el artículo 14.bis apartado 3 (ver párrafos anteriores) ante este organismo con un mes de antelación al inicio de cualquier actividad, en el caso de que no esté integrado en un expediente de autorización de esta administración hidráulica.

Teniendo en cuenta lo anterior, la modificación propuesta es susceptible de ser informada favorablemente, autorizando por tanto las actuaciones que desarrollen la modificación (siempre que cumplan con las previsiones efectuadas en el apartado de conclusiones) en zona de policía. Por consiguiente, no se considera necesario pedir autorización a este organismo para las obras y actuaciones que desarrollen el planeamiento en zona de policía. Deberán en todo caso ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis de ese mismo Reglamento."

5.2. INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

El Anejo 3.A de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental, establece, en sus apartados B y E, los instrumentos de ordenación urbanística sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica.

Realizada la pertinente consulta al Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, sus servicios técnicos han determinado que debe tramitarse el instrumento denominado Documento Ambiental Estratégico.

Se presenta dicho D.A.E. de forma simultánea al presente P.E.A.U.

5.3. PERSPECTIVA DE GÉNERO:

Establece el artículo 55 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre Mujeres y Hombres, en su apartado 2º: *"en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres"*, y en su apartado 3º establece que: *"Las Administraciones Públicas integrarán el enfoque de género en la investigación, el análisis, el diseño y la puesta en marcha de estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como en la toma de decisiones políticas y técnicas, visibilizando los distintos impactos de este fenómeno tanto en nuestro entorno como en otros territorios."*

Y su Artículo 22 establece:

"1. Los poderes públicos de Navarra incorporaran la evaluación previa del Informe de impacto de género en el desarrollo de su normativa, planes, programas y actuaciones en el ámbito de sus competencias, para garantizar la incorporación del principio de igualdad entre mujeres y hombres."

2. Todos los anteproyectos de ley foral, las disposiciones normativas de carácter general y los planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género."

3. Reglamentariamente se regulará el contenido del informe, su proceso de elaboración y la participación en el mismo del Instituto Navarro para la Igualdad/Nafarroako Berdintasunerako Institutua."

En este sentido, la Disposición Final Segunda de dicha Ley Foral establece: *"El Gobierno de Navarra, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley foral, regulará mediante decreto foral el contenido y procedimiento de elaboración de los informes de impacto de género previstos en el artículo 22"*.

Habida cuenta de que no ha entrado en vigor lo dispuesto por la Disposición Final Segunda trascrita, ni se cuenta todavía con el desarrollo reglamentario en ella anunciado, no es preciso acompañar al presente P.E.A.U. el informe de impacto de género.

Así mismo, procede hacer referencia a la Ordenanza Municipal de Igualdad, publicada en el B.O.N. nº 112, de 11 de junio de 2019; en cuyo artículo 27.1º, sobre "Pertinencia de la realización de informes de impacto de género", se dice que será obligatoria la realización de dicho informe "en los proyectos de normas y planes elaborados por Ayuntamiento de Pamplona y su sector público institucional". Por tanto, queda excluida de dicha obligatoriedad una propuesta como la presente, de iniciativa y elaboración particular.

Por otra parte y en todo caso, en atención a la lo limitado del ámbito espacial y objeto de la alteración de planeamiento que se propone, no existe impacto o efecto de género, en el sentido o con la finalidad que persigue la ley foral. No obstante, el lenguaje utilizado en este documento es inclusivo.

6. PARÁMETROS DE LA PROPUESTA:

6.1. USOS Y EDIFICABILIDAD:

Los Usos previstos en el ámbito de este P.E.A.U. son:

En el ámbito del U.I.-X/GZ-2 (conforme a la nueva delimitación que se propone) los mismos que ya establece su normativa particular vigente.

Y en el ámbito de la nueva U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U."; el que ya establece la normativa particular de la U.I.-X/Z-1 vigente, esto es, el industrial, y los compatibles con el mismo de conformidad con el artículo 28 de la Normativa Urbanística General (Régimen y Tablas de compatibilidades de los usos.)

Y como usos expresamente prohibidos: el dotacional sanitario privado, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos y grandes superficies comerciales.

Todo ello de conformidad con lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en emitido el 8 de octubre de 2.021 en relación al presente P.E.A.U., que se ha referido en el apartado 5.1 de esta memoria.

En cuanto a la edificabilidad, esta viene determinada por la aplicación a la superficie máxima a ocupar con la edificación existente y prevista en el presente P.E.A.U. de los parámetros de sobre "CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LA EDIFICACIÓN" establecidas en la nueva ficha de la U.I.-X/Z-1, que son reproducción, igualmente, de las establecidas en la ficha vigente de la U.I.-X/Z-1.

6.2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO.

No es preciso establecer coeficientes de homogeneización porque únicamente se implantará un uso en todo el ámbito (es decir, no se va a dar el caso de que cohabiten dos

usos distintos con sus respectivos coeficientes, sino que el uso que se implante será unitario para todo el ámbito).

6.3. ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

La presente propuesta da lugar a una reducción de la superficie destinada Sistema General de parque fluvial, cuya cuantificación exacta se concreta en 2.779,49 m² (misma superficie que pasa a integrar la nueva unidad de actuación).

La ordenación pormenorizada de la nueva U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U." comprende las superficies de cesión y urbanización correspondientes a espacios y dotaciones públicas locales ya reseñadas previamente, a saber: el vial de borde (parcial) en el ya establecido en el planeamiento vigente para el ámbito del GZ-2, ahora configurado como sistema local; , el extremo Sur de la unidad, se prevé la ejecución de un espacio libre público con uso de acera, manteniendo la alineación de aceras de las parcelas industriales colindantes, y finalmente en el lado Este se cederá el espacio privado a partir del lado Este de la nave original, para su destino a área verde local.

El resto de la superficie de la U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U." se destina a usos privados (edificación y suelo libre privado industriales).

El Artículo 55 del DFL 1/2017 TRLFOTU Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios, establece de forma genérica, entre otras cuestiones, en sectores de suelo urbanizable industrial las reservas de suelos para dotaciones que deben tener, no obstante en su apartado 7 señala que en suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

Más concretamente, en el caso que nos ocupa, que es una actuación de renovación o reforma de la urbanización en suelo Urbano No consolidado de uso industrial, el citado artículo señala tres tipos de reservas al respecto:

Zonas verdes: Se propone el doble de lo que determina el citado artículo (*un 10% del total del sector*), y su ubicación es coherente con el conjunto de la ordenación, dando continuidad al 'Parque del Arga'.

Equipamiento polivalente: el citado artículo establece, en su apartado 3º, que *"El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fijará justificadamente la superficie que se destine a equipamiento polivalente en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios"*.

En el caso de la presente propuesta no se destina a equipamiento polivalente ninguna superficie, ya que, examinada y evaluada la actual dotación de tal clase equipamientos en el conjunto del polígono Landaben, se considera que existe una suficiencia acreditada al respecto, y además las variaciones que introduce la presente propuesta, de carácter muy localizado, no tienen incidencia en cuanto a un eventual aumento de demanda de tales dotaciones.

Aparcamientos: Y el apartado 4º del citado artículo señala que: *"La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos."*, así como que *"El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá establecer, con carácter general, módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios, y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística."* No se ha aprobado hasta la fecha el Decreto Foral que establezca módulos de aparcamientos en suelo de uso industrial o de servicios, aunque si bien es cierto, en el DF 589/1999 que modifica el DF 85/1995 Reglamento de desarrollo de la LF 10/1994 de Ordenación del Territorio Urbanismo, se establecen, entre otras cuestiones, los módulos de reserva de aparcamientos para sectores de uso global industrial o terciario.

El único uso permitido en la parcela es el industrial y en la ordenación prevista, se puede disponer de plazas de aparcamiento en suelo público en el vial de borde, que serán las que razonadamente quepan en la nueva calle.

No obstante, dado el uso que va a tener la parcela, que no es otro que el actual, se considera que las plazas de aparcamiento existentes en las inmediaciones son suficientes.

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para la nueva U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U." es el de reparcelación voluntaria.

8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 58.5.F DFL 1/2017 TRLFOTU, Y ARTS 22.4 Y 24.1 RDL 7/2015 TRLSRU)

El Artículo 58 del DFL 1/2017 TRLFOTU, en su apartado 5º, epígrafe f); establece que la los Planes Urbanísticos Municipales, y por tanto ha de entenderse que también que sus modificaciones puntuales, deberán comprender, entre otros documentos, Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

En análogos términos se expresan los Artículos 22.4 Y 24.1 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; al indicar (Art. 22.4): "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En este sentido dada la finalidad, alcance y contenidos de este P.E.A.U., se concluye que el impacto en la Hacienda Pública Municipal de la actuación prevista en la parcela afectada, parcela 1353 del Polígono 7 del Catastro Municipal, es un impacto exclusivamente positivo en las Haciendas Locales, habida cuenta que:

1º.- Se disminuye la superficie a compensar económicamente para su incorporación al dominio público del parque, y se minora también, correlativamente, el ámbito de ejecución material del sistema general, lo que redunda en una menor inversión en ejecución de obras y una menor cuantía de recursos económicos públicos destinados al mantenimiento del mismo.

2º.- Se incrementan los ingresos públicos por la vía de mayores ingresos procedentes de cesión del 10 % del aprovechamiento y contribución urbana e IAE (aparte del ICIO en caso de actuaciones edificatorias hoy no posibles jurídicamente).

Ello sin que se den unos mayores costes en servicios para la Hacienda Municipal, salvo en lo que se refiere a la limpieza y mantenimiento de los sistemas públicos locales que se ejecutan con cargo a la U.E. U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U.", y que obviamente resultan poco significativos en relación a la cuantía de los ingresos antes citados.

Cuando además, el presente P.E.A.U. concreta la conversión de dicha dotación pública de Sistema General a sistema Local, con lo que se libera a la Administración de tener que costear una ejecución material que hasta ahora venía obligada a asumir.

3º.- En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo afectado destinado a usos productivos, se estima que la misma se da en base a la nueva ordenación y usos que se plantean, pues en esencia se consolida la ocupación de suelo destinado al uso productivo vigente (industrial y comercial), y se prevén superficies para futuras ampliaciones de las construcciones existentes en situación de legalidad.

9. RELACIÓN DE PROPIETARIOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES AFECTADOS EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS EN LA PARCELA AFECTADA POR EL P.E.A.U. (ART 70.TER.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL).

El Artículo 70.ter.3) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local (según redacción introducida por el RDL 7/2015 TRLSRU) dispone que: "cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

En este sentido, como ya se ha hecho constar reiteradamente en la presente Memoria, la única parcela afectada por este P.E.A.U. es la identificada con parcela 1353 del Polígono 7 del Catastro Municipal, propiedad desde reciente fecha de BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U., y que se corresponde con la finca registral nº 9382 del Registro de la Propiedad nº 1 de Pamplona, inscrita al Tomo 696, Libro 338, Folio 43, Alta 13.

Se adjunta como Anexo nº 1 nota simple acreditativa de dicha titularidad.

Como se puede comprobar, dicha información verifica que no existen derechos reales constituidos sobre la finca en cuestión.

La ubicación y delimitación de la finca se refleja gráficamente en el plano 2.1 anexo.

10. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA:

Establece el Artículo 53.2 del DFL 1/2017 que "...los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos."

En el caso de la presente propuesta, atendidos el contenido y alcance de los parámetros que la misma introduce respecto de la ordenación detallada vigente para el ámbito afectado por la misma, cabe concluir que su futura ejecución no generará una incidencia apreciable en cuanto a posibles movimientos de población y de mercancías, ni consecuentemente de previsibles demandas de transporte público, reforzamiento o ampliación de la capacidad y funcionalidad de la red viaria y/o de implantación de modos de transporte alternativos; toda vez que lo único que comporta es la consolidación de la actividad industrial ya existente, y a lo sumo una puntual ampliación o crecimiento medido de la misma; de tal manera que es previsible que la actividad económica que se consolida va a seguir generando el mismo flujo

de vehículos, mayoritariamente de transporte de mercancías, que el existente. Así por tanto, queda descartada la futura necesidad de una demanda de implantación o aumentos de transportes públicos, o de implantación de modos de transporte alternativos.

Por otra parte, no va a resultar preciso el reforzamiento o ampliación de la capacidad y funcionalidad de la red viaria actual, en primer lugar por la ya mencionada circunstancia de que el posible aumento de la superficie construida de la actividad industrial ya existente no parece que vaya a llevar aparejada una mayor intensidad de uso de sus vías de acceso; y por otro, porque, en todo caso, ya es uno de los objetos esenciales de la propuesta dicha ampliación de la capacidad y funcionalidad de la red viaria actual, al determinar la ejecución de un nuevo viario público local.

11. RANGO DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA ELECCIÓN DEL P.E.A.U. COMO INSTRUMENTO A TRAMITAR, Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR A TAL EFECTO:

El presente P.E.A.U. tiene como efecto el cambio de calificación (uso) de un suelo que hasta ahora estaba destinado a Sistema General Público para su adquisición por Expropiación en el Plan vigente, pasando a un régimen distinto que se concreta en la creación de un nuevo ámbito de actuación urbanística con diferentes régimen urbanístico en cuanto ordenación y usos (la nueva U.I.-X/ZN-1)

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el DFL 1/2017 TRLFOTU este P.E.A.U. afecta a determinaciones de rango estructurante del Plan Municipal, conforme al artículo 49.2.c) y b).

En este sentido, dispone el art. 77.6º de la misma norma legal que *"La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo (por tanto, entre ellas también las de carácter estructurante) relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana"*.

En este sentido, resulta nuevamente oportuna la cita de la Resolución del Tribunal Administrativo de Navarra nº 2631/17, que abordando el análisis de esta cuestión para un supuesto, como se ha dicho, de indudable analogía con el que es objeto de este documento, se hizo eco de que en aquel caso el propio Departamento del Gobierno de Navarra competente en la materia ratificó que toda modificación que se sitúe sobre Suelo Urbano, aunque afecte a determinaciones estructurantes, ha de tramitarse como PEAU.

De ahí que su tramitación y aprobación se lleva a cabo mediante el procedimiento establecido en la misma Ley Foral para este tipo de instrumento, regulado en su artículo 72.

Ello sin perjuicio de que el instrumento contiene también determinaciones de rango pormenorizado, respecto de las que el P.E.A.U. constituye instrumento idóneo de conformidad con el art. 61.2º.

12. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

A fin de difundir el planeamiento propuesto y darlo a conocer a los ciudadanos potencialmente interesados en el mismo, así como para facilitar su participación en el proceso, se presentó un Plan de Participación Ciudadana que rija el proceso de participación conforme regula el apartado 4º del Artículo 7 del DFL 1/2017 TRLFOTU.

Por tanto, obtenido el visto bueno por parte de los servicios técnicos de la Gerencia del Ayuntamiento de Pamplona a dicha propuesta de P.P.C., se sustanció el mismo y, una vez finalizado, se incorpora al presente documento, como anexo al mismo, un resumen de las actuaciones realizadas en su seno y las conclusiones que respecto del resultado deparado por estas ha formulado al respecto del Equipo Redactor.

13. NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR Y NORMATIVA GRÁFICA.

13.1. NORMATIVA ESCRITA:

Mediante el presente P.E.A.U. se modifica la ficha de la normativa particular de la U.I.-X/GZ-2 del Plan Municipal de Pamplona. La modificación consiste en la reducción de la superficie de la U.I.-X/GZ-2 y generación de un nuevo ámbito de Actuación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado de correlativa superficie, la U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U."

Este cambio de superficie se recoge en la ficha particular vigente de la U.I.-X/GZ-2, así como en la propuesta de una nueva ficha para la U.I.-X/ZN-1, que seguidamente se detallan.

Así mismo, el presente desarrolla y pormenoriza dicha normativa estructurante establecida para el ámbito de la U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U."

13.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DE LA U.I.-X/GZ-2:

A) NORMATIVA VIGENTE:

1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO		UNIDAD INTEGRADA	NOMBRE
Superficie m ²	63.110 m ²	X	GZ-2
Localización	Parque y calle de borde de Landaben		

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Construir la calle y el parque de borde de Landaben previstos desde el Plan General del 84 y su modificación en 1989.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano
Categoría	No Consolidado
Aprovechamiento tipo	No se establece
Áreas de reparto	No se establece
Calificación y Uso	Sistema General No Adscrito. Viario y parque.

CONDICIONES GENERALES

Se creará una calle de borde que dé servicio a las parcelas industriales. Se construirá un parque continuo con el parque fluvial existente.

3.- DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

Desarrollo del Plan	Plan Especial
Sistema de actuación	Expropiación

OTRAS CONDICIONES

B) NORMATIVA PROPUESTA:

1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO		UNIDAD INTEGRADA	NOMBRE
Superficie m ²	60.330,51 m ²	X	GZ-2
Localización	Parque y calle de borde de Landaben		

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Construir la calle y el parque de borde de Landaben previstos desde el Plan General del 84 y su modificación en 1989.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano
Categoría	No Consolidado
Aprovechamiento tipo	No se establece
Áreas de reparto	No se establece
Calificación y Uso	Sistema General No Adscrito. Viario y parque.

CONDICIONES GENERALES

Se creará una calle de borde que dé servicio a las parcelas industriales. Se construirá un parque continuo con el parque fluvial existente.

3.- DETERMINACIONES PROMENORIZADAS

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Desarrollo del Plan	Plan Especial
Sistema de actuación	Expropiación

OTRAS CONDICIONES

13.1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR PROPUESTA PARA LA U.I.-X/ZN-1 "BAPISA, S.L.U.":

1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO		UNIDAD INTEGRADA	NOMBRE
Superficie m ² S.L.U."	2.779,49 m ²	X	ZN-1 "BAPISA,
Localización	Polígono Industrial de Landaben. Travesía calle A (parcela 1353 polígono 7).		

2.- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

OBJETIVOS GENERALES

Consolidar los usos y edificaciones existentes, que estén legalizadas, en la parcela catastral 1353 del polígono 7, compatibilizándolos con los objetivos de Construir la calle y el parque de borde de Landaben previstos desde el Plan General de 1984 y su modificación en 1989.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clase de suelo	Urbano
Uso Global	Industrial

3.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

RÉGIMEN URBANÍSTICO:

Categoría	No Consolidado
Aprovechamiento medio	1,336 UA/m ²
Superficies edificables máximas	Derivada de la ocupación y altura máxima
Cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito	Cabrá la sustitución del deber de cesión al municipio del suelo urbanizado y libre de cargas establecido en el art. 96.3.c) del DFL nº 1/2017 TRLFOTU, por la entrega de su equivalente económico conforme a lo establecido en el art.25.2º de la misma norma legal. El cálculo de dicha monetarización se efectuará con arreglo a lo establecido en el RDL 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, es decir: El valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada

CONDICIONES GENERALES:

Criterios y condiciones básicas de ordenación:

a) Estructura básica:

Se consolidan los usos y las edificaciones existentes legalizadas. Se admite la ampliación de las mismas conforme a determinado en los planos de ordenación de este Plan Especial de Actuación Urbana.

b) Cesiones:

- | | |
|------------------|--|
| 1. Equipamientos | |
| 2. Áreas libres | Lo grafiado en planos |
| 3. Zonas verdes | Lo grafiado en planos |
| 4. Viario | Lo grafiado en planos |
| 5. Aparcamientos | En fase de gestión y ejecución se definirán el número de plazas que razonadamente quepan en la nueva calle de borde. |

USOS PORMENORIZADOS:

Permitido

Industrial

Como usos compatibles, serán de aplicación las tablas de compatibilidad de usos del Plan Municipal, excepto los usos establecidos como prohibidos por la normativa sectorial.

Prohibidos

Dotacional sanitario, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos y grandes superficies comerciales.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

No cabrá otras actuaciones sobre la edificación existente, hasta tanto no hayan sido completados los deberes de gestión y urbanización del ámbito establecidos en la presente normativa, que las permitidas de conformidad con el art. 20.2º y 28 del Normativa Urbanística General.

- | | |
|---|---|
| a. Parcelario | Se grafía en planos de ordenación de este P.E.A.U. La parcela privada resultante de la actuación queda definida como parcela mínima. |
| b. Alineaciones | Se grafían en planos de ordenación de este P.E.A.U. |
| c. Alturas | B+1<= 10 m. Solo se permitirá mayor altura en elementos singulares vinculados al proceso productivo. Dentro de la limitación de diez (10) metros podrá admitirse la altura de B+2 destinada a oficinas del edificio industrial en una superficie que no exceda el 25% de la ocupación en planta del edificio. |
| d. Fondo máximo | Se grafía en planos de ordenación de este P.E.A.U. |
| e. Ocupación de parcela | 100% dentro de las alineaciones grafiadas. |
| f. Superficies edificables máximas | 3.714,03 m² |
| g. Usos propuestos | |
| Permitido | Industrial |
| | Como usos compatibles, serán de aplicación las tablas de compatibilidad de usos del Plan Municipal, excepto los usos establecidos como prohibidos por la normativa sectorial. |
| Prohibidos | Dotacional sanitario, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos y grandes superficies comerciales. |
| h. Plazos de ejecución | 1 año para la aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución (reparcelación y urbanización) a partir de la publicación de la presente. |
| | 1 año para el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización a partir del cumplimiento de lo anterior. |
| j. Condiciones de proyecto: | Vuelos de la edificación: Quedan prohibidos a partir de la alineación de la fachada salvo marquesinas de estructura liviana para protección de accesos o entradas y aparcamientos, siempre que no impliquen volumen. En caso de su existencia quedarán dentro de la |

propia parcela.

Cierres de parcela: Tendrán una altura máxima de 2 m. y serán de fábrica rematada con albardilla con una altura obligada de 0,50 m. y 1,50 m. con verja o estructura metálica con malla consistente. Sobre ellos solo podrá colocarse cartel o letrero propio de la industria de que se trate, prohibiéndose cualquier otro uso publicitario. En el límite entre parcelas privadas, caso de construir cerramiento, podrá ser de malla consistente de 2 m. de altura o de iguales características a las definidas para el cierre de parcela límite con el espacio público. Medianerías al descubierto: Su tratamiento será igual al utilizado en los cierres de fachadas principales.

k. Aparcamientos:

En fase de gestión y ejecución se definirán el número de plazas que razonadamente quepan en la nueva calle de borde.

l. Otros

En los espacios libres de parcela, si los hay, no se permiten otros usos que los de aparcamiento y zona verde prohibiéndose de forma expresa los almacenajes de género, cargas y descargas, etc.... O cualquier otra actividad similar.

CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Las características de la urbanización de los espacios exteriores a las alineaciones, a ceder como superficies de dominio y uso públicos, se determinarán conforme a los criterios técnicos municipales, así como a las condiciones establecidas en el apartado A del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se acompaña a este documento como anexo nº 4, y vendrán recogidos en el proyecto de urbanización del ámbito

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Sistema de actuación

Reparcelación Voluntaria

La nueva Unidad de Ejecución U.E. U.I.-X/ZN-1

"BAPISA, S.L.U." coincide en su delimitación con la

Unidad de Actuación de mismo nombre.

No cabrá otras actuaciones sobre la edificación existente, hasta tanto no hayan sido completados los deberes de gestión y urbanización del ámbito establecidos en la presente normativa, que las permitidas de conformidad con el art. 20.2º y 28 del Normativa Urbanística General.

OTRAS CONDICIONES PORMENORIZADAS

Los proyectos de obras y construcciones de nueva planta previstas y amparadas en la presente normativa particular que se ubiquen en la zona de policía del río Arga (100 m de anchura a ambos lados del cauce), no requerirán autorización del Organismo de cuenca de conformidad con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas; si bien deberán ser comunicados a dicho Organismo para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 de ese mismo Reglamento.

A la solicitud de licencia de actividad y obras (ya sea respecto de las edificaciones consolidadas legalmente existentes como para obras de nueva planta, reforma, ampliación, etc.), el promotor deberá acompañar una declaración responsable suscrita en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

13.2. NORMATIVA GRÁFICA:

La documentación gráfica del Plan Municipal que se modifica es la siguiente:

El Plano 3.1. División territorial modifica los siguientes planos del Plan Municipal:

- División territorial .Unidades Integradas. Ámbito de Ordenación (plano nº 6)
- División territorial .Unidades Básicas (plano nº 7)

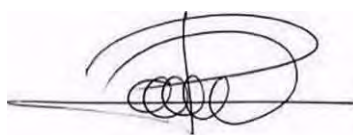
El Plano 3.2. Ordenación y usos pormenorizados modifica los siguientes planos del Plan Municipal:

- Usos Globales Mayoritarios y Categorización del suelo No urbanizable (plano nº 3)
- Sistemas Generales de Espacios Libres. Dotación de Rango General (plano nº4)
- Usos Pormenorizados y subcategorías de suelo No urbanizable (plano nº5)
- Usos y Tipologías (plan nº22).

Pamplona, junio de 2.021.



Aitor Otazu (letrado)



Ramón García (arquitecto)

ANEXO 1

NOTA SIMPLE REGISTRAL DE LA PARCELA INCLUIDA EN EL ÁMBITO

Información Registral expedida por

CLARA MARIA JOVER HERNANDO

Registrador de la Propiedad de PAMPLONA (IRUÑA) 1

Avda Pio XII , 26, 1º oficina 5 - PAMPLONA/IRUÑA

tlfno: 0034 948199910

correspondiente a la solicitud formulada por

OTAZU-VEGA ABOGADOS SLP

con DNI/CIF: B71000970



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F15FU90H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:BAPI

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - PAMPLONA Nº1
Avda. Pío XII nº26-1ª Oficina 5
31008-Pamplona (NAVARRA)
Teléfono: 948.199.910

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PAMPLONA Nº: 9382 sección: 01
IDUFIR/CRU: 31010000090062

URBANA.- NAVE INDUSTRIAL y terreno libre en el lugar denominado "PLAYA DE LANDABEN" o "POLIGONO DE LANDABEN", calle A, en jurisdicción de Pamplona. Ocupa todo ello una extensión superficial de dos mil setecientos setenta y cuatro metros cuadrados. Linda: por Norte, con parcela de Carceller y Bacáicoa; Sur, carretera de doce metros de anchura; Este, río Arga; y Oeste, parcela de "Construcciones Electromecánicas Iruña, Sociedad Limitada". El terreno sin edificar, que rodea la nave, mide mil novecientos siete metros cuadrados. La nave industrial ocupa una superficie de ochocientos sesenta y siete metros cuadrados, de los que setecientos noventa y dos se destinan propiamente a nave y setenta y cinco a pabellón auxiliar, comunicados ambos entre sí y a su vez la nave con el resto del terreno libre. Su fachada principal se halla orientada al Sur, en donde se ubica la entrada a la fábrica, que ocupa setenta y un metros en planta baja, para acceso de furgonetas y camiones; para carga y descarga de vehículos existe un puente-grúa de tres toneladas, con sus anclajes, pilares, dinteles, vigas, carril, pórticos frenado, correas arriostramientos; a continuación de la zona de enterada se halla la recepción de materiales, que mide cincuenta y cinco metros cuadrados; comunicado con aquella se encuentra el laboratorio que ocupa veintidós metros cuadrados, al que también se accede desde las oficinas; asimismo consta de vestuarios, con su W.C., ducha y lavabos que mide doce metros cuadrados, y el resto de la planta baja, setecientos siete metros cuadrados, son destinados a zona de fabricación. En planta primera, encima de la zona de fachada principal, se ubican las oficinas con su sala de juntas, dirección, sala de visitas, aseos y pasillo, todo lo cual mide ochenta y cinco metros cuadrados y se comunica con la planta baja mediante escaleras. Construcción: cimientos con pozos y zanjas de hormigón armado; la planta de oficinas sobre forjado con entramado de viguetillas semiresistentes y bloque de hormigón armado, con estructuras metálicas; la estructura de la nave también metálica; cerramientos exteriores de bloque de hormigón lucido de ambas caras; cubierta por estructura metálica con cubrición de fibrocemento y caballete articulado; carpintería metálica con puertas de acceso a la nave y oficinas; ventanales exteriores e interiores metálicos con vidriera; pintura al temple sobre lienzos verticales y horizontales en el interior y esmalte sobre carpintería metálica y pintura.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	Nº IDENTIF.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES S.L.	B71341531	696	338	43	13
100,000000% del pleno dominio .					

TITULO: Adquirida por APORTACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ENRIQUE PONS CANET, PAMPLONA/IRUÑA, el día 25/03/2019; inscrita el 30/05/2019.

CARGAS

Afecta al pago de la liquidación que en su día pueda girarse por el impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES, al haber sido declarado exento en autoliquidación.- Pamplona a 30 de Mayo de 2019.FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 30/05/2024

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TREINTA DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

I

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



ANEXO 2

**INFORME PERICIAL EMITIDO EN EL RECURSO CONTENCIOSO-
ADMINISTRATIVO 240/2008 (DELIMITACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO)**

INFORME PERICIAL

INFORME Y MEDICIÓN DE SUELO

POLÍGONO LANDABEN C/ A, Nº H, PAMPLONA -NAVARRA-

249

INDICE

- 1. OBJETO**
- 2. ANTECEDENTES**
 - Introducción
 - Localización
- 3. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA**
- 4. CUESTIONES OBJETO DEL INFORME**
- 5. PLANOS**

INFORME PERICIAL**1. OBJETO.****AUTOR.**

El presente Informe Pericial ha sido realizado por el técnico:

Juan Enrique Ayechu García, *arquitecto*, colegiado en la delegación Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.

Interviene designado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra en el Recurso nº 165/2000.

OBJETO.

El objeto del informe, en relación al terreno comprendido entre el límite Este de la parcela de Balat S.C., según datos catastrales nº 1353 del polígono nº 7, y el límite superior del talud del cauce del río Arga en Landaben, Pamplona, es determinar las siguientes cuestiones:

Solicitadas por la parte actora:

- Cuántos metros cuadrados mide el terreno existente entre el límite Este de las instalaciones de Balat, S.C. y la parte superior del talud correspondiente al cauce del río Arga.
- Si es correcto el método y resultado del Informe de Medición de 29 de septiembre de 1999 obrante a los folios 88 a 91 del expediente administrativo en cuanto se refiere a la denominada Parcela b) en dicho Informe.
- Plano planimétrico con la medición del terreno objeto del informe.

2. ANTECEDENTES.**INTRODUCCIÓN.**

El terreno objeto del presente informe corresponde a una parcela contigua a las instalaciones de Balat S.C. en su límite Este y limitada por el cauce del río; y afectada por el "Plan Integral del Río Arga".

El límite de dicho terreno con el talud del cauce del río es impreciso por su irregularidad y por la existencia de vegetación.

LOCALIZACIÓN.

El terreno se sitúa entre el límite este de la parcela 1353, polígono nº 7, según cédula parcelaria, en la calle A nº H del Polígono de Landaben en Pamplona, y el límite superior del talud del cauce del río Arga, en el lugar denominado "Playa de Landaben".

3. DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.

- Plano planimétrico de la parcela de Balat S.C. realizado por el ingeniero técnico topógrafo D. Javier Lorente Tardá, con fecha septiembre de 1999 y correspondiente al Documento nº 15 del expediente administrativo.

251

- Memoria de la medición de la parcela de Balat S.L. realizada por el ingeniero técnico topógrafo D. Javier Lorente Tardá, con fecha 29 de septiembre de 1999 y correspondiente al Documento nº 16 del expediente administrativo.

ACTUACIONES.

Inspección ocular "in situ" de reconocimiento del terreno, y medición del suelo para la comprobación de la extensión del terreno.

4. CUESTIONES OBJETO DEL INFORME.

Respuestas a las cuestiones objeto del informe:

- El terreno existente entre el límite Este de las instalaciones de Balat S.C. y el límite superior del talud correspondiente al cauce del río Arga es de:

Quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y cincuenta y ocho decímetros cuadrados (544,58 m²).

- Sí es correcto el método y resultado del Informe de Medición de 29 de septiembre de 1999 obrante a los folios 88 a 91 del expediente administrativo en cuanto se refiere a la denominada Parcela b) en dicho Informe. En él se recoge que la superficie ocupada por la Parcela B es de **530,00 m²**.

La diferencia en la cuantía de superficie entre las dos mediciones es debida a la imprecisión del límite del talud del cauce del río. Esta diferencia es admisible si consideramos una variación de ± 30 cm en el límite del talud, y teniendo una longitud de talud de $59,60 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} = 17,90 \text{ m}^2$ de margen de error resultante.

- Se adjunta el Plano planimétrico con la medición del terreno objeto del informe.

Este es mi criterio, de acuerdo con el mejor leal saber y entender, según los medios disponibles y salvo otros criterios más fundados.

En Pamplona, a 21 de septiembre de 2001.

El arquitecto: **Juan Enrique Ayechu García**



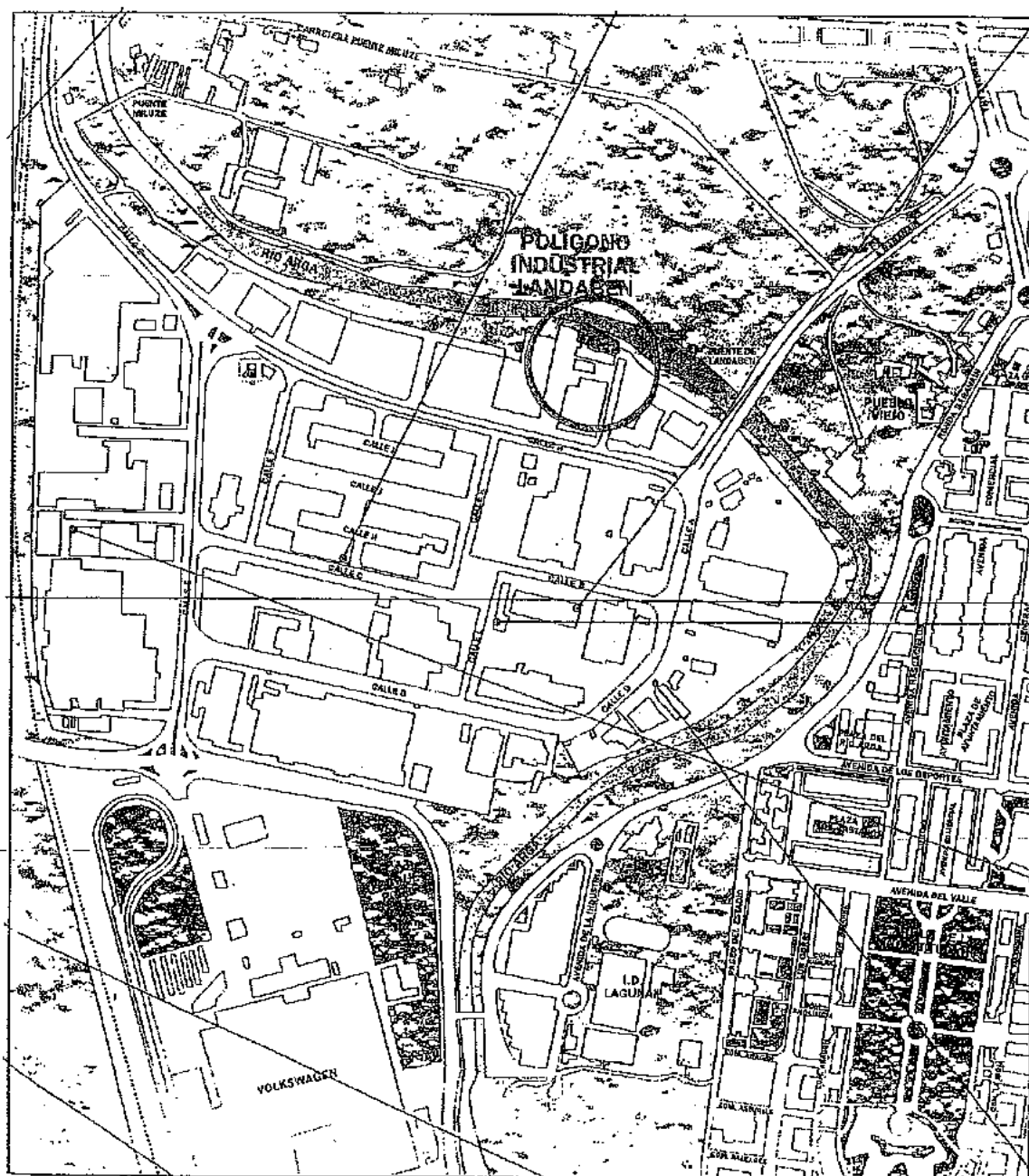
PLANOS

INFORME Y MEDICIÓN DE SUELO

POLÍGONO LANDABEN C/ A, Nº H, PAMPLONA -NAVARRA-

253

PLANO DE SITUACIÓN



nº 1352

PARCELA nº 1353

ALQUIBALAT S.L.

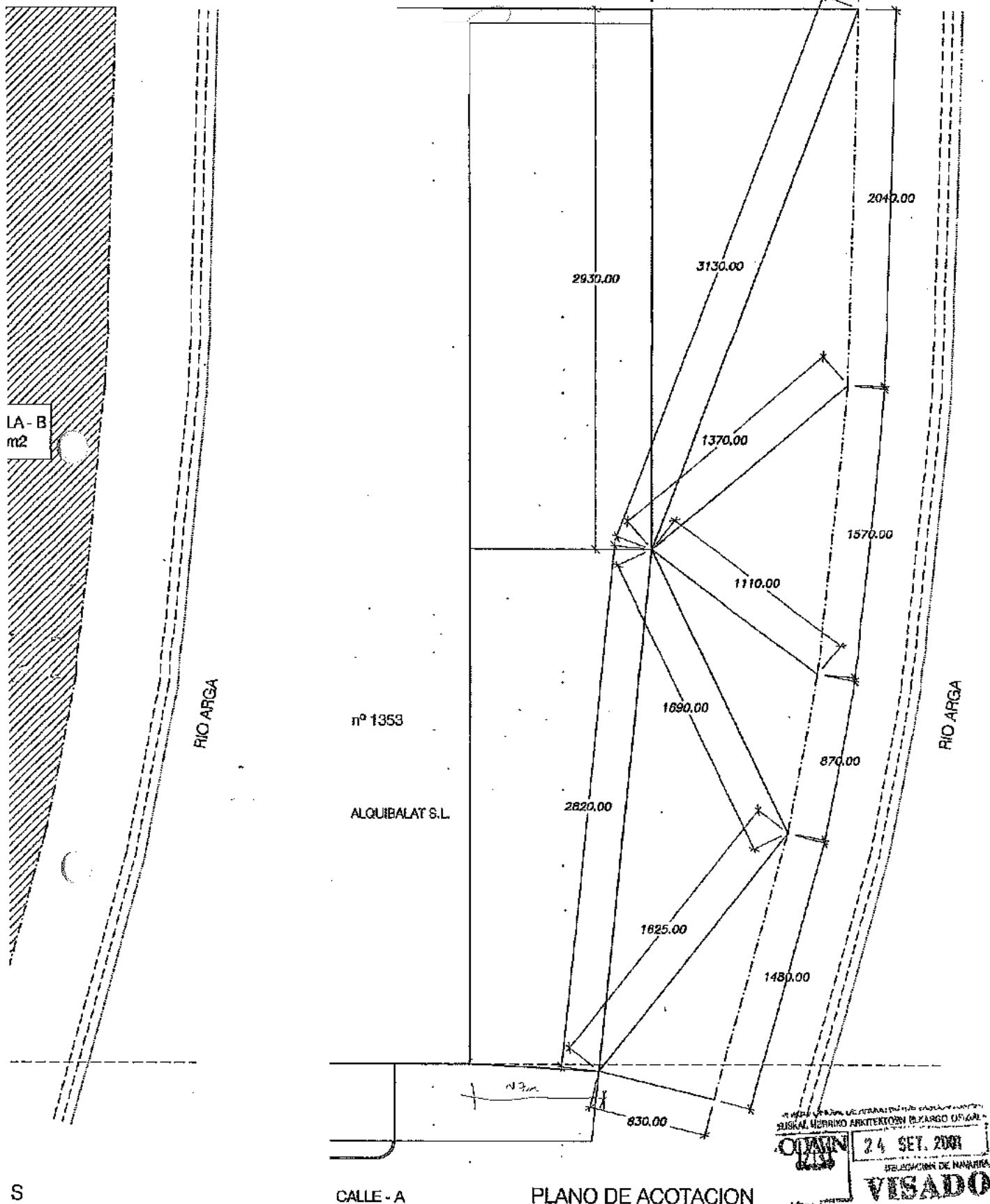
H

CALLE - A

PLANO DE SUP



SUPERFICIE COMPUTAL



S

CALLE - A

PLANO DE ACOTACION

SITUACION: MEDICION DE PARCELA
POLIGONO LANDABEN CALLE - A, nº H PAMPLONA

PLANO: PLANIMETRICO

ESCALA: 1/200

256 1

ARQUITECTO:
J. ENRIQUE AYECHE GARCIA

SEPTIEMBRE DE 2001

C/HERNANDEZ N° 6, 2ª OFICINA D, 31.002 PAMPLONA

TEL 948 22 1 FAX 948 227964

ANEXO 3

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA PARA PARTE DEL EL ÁMBITO DEL GZ-2 DE LA U.I.-X “LANDABEN”, DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA. (PARCELA 1353 DEL POLÍGONO 7) NUEVA U.I.-X/ZN-1. “BAPISA, S.L.U.”

0. Introducción:

El Artículo 7 del 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, dispone, en su apartado 3º: *“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.”*

Por tanto, el Plan Especial de Actuación Urbana para parte del ámbito del GZ-2 de la U.I.-X “Landaben” del Plan Municipal de Pamplona (parcela 1353 del polígono 7). Nueva U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”, que promueve la mercantil BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.U. (CIF B/71341531), y domicilio en Travesía de Calle A (Polígono Landaben) Pamplona; está sometida a esta exigencia legal.

En cuanto a cómo debe desarrollarse el referido proceso de participación ciudadana, el apartado 4º del mismo precepto especifica que se instrumentará mediante *“un plan de participación”* que deberá contener al menos:

- 1.- La identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento;
- 2.- Los resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana;
- 3.- La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica;
- 4.- 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;

5.- Y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

En consecuencia, en los siguientes apartados en los que se articula el presente documento, se detalla el contenido y metodología del proceso de participación que se proponen a fin de cumplimentar los requisitos legales precitados.

1. Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento:

Atendiendo el contenido y alcance de las propuestas contenidas en el P.E.A.U. que se promueve, así como analizadas las características geográficas y del entorno más inmediato a los suelos y edificaciones objeto de la actuación, se concluye que los agentes que razonablemente puedan ostentar un cierto interés en el planeamiento que se promueve son, por un lado, y en lo que atañe a la oportuna participación en la iniciativa del conjunto de empresas ubicadas en el polígono industrial de Landaben, la Asociación de Empresas de Landaben (ASELAN); y por otro, considerando el interés más particular y directo de los titulares de las fincas urbanas de uso industrial que colindan con la parcela sobre la que versa la propuesta, las parcelas catastrales 1352 y 1542 del polígono 7; propiedad respectivamente de Construcciones Electromecánicas Iruña S.L., y Laura M^a Carceller Molina (50%) e Inversiones Barandalla S.L. (50%).

Los datos a efectos de notificaciones de estos tres interesados son:

- ASELAN: Polígono Industrial Landaben Calle J, S/N; 31012 Pamplona.

De forma complementaria, también se remitirá la notificación a la dirección de la empresa cuyo titular ostenta actualmente la presidencia de la Asociación, “Talleres Narvik, S.L.”: Polígono Industrial Landaben Calle A, Patio A; 31012 Pamplona.

- Construcciones Electromecánicas Iruña S.L.: Calle Larrazko, 91, 31013 Ansoain, Navarra
- Laura M^a Carceller Molina e Inversiones Barandalla S.L.: Calle Camino de Ardanaz (Gorraiz), nº 37 - PISO 1 A.

2. Resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana:

De forma resumida el cambio que introduce el P.E.A.U. que se promueve consiste en la reducción de la actual superficie de la U.I.-X GZ-2, destinada a la ejecución un sistema general viario (calle de borde del polígono Landaben) y un sistema general de parque público (Parque Fluvial), precisamente en la parte que concierne a este último, para la generación de un nuevo ámbito de Actuación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado de correlativa superficie, la U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”; el cambio por tanto comporta la modificación de la categoría urbanística, calificación y uso de un suelo que hasta ahora estaba destinado a Sistema General Público con uso de viario y parque, a fin de obtener su adquisición por Expropiación, para su paso a la creación de un nuevo ámbito de actuación urbanística con diferentes regímenes en cuanto a ordenación, usos y sistema de actuación (la nueva U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”), a desarrollar mediante P.E.A.U. que se formula y presenta a tramitación en paralelo al presente documento.

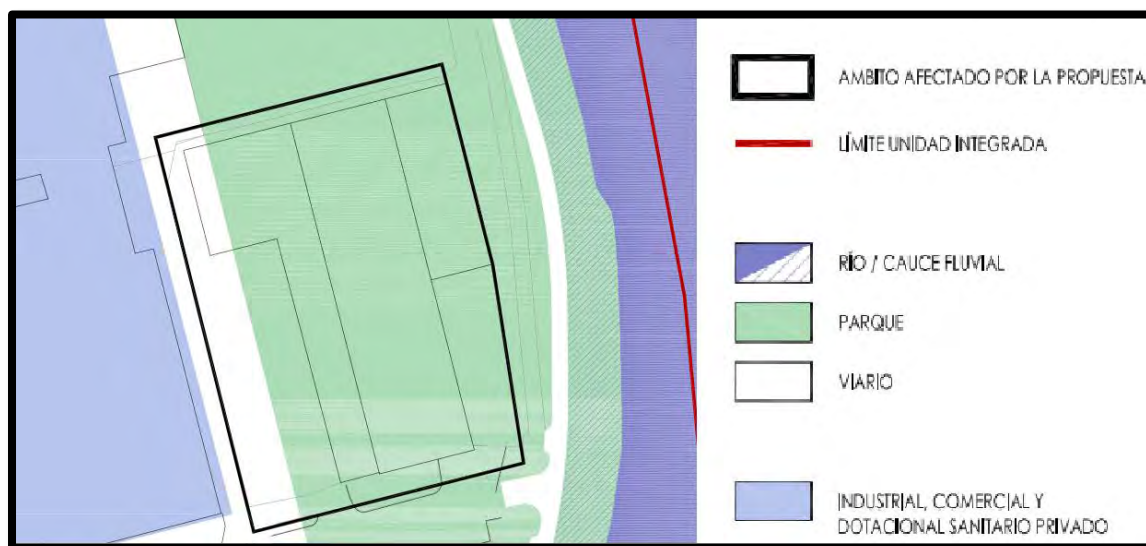
Por tanto dicho nuevo régimen urbanístico contenido en la regulación de este P.E.A.U. comporta las siguientes determinaciones para la U.I.-X GZ-2, ajustadas a la finalidad de la actuación:

- a) Se redelimita puntualmente el GZ-2 (parque fluvial y vial de borde en el perímetro del polígono de Landaben), con exclusión de la misma de 2.779,49 m², como consecuencia de la creación de la nueva U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”.
- b) Se delimita el nuevo ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, que denomina Z-1.1. “BAPISA, S.L.U.”, donde se albergará la parte de la edificación y suelos privados donde desarrolla su actividad Alquibalat, S.L., que se legaliza.
- c) En la parte Oeste del ámbito se reproduce el diseño del vial de borde ya establecido en el planeamiento vigente para el ámbito del GZ-2, que pasa a configurarse como un sistema viario local en la parte que entra en el ámbito de esta U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.” (la mayor parte, quedando una parte menor en la parcela 1352 que se mantiene en el GZ-2).
- d) En el extremo Sur de la unidad se prevé la ejecución de un espacio libre público con uso de acera, manteniendo la alineación de aceras de las parcelas industriales colindantes (parcelas 1351 y 1352 del polígono 7).
- e) En el lado Este se cederá el espacio privado a partir del lado este de la nave original, para su destino a área verde local, con la vocación de aumentar, desde un punto vista efectivo la anchura del sistema general UI X-GZ.2, con el que tendrá una integración funcional o práctica plena.

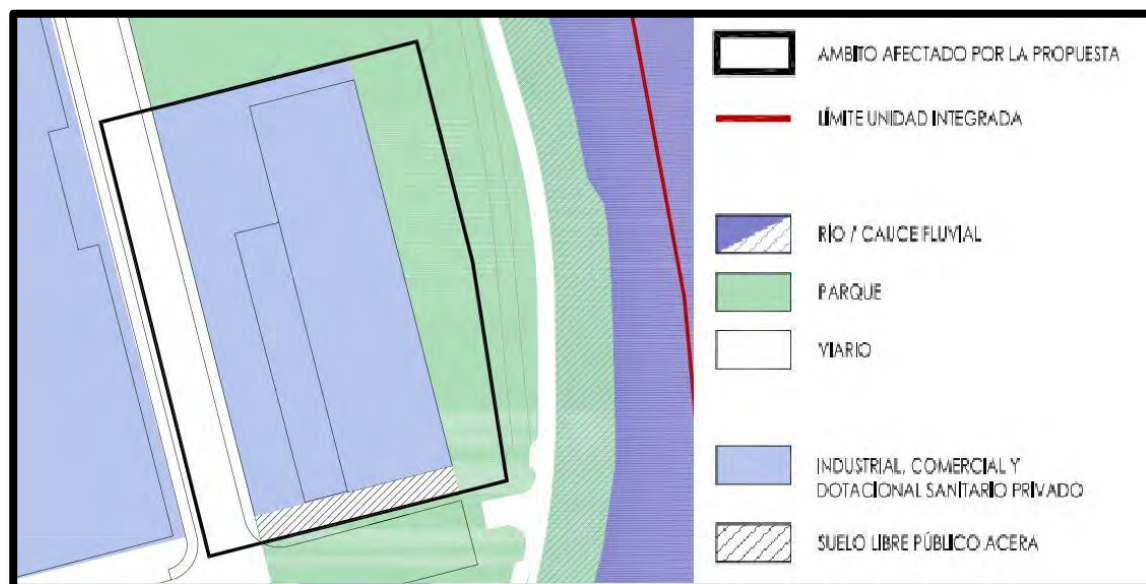
- f) El resto de la superficie se configura como superficie privada destinada fundamentalmente a la ocupación con la edificación industrial (la existente ejecutada legalmente y la de futura ejecución en posible ampliación de esta), y en menor medida, a espacio libre privado vinculado a esta.

Todas estas variaciones propuestas se reflejan en los siguientes grafismos comparativos:

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO:



3.- Alternativas valoradas:

La alternativa de ordenación valorada se corresponde con la que propuesta que previamente se presentó a tramitación el 15 de Octubre de 2.015; cuyos características o líneas fundamentales fueron:

- Inclusión en el ámbito de todas las edificaciones incluidas en la manzana en la que se integra finca propiedad de ALQUIBALAT, S.L. sobre la que versa ahora la presente propuesta (parcela 1353 polígono 7): parcelas 1352, 1351, 1542 (parte), 1350 (parte), 1572, 2516 y 2139, 1542 (en parte), 1350 (en parte) y 1541; todas del mismo polígono.
- El ámbito objeto de aquel proyecto de Modificación del Plan Municipal comprendía una superficie, según medición técnica, de 32.335,70 m2.
- La propuesta perseguía mantener el régimen urbanístico actual para las edificaciones de las parcelas 1350 1351, 1352 y 1542, en la parte de la misma integrada en la Z-1 como Suelo Urbano Consolidado, 1572, 2516 y 2139; y respecto a las parcelas 1353, 1541 y 1542, en la parte integrada en la GZ-2 de la U.I.-X, modificar el régimen urbanístico actual, integrándolas en el ámbito de la citada Z-1, pasando así a consolidar las edificaciones existentes y estableciendo el régimen para su posible ampliación en la parte que se consolida con uso industrial, y prever y determinar las cesiones de su superficie que se destinan a zona verde para ampliar e integrarse en el Parque Fluvial colindante.
- Respecto a la parcela 1350 (en la parte integrada en la GZ-2 de la U.I.-X), modificar el régimen urbanístico actual, pasando a consolidar las edificaciones existentes, y prever y determinar las cesiones de su superficie que se destinan a zona verde para ampliar e integrarse en el Parque Fluvial colindante, tal y como se grafía en el Plano 3.2.
- La propuesta suponía la eliminación del vial de borde del polígono previsto dentro del U.I.-X GZ-2; así como una mayor reducción de la superficie destinada a Sistema General de parque fluvial que la contemplada en la presente alternativa.
- Así mismo, la propuesta partía de la clasificación y categoría como Suelo Urbano Consolidado de los suelos afectados, y dado que articulaba un aumento de edificabilidad en estos, la previsión de una actuación de dotación.

No obstante, no habiendo llegado a iniciarse la tramitación de dicha propuesta, mediante resoluciones de la Gerencia de Urbanismo de Pamplona de 21 de Enero y 26 de junio de 2.019, así como de reuniones, y comunicaciones telefónicas y escritas mantenidas entre el equipo redactor y los servicios técnicos municipales con posterioridad, se requirió a la promotora de esta propuesta para que, a fin a proceder a la tramitación de la presente iniciativa de modificación del planeamiento urbanístico vigente, se modificasen los criterios seguidos en aquella en el sentido que ahora se plasma en el P.E.A.U. que trae causa del

presente P.P.C., y por la que, por tanto, han optado como más adecuada tanto el Ayuntamiento de Pamplona como dicha promotora.

4.- Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica:

El Artículo 58 del DFL 1/2017 TRLFOTU, en su apartado 5º, epígrafe f); establece que la los Planes Urbanísticos Municipales, y por tanto ha de entenderse que también que sus modificaciones puntuales, deberán comprender, entre otros documentos, Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

En análogos términos se expresan los Artículos 22.4 Y 24.1 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; al indicar (Art. 22.4): “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En este sentido dada la finalidad, alcance y contenidos de este P.E.A.U. se concluye que el impacto en la Hacienda Pública Municipal de la actuación prevista en la parcela afectada, parcela 1353 del Polígono 7 del Catastro Municipal, es un impacto exclusivamente positivo en las Haciendas Locales, habida cuenta que:

1º.- Se disminuye la superficie a compensar económicamente para su incorporación al dominio público del parque, y se minora también, correlativamente, el ámbito de ejecución material del sistema general, lo que redunda en una menor inversión en ejecución de obras y una menor cuantía de recursos económicos públicos destinados al mantenimiento del mismo.

2º.- Se incrementan los ingresos públicos por la vía de mayores ingresos procedentes de cesión del 10 % del aprovechamiento y contribución urbana e IAE (aparte del ICIO en caso de actuaciones edificatorias hoy no posibles jurídicamente).

3º.- En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo afectado, es obvio que esta se da, al no solo mantenerse la misma superficie de cesión para sistema viario que la previamente contemplada en el planeamiento, sino incrementarse la misma con nuevas cesiones; y no ser

significativo el aumento de densidad edificatoria respecto del previamente existente en el global de la U.I.-X/Z-1, sumada ahora la nueva U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”; que mantiene en su mayor parte el volumen edificado preexistente, e y únicamente prevé la ejecución de algunas actuaciones urbanizatorias y constructivas puntuales y complementarias.

Ello sin que se den unos mayores costes en servicios para la Hacienda Municipal, salvo en lo que se refiere a la limpieza y mantenimiento de los sistemas públicos locales que se ejecutan con cargo a la U.I.-X/ZN-1 “BAPISA, S.L.U.”, y que obviamente resultan poco significativos en relación a la cuantía de los ingresos antes citados.

Cuando además, el presente P.E.A.U. concreta la conversión de dicha dotación pública de Sistema General a sistema Local, con lo que se libera a la Administración de tener que costear una ejecución material que hasta ahora venía obligada a asumir.

5.- Metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tantos sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas:

A fin de difundir el planeamiento propuesto y darlo a conocer a los potencialmente interesados en el mismo, ya identificados en el apartado 1º de este documento, así como para facilitar su participación en el proceso, se proponen las siguientes actuaciones:

- 1- Presentación de la documentación relativa presente P.P.C. a los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, para su visto bueno previo al inicio del proceso.

Incluye dos documentos: este P.P.C. y el texto del P.E.A.U. para aprobación inicial en su versión previa al proceso.

La documentación se presenta con una anticipación no inferior a 15 días naturales de la fecha de la sesión explicativa.

- 2- Convocatoria pública de una sesión explicativa, en la que el promotor expondrá su intención, y el equipo técnico dará las explicaciones concretas de la solución inicialmente propuesta, abriéndose un debate a continuación. La difusión de la convocatoria se hará mediante correo certificado individualizado, enviado por parte del promotor, a los agentes sociales y ciudadanos interesados.

Publicación en la página Web del Ayuntamiento de Pamplona* del presente P.P.C., con una semana de antelación mínima a la fecha de celebración de la sesión explicativa. Esta publicación también contendrá la fecha, hora y lugar de dicha sesión.

- 3- Celebración de la sesión explicativa en la sede de Alquibalat, S.L. (edificio sobre el que versa este P.E.A.U.) en la fecha y hora previamente comunicadas a los agentes sociales y ciudadanos interesados.
- 4- El Equipo Redactor formulará un informe de conclusiones sobre las aportaciones recibidas en la sesión explicativa, que presentará ante el Ayuntamiento y en el que planteará la oportunidad/procedencia de incorporar ninguna, alguna o varias de las sugerencias/objeciones planteadas por los interesados, al documento que se promueve.

En caso de darse dicha variación de la propuesta originaria, se valorará con el Ayuntamiento la procedencia de realizar una nueva actuación de difusión y participación como la anteriormente expuesta.

- 5- Incorporación de las conclusiones (cumplimiento de lo previsto en el Plan de Participación, fecha de publicación de la convocatoria, número de participantes, resumen de las opiniones puestas de manifiesto, conclusiones generales, aspectos que se han tenido en cuenta en el Plan Especial como consecuencia de la participación, etc.) al documento que se tramite.

El Plan Especial contendrá, a modo de anexo, el Plan de Participación.

6.- Resultado del proceso. Informe de conclusiones:

Una vez sustanciado el proceso de participación ciudadana de conformidad con el plan validado por los servicios jurídicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, este es el resumen de tales actuaciones:

- 1- Tras la presentación relativa al P.P.C. a los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, estos otorgaron su visto bueno previo al inicio del proceso en virtud de comunicación escrita vía correo electrónico remitido por el servicio jurídico de la Gerencia el 28 de julio de 2.020, por el que así mismo se realizaron unas concretas indicaciones a complementar en el documento, que se incorporaron con carácter previo al inicio de las actuaciones establecidas en el plan de participación.

La documentación se presentó con una anticipación no inferior a 15 días naturales de la fecha de la sesión explicativa.

- 2- La sesión explicativa fue convocada para el 10 de septiembre, a las 12:00 a.m., en las oficinas que alberga el edificio objeto de esta propuesta (Alquibalat), en Polígono Industrial Landaben, Travesía Calle A; 31012 Pamplona.

En cuanto a la efectiva notificación de la convocatoria a los tres interesados identificados en el proceso, estas fueron las circunstancias que se produjeron en relación a cada uno de ellos:

- ASELAN:

Se practicó correctamente la notificación por correo certificado. Se adjunta justificación documental como documento anexo nº 1.

- Construcciones Electromecánicas Iruña S.L.:

Se practicó correctamente la notificación por correo certificado en una segunda dirección, tras el intento infructuoso en la primera. Se adjunta justificación documental como documento anexo nº 2.

- y Doña Laura M^a Carceller Molina/Inversiones Barandalla S.L.:

Tras un intento infructuoso de notificación por correo certificado (documento anexo nº 3), con fecha de 25 de septiembre de 2.020 el representante de Doña Laura M^a Carceller Molina e Inversiones Barandalla S.L. se puso en contacto telefónicamente con el Despacho Profesional Otazu – Vega Abogados para solicitar que se le remitiese por correo electrónico la información relativa al PPC, cosa que se hizo mediante email remitido en esa misma fecha (documento anexo nº 4)

Así mismo, se produjo la publicación en la página Web del Ayuntamiento de Pamplona* del presente P.P.C., observándose una semana de antelación mínima a la fecha de celebración de la sesión explicativa. Esta publicación también contuvo la fecha, hora y lugar de dicha sesión.

- 3- No asistieron a la sesión explicativa ninguno de los tres interesados convocados.

Ello no obstante, con fecha de 22 de septiembre de 2.020 el Letrado redactor del PEAU se reunió con el representante de Construcciones Electromecánicas Iruña S.L. en su

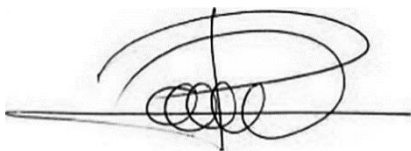
Despacho Profesional; facilitándole en dicho encuentro toda la información que se le hubiese proporcionado en la sesión explicativa.

Dicha mercantil no realizó ninguna sugerencia ni objeción al documento, limitándose a firmar el documento acreditativo de haber tenido conocimiento y participación suficiente en el proceso. (documento anexo nº 5)

Por parte de la propiedad de la parcela 1542 del polígono 7 no se ha recibido sugerencia u objeción alguna.

- 4 y 5- En cuanto a la formulación por parte del Equipo Redactor de un informe de conclusiones sobre las aportaciones recibidas en la sesión explicativa, al no haberse producido ninguna, de la sustanciación de este P.P.C. no se han derivado aportaciones ni objeciones a los actuales contenidos del PEAU propuesto, por lo que la conclusión de este Equipo Redactor es que procede ratificar la propuestas del documento tal y como se recogieron en el documento sometido al proceso.

Pamplona, octubre de 2.020.

A handwritten signature in black ink, featuring a series of loops and a horizontal line at the bottom.

Fdo. Ramón García Astiz
Arquitecto

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, flowing script.

Fdo. Aitor Otazu Vega
Abogado

* <https://www.pamplona.es/ayuntamiento/normativa/normativa-en-tramitacion/procesos-relacionados-con-normativa-urbanistica>



PRUEBA DE ENTREGA

i www.correos.es
902 197 197

3103596

01/09/2020 14:02



AA60016866112083686214S

OTAZU-VEGA ABOGADOS

CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1

31007 PAMPLONA

Ref.1: referencia

Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. Vía de Dublín 7. 28042 Madrid.
Tomo 16.665, Libro 0, Folio 20, Secc 8, Hoja 2843223, Inscrip.1, CIF. A83052407

Su envío **CX00A00210297480131012T**, admitido el **27/08/2020**

Para: ASELAN - ASOC. EMPRESAS LANDABEN

Dirección: CALLE POL. LANDABEN, C/A, PATIO A - NARVIK
31012 PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)

Ha resultado 01 Entregado el 01/09/2020 a las 10:26,

Por el empleado 473051. Teniendo la siguiente información asociada:

Gestión de entrega por la Unidad: 3103596

Datos del receptor: ASELAN - ASOC. EMPRESAS LANDABEN. Documento: 72681798G

El/La que suscribe declara que el envío:
CX00A00210297480131012T, ha sido
debidamente entregado.

Apellido y Documento:

ASELAN - ASOC.
EMPRESAS

LANDABEN

72681798G



i www.correos.es
902 197 197

3103596

01/09/2020 14:02



AA60016866112083686217H

OTAZU-VEGA ABOGADOS

CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1

31007 PAMPLONA

Ref.1: Invitación ASELAN

Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. Vía de Dublín 7. 28042 Madrid.
Tomo 16.665, Libro 0, Folio 20, Secc 8, Hoja 2843223, Inscrip.1, CIF. A83052407

Su envío **CX00A00210297470131012E**, admitido el **27/08/2020**

Para: ASELAN - ASOC. EMPRESAS LANDABEN

Dirección: CALLE POL. LANDABEN, C/J Nº:S/N
31012 PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)

Ha resultado 01 Entregado el 01/09/2020 a las 10:27,
Por el empleado 473051. Teniendo la siguiente información asociada:

Gestión de entrega por la Unidad: 3103596

Datos del receptor: ASELAN - ASOC. EMPRESAS LANDABEN. Documento: 72681798G

El/La que suscribe declara que el envío:
CX00A00210297470131012E, ha sido
debidamente entregado.

Apellido y Documento:

ASELAN - ASOC.

EMPRESAS

LANDABEN

72681798G



 **www.correos.es**
902 197 197

3103596

01/09/2020 14:31



AA60016866112083700447X

OTAZU-VEGA ABOGADOS

CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1

31007 PAMPLONA

Ref.1: referencia

Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. Vía de Dublín 7. 28042 Madrid.
Tomo 16.665, Libro 0, Folio 20, Secc 8, Hoja 2843223, Inscrip.1, CIF. A83052407

Correos CERTIFICA que, de acuerdo con la información existente en el Sistema de Información,

Su envío **CX00A00210297790131013M**, admitido el **01/09/2020**

Para: CCIONES. ELECTROMECHANICAS IRUÑA SL

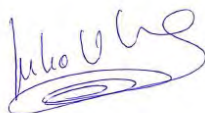
Dirección: CALLE LARRAZKO Nº:91
31013 ANSOÁIN/ANTSOAIN (NAVARRA)

Ha resultado Devuelto a Origen por 02 Direccion incorrecta el 01/09/2020 a las 12:06,

Por el empleado 250234. Teniendo la siguiente información asociada:

Gestión de entrega por la Unidad: 3103596

Y para que conste, se expide la presente certificación



Fdo.: Julio Victor González García

Por poder otorgado por el Consejo de Administración de 7 de septiembre de 2018



PRUEBA DE ENTREGA



www.correos.es
902 197 197

3113194

14/09/2020 11:43



AA60016866112085686464R

OTAZU-VEGA ABOGADOS
CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1
31007 PAMPLONA

Ref.1: Alquibalat

Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. Vía de Dublín 7. 28042 Madrid.
Tomo 16.665, Libro 0, Folio 20, Secc 8, Hoja 2843223, Inscrip.1, CIF. A83052407

Su envío **CX00A00210363220131007J**, admitido el **08/09/2020**
Para: CCIONES. ELECTROMECHANICAS IRUÑA SL

Dirección: AVENIDA SANCHO EL FUERTE Nº:21 ESC.:IZDA. PI:5º PTA.:B
31007 PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)

Ha resultado 08 Entregado en Oficina el 14/09/2020 a las 11:43,
Por el empleado 245762. Teniendo la siguiente información asociada:
Gestión de entrega por la Unidad: 3113194
1º Intento de entrega el 09/09/2020 a las 12:01, por el empleado 429617 ha resultado 03 Ausente.
Datos del receptor: ALFONSO CARLOS BUZUNARIZ. Documento: 15558936B



3113194 - PAMPLONA-IRUÑA SUC Fecha 14/09/2020
Hora 11:43

REMITENTE - 31007		DESTINATARIO - 31007	
PAMPLONA OTAZU-VEGA ABOGADOS CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1		PAMPLONA/IRUÑA CCIONES. ELECTROMECHANICAS IRUÑA SL AVENIDA SANCHO EL FUERTE Nº:21 ESC.:I	
Nº ENVÍO: CX00A00210363220131007J		IMPORTE: 0.0€	
Sus datos personales, incluida la firma digitalizada, serán tratados por la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., S.M.E. con CIF A83052407 y domicilio social en Vía de Dublín nº 7, 28070 Madrid, para certificar la recepción del envío y serán conservados durante el plazo necesario para esta finalidad. Puede ejercitar sus derechos en la dirección indicada o en el e-mail derechos.protecciondatos.correos@correos.com. Para más información sobre la protección de sus datos puede preguntar en oficina.			
REF: Alquibalat Docs Origen:			
REF CLIEXP: El/La que suscribe declara que el envío reseñado ha sido debidamente:			
ALFONSO CARLOS BUZUNARIZ		Entregado	
DNI/PASAPORTE/NIE 15558936B		FIRMA 	
Empleado que realiza la entrega: 245762			



CERTIFICACIÓN DE IMPOSIBILIDAD DE ENTREGA



www.correos.es
902 197 197

3161001

17/09/2020 11:37



AA60016866112086240770B

OTAZU-VEGA ABOGADOS

CALLE ITURRAMA Nº:25 PI:ENTR. PTA.:1

31007 PAMPLONA

Ref.1: Barandalla Inversiones

Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. Vía de Dublín 7. 28042 Madrid.
Tomo 16.665, Libro 0, Folio 20, Secc 8, Hoja 2843223, Inscrip.1, CIF. A83052407

Correos CERTIFICA que, de acuerdo con la información existente en el Sistema de Información,

Su envío **CX00A00210297760131620Y**, admitido el **27/08/2020**

Para: INVERSIONES BARANDALLA SL

Dirección: CALLE CAMINO DE ARDANAZ (GORRAIZ) Nº:37 PI:1 PTA.:A
31620 VALLE DE EGÜÉS/EGUESIBAR (NAVARRA)

Ha resultado Devuelto a Origen por Sobrante (No retirado en oficina) el 17/09/2020 a las 11:37,

Por el empleado 249904. Teniendo la siguiente información asociada:

Gestión de entrega por la Unidad: 3161001

1º Intento de entrega el 01/09/2020 a las 10:51, por el empleado 337076 ha resultado 03 Ausente.

Y para que conste, se expide la presente certificación

Fdo.: Julio Victor González García

Por poder otorgado por el Consejo de Administración de 7 de septiembre de 2018

Ignacio Alvarez

De: Ignacio Alvarez <ignacio@otazuvega.com>
Enviado el: viernes, 25 de septiembre de 2020 9:22
Para: 'inversionesbarandalla@gmail.com'
Asunto: Inversiones Barandalla - comunicación
Datos adjuntos: Comunicación Inversiones Barandalla.pdf

Estimados sres,

Según solicitado por teléfono, les remitimos copia de la comunicación remitida a uds. en fecha 26/08/2020

Reciban un cordial saludo,

Ignacio Alvarez
Administración

OTAZU-VEGA ABOGADOS SLP

c/Iturrama 25, entr. dcha - 31007 Pamplona (Navarra)

tfn. 948177717 - fax 948175254

www.otazuvega.com

Este mensaje y sus anexos se dirigen exclusivamente a su destinatario, por poder contener información confidencial. Se informa a quien lo reciba sin ser su destinatario que la información contenida en el mismo es reservada y su utilización o divulgación está prohibida legalmente, debiendo abstenerse de copiarla o remitirla a terceros, procediendo a su borrado inmediato; solicitándole que nos lo comunique por esta misma vía.

En conformidad con la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), los datos suministrados a OTAZU-VEGA ABOGADOS por el Usuario quedarán incorporados a un fichero automatizado, el cual será procesado exclusivamente para prestación de servicios a dicho Usuario. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado, según el Real Decreto 994/1999 de 11 de junio, tomándose las medidas de seguridad necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado por parte de terceros que lo puedan utilizar para finalidades distintas de las que han sido solicitadas al Usuario.

En Pamplona, 25, a SEPTIEMBRE de 2.020.

D. /Dña. IGNACIO BUEVORICZ MONTIÑA, en
nombre y representación de Construcciones Electromecánicas Iruña S.L.

MANIFIESTO:

Que se me ha proporcionado un adecuado y suficiente acceso a la información relativa al Plan de Participación Ciudadana del "PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA PARA PARTE DEL ÁMBITO DEL GZ-2 DE LA U.I.-X "LANDABEN", DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA. (PARCELA 1353 DEL POLÍGONO 7) NUEVA U.I.-X/ZN-1. "BAPISA, S.L.U.".

Que en relación a dicha iniciativa, mi opinión es la siguiente (opcional):

Fdo. 



ANEXO 4

INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO



O F I C I O

S/REF

N/REF **2020-OU-47**

ASUNTO

NA5000015310004213256



BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.
PLZA. DEL CASTILLO BL. 18, ESC. EN
31001 - PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)

COMUNICACIÓN DE INFORME URBANÍSTICO

La Sra. Presidenta de esta Confederación Hidrográfica del Ebro, a la vista de la propuesta del Sr. Comisario de Aguas, y en virtud de las facultades que tiene conferidas por el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento de la Administración Pública del Agua de 29 de julio de 1988, ha adoptado la resolución que se adjunta con **número de identificación [1S0004213255]**.

La presente comunicación da por finalizada la tramitación del expediente de referencia y se procede a su archivo.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

La emisión del informe que se traslada es un mero acto de trámite contra el que no cabe recurso, sin perjuicio de la posibilidad de alegar oposición al mismo en el marco del procedimiento de aprobación del Plan.



O F I C I O

S/REF:

N/REF: 2020-OU-47

ASUNTO:

SRA. PRESIDENTA DE ESTA CONFEDERACIÓN

PROPUESTA DE INFORME URBANÍSTICO

En relación con el expediente cuyas circunstancias se detallan a continuación:

CIRCUNSTANCIAS:

Solicitante: BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L.

Objeto: MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURANTE DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA EN EL ÁMBITO DEL GZ-2 DE LA U.I.- X "LANDABEN". NUEVA U.I.-X/Z-1.1. "BAPISA S.L.U" (PARCELA 1353 DEL POLIGONO 7)"

Cauce: RÍO ARGÁ

Municipio: PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)

ANTECEDENTES:

I.- El 20 de julio de 1978 la Diputación Foral vende la parcela objeto de la presente Modificación a la empresa Tratamientos Térmicos de Navarra (TTN), que edificó las naves existentes en la misma e inicio la actividad industrial.

II.- El Plan Municipal de Pamplona fue aprobado el 12 de abril de 2007. Con posterioridad, el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona, con fecha 18 de enero de 2008, acordó aprobar el Texto Refundido del citado planeamiento con la publicación de la Normativa Urbanística. El PM de Pamplona configura el ámbito afectado dentro de la U.I.-X "Landaben" (GZ-2), para la que se establece entre otras determinaciones; la calificación y uso de Sistema General No Adscrito, (viario y parque); el Desarrollo del Plan a través de Plan Especial; y el Sistema de Actuación por Expropiación.

III.- Con fecha de registro de entrada 7 de enero de 2015 se recibe en este organismo la solicitud de informe sobre la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA PARA PARTE DE LA U.I.X "LANDABEN" la cual buscaba compatibilizar las actividades existentes en el polígono Landaben y el parque fluvial propuesto en el plan municipal de 2007. Esta modificación afecta entre otras a la parcela objeto de la presente modificación. Se informa favorablemente por este organismo previamente a su aprobación definitiva.

IV.- Con fecha 22 de mayo de 2019, BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES S.L.U, solicita propuesta de Modificación Estructurante de PM y PEAU para la parcela 7/1353, que obtiene respuesta de Gerencia de Urbanismo mediante informe emitido el 26 de junio de 2019. En dicho informe se establecen diversas determinaciones y consideran el fondo de la propuesta aceptable. La gerencia de urbanismo requiere al promotor que la propuesta de modificación cuente con el informe de este organismo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas.

HECHOS:

I.- Con fecha de registro de entrada 24 de marzo de 2020 el BAPI SOCIEDAD DE ALQUILERES, S.L. remite para su informe el documento de “*Modificación puntual estructurante del plan municipal de Pamplona en el ámbito del gz-2 de la u.i.-x “Landaben”. nueva u.i.-x/z-1.1. “bapisa, s.l.u.” (parcela 1353 del polígono 7)*”, de PAMPLONA/IRUÑA (NAVARRA)”, redactado en enero de 2020 por el equipo redactor compuesto por Ramón García Astiz (Arquitecto) y Aitor Otazu Vega (Abogado).

II.- El objeto de esta modificación es consolidar los usos y edificaciones existentes en la parcela catastral 1353 del polígono, compatibilizándolos con los objetivos de Construir la calle y el parque de borde de Landaben previstos desde el Plan General del 84 y su modificación en 1989.

III.- La parcela se sitúa en zona de policía (menos de 100 metros del cauce) y parcialmente en zona inundable. Tal como se aprecia en la siguiente figura:



Figura1. Situación de inundabilidad de la parcela afectada por la propuesta respecto a la avenida de 500 años.

Fuente: Confederación Hidrográfica del Ebro.

CONSIDERACIONES

I.- Se emite este informe según lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y legislación dimanante, fundamentalmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

II.- Como Consideración General, cabe señalar que tanto el Texto Refundido de la Ley de Aguas como el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, implican que los planificadores tengan en consideración que la Clasificación y la Calificación del suelo en la zona de policía de los cauces públicos y su zona de flujo preferente deben estar orientadas a permitir un desarrollo urbanístico compatible con el medio hídrico y a prevenir su deterioro, protegiéndolo y mejorándolo.

Según lo anteriormente expuesto, esto se deberá tener en cuenta en la fase de redacción de cada Instrumento de Planeamiento, con la finalidad de que cualquier interesado que consulte el Plan General u otra figura de Planeamiento sea conocedor de que en estos suelos existen limitaciones en cuanto a sus posibles usos.

III.- El Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la *Directiva Europea 2007/60/CE de 23 de octubre de 2007*, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, regula los procedimientos para realizar la evaluación preliminar del riesgo de inundación, los mapas de peligrosidad y riesgo, y los planes de gestión de los riesgos de inundación en todo el territorio español.

Tiene como principales objetivos obtener un adecuado conocimiento y evaluación de los riesgos asociados a las inundaciones, y lograr una actuación coordinada de todas las administraciones públicas y la sociedad para reducir sus consecuencias negativas. Se señala la importancia de diversificar las medidas, en especial potenciar las de prevención y preparación.

Los resultados de su implantación en la Cuenca del Ebro se encuentran disponibles en la página web de este Organismo (www.chebro.es), en el marco del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNZCI), y en concreto:

1ª Fase: Evaluación preliminar del riesgo de inundación

Consultada se comprueba que el tramo del río Arga en el ámbito de la modificación tiene un riesgo asociado un riesgo de inundación **A1. Alto Significativo**.

2ª Fase: Mapas de Peligrosidad y Riesgo

En los mismos se incluyen láminas de inundación para el tramo del río Cárdenas informado contemplando los siguientes escenarios:

- a) Alta probabilidad de inundación (periodo de retorno mayor o igual a 10 años).

- b) Probabilidad media de inundación (periodo de retorno mayor o igual a 100 años).
- c) Baja probabilidad de inundación o escenario de eventos extremos (periodo de retorno igual a 500 años).

Adicionalmente en estos mapas se representa la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, así como la zona de flujo preferente.

Atendiendo a los Mapas de Peligrosidad disponibles se comprueba que parte de las instalaciones existentes se localizan en la parcela se encuentran afectadas por la lámina de baja probabilidad de inundación (periodo de retorno igual a 500 años), como se puede ver, junto con los calados asociados en la figura 1.

En relación a los Mapas de Peligrosidad utilizados en este informe, han sido aprobados definitivamente por el Órgano competente, tras superar el periodo de Información Pública, las láminas de inundación asociadas a los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. Estos mapas corresponden al segundo ciclo de planificación y todavía no son consultables a través del visor SITEbro.

3ª Fase: Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para la Demarcación Hidrográfica del Ebro

Aprobado mediante Real Decreto 18/2016, de 15 de enero de 2016. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con este Plan, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurran dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.

IV.- Se considera, por parte de esta Área de Control del DPH, que los usos actuales en la parcela son compatibles con lo establecido en el artículo 14.bis del RDPH, el cual establece las regulaciones básicas a nivel estatal para las zonas inundables. No obstante, según la documentación obrante en el expediente se proponen los siguientes usos: Industrial, comercial y dotacional sanitario privado, los cuales son los mismos que en el ámbito circundante. Si bien, al tener estos suelos la categoría de urbanos en la fecha de aprobación del Real Decreto 638/2016 y por tanto se podrían permitirse todos ellos según el artículo 14.bis, el mismo artículo establece que en la medida de lo posible se debería tener en cuenta lo establecido para los suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de aprobación del Real Decreto 638/2016, en concreto:

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, **hospitales, centros escolares o sanitarios**, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Asimismo se establece,

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la

Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, **el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.**

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Por todo lo anterior, se señala que se deberá tratar de evitar el uso de dotacional sanitario privado, el cual según la documentación obrante en el expediente no está previsto. Además se recuerda que se deberá disponer de certificado del registro de la propiedad que acredite anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable y presentar la declaración responsable a la que se hace referencia el artículo 14.bis apartado 3 (ver párrafos anteriores) ante este organismo con un mes de antelación al inicio de cualquier actividad, en el caso de que no esté integrado en un expediente de autorización de esta administración hidráulica.

Teniendo en cuenta lo anterior, la modificación propuesta es susceptible de ser informada favorablemente, autorizando por tanto las actuaciones que desarrollen la modificación (siempre que cumplan con las previsiones efectuadas en el apartado de conclusiones) en zona de policía. Por consiguiente, no se considera necesario pedir autorización a este organismo para las obras y actuaciones que desarrollen el planeamiento en zona de policía. Deberán en todo caso ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis de ese mismo Reglamento.

V.- Como consideración general, se señala que el planeamiento vigente es más positivo en su relación con el medio hídrico que el propuesto, sin embargo dado que se trata de usos y edificaciones existentes, legales y anteriores a la ley de aguas los usos actuales pueden conservarse. Se valora la solución propuesta en la modificación mediante la cual se conservan los usos actuales a la par que se cede espacio para la ampliación del entorno del parque fluvial en las inmediaciones del cauce. A pesar que este espacio de ampliación del parque es menor que el planteado en el plan vigente se considera que se logra un balance adecuado entre los usos existentes y el medio hídrico.

VI.- De acuerdo con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en su redacción dada por la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de este Organismo deberá pronunciarse expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Examinada la documentación de la modificación puntual estructurante, remitida para informe, no se aprecia en la misma la existencia de actuaciones que comporten nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidas por los actuales sistemas de abastecimiento (municipales,...).

VISTOS el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1.988, de 29 de julio, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones concordantes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.- El expediente se ha tramitado correctamente, siguiendo las prescripciones reglamentarias.

II.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas y las entidades locales hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, siempre que tales actos y planes afecten al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección.

III.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 del texto refundido de la Ley de Aguas, en relación con el artículo 33 del Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, le corresponde al Presidente de la Confederación Hidrográfica del Ebro resolver el presente expediente.

En consecuencia,

EL COMISARIO DE AGUAS que suscribe, a la vista del informe emitido por el Servicio de Control del Dominio Público Hidráulico, propone lo siguiente:

A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR **FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en la modificación puntual estructurante propuesta de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.

Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no requerirán autorización del

Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de este informe y cumplan las previsiones incluidas para estas conclusiones.

No obstante, teniendo en cuenta la redacción que al mencionado artículo 78.1 otorga el RD 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis de ese mismo Reglamento.

En cualquier caso, las actuaciones incluidas esta conclusión del citado planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones:

PREVISIONES

1ª.- Independiente de lo indicado anteriormente, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas), quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente.

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda 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.

3ª.- 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.

4ª.- Se respetará en las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces en toda su extensión longitudinal, la zona de servidumbre de paso de 5 m de anchura, quedando con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos públicos definidos en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real

Decreto 849/1986, de 11 de abril, entre los que se encuentran el paso público peatonal o el desarrollo de determinados servicios.

5ª.- En los suelos próximos a un cauce, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las Comunidades Autónomas, se tendrán en cuenta las siguientes directrices de planeamiento:

6.1.- 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 dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del RDPH.

6.2.- En la zona inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el Art. 14 bis del RDPH.

6ª.- 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 recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

7ª.- Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir Sistemas de Drenajes Sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

8ª.- Para las actuaciones que se desarrollen en zona inundable, se deberá pedir al promotor de la actividad la declaración responsable recogida en el artículo 14.bis y se deberá remitir copia de esta al organismo de cuenca para su conocimiento con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, **INFORMAR** que las actuaciones incluidas en la modificación puntual estructurante propuesta, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, no comportan nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidos por los actuales sistemas de abastecimiento (municipales, ...).

C. A la hora de desarrollar los ámbitos previstos en la modificación puntual estructurante propuesta, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente:

En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente

antelación al inicio de la actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. La información que deberá aportarse es la contenida en el artículo 246 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo en cuenta lo establecido en la modificación del mismo mediante el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

- A nivel general, tanto en las redes de colectores de aguas residuales urbanas, como en las redes de las zonas industriales, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.
 - En proyectos de nuevos desarrollos urbanos.
 - Se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía, y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.
 - El proyecto, construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.
 - Los aliviaderos del sistema de colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.
 - Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.
 - En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos serán conectadas con la red municipal.
 - En proyectos de nuevos desarrollos industriales.
 - Se deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía si lo precisan, independiente del tratamiento de aguas residuales.

- No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.
 - Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, y se prevea su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.
- En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.
 - En caso de prever la reutilización de aguas residuales depuradas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.

Y LA PRESIDENTA, de acuerdo con la propuesta, resuelve según la misma.



JUSTIFICANTE DE REGISTRO EN OFICINA DE REGISTRO

Oficina:	Registro General de la Confederación Hidrográfica del Ebro - O00004509
Fecha y hora de registro en	08/10/2020 13:31:53 (Horario peninsular)
Fecha presentación:	08/10/2020 13:31:52 (Horario peninsular)
Número de registro:	O00004509s2000034299
Tipo de documentación física:	Documentación adjunta digitalizada
Enviado por SIR:	No

Interesado

CIF:	B71341531	Nombre:	Bapi Sociedad de Alquileres, S.L.
País:	España	Municipio:	Pamplona/Iruña
Provincia:	Navarra	Dirección:	Plza. del Castillo bl. 18, Esc. EN
Código Postal:	31001	Teléfono:	
Canal Notif:	Dirección postal	Correo	r.baranda@grupobapi.com
		Observaciones:	

Información del registro

Tipo Asiento:	Salida
Resumen/Asunto:	Planes Urbanísticos
Unidad de tramitación origen/Centro directivo:	Confederacion Hidrografica del Ebro - EA0043433 / Confederacion Hidrografica del Ebro
Ref. Externa:	273372-S1171824
Nº. Expediente:	2020-OU-47

Adjuntos

Nombre:	Comunicación Informe Urbanístico.xsig.pdf
Tamaño (Bytes):	216.527
Validez:	Copia Electrónica Auténtica
Tipo:	Documento Adjunto
CSV:	GEISER-155e-476d-efee-4eef-99dc-c77f-f0b0-07b1
Hash:	86B2352816DA88616C30E0D6F1480D313C1DCDE263BEF3AD1DB0DD07F8EB481C175E8752B3E2CF649F1C96007772207938 1C8B2DD4D997CAA6E0EDA5E2E373E6
Observaciones:	

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.
Podrán consultar el estado de su registro en Carpeta ciudadana. <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/>

ÁMBITO-PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6cfa-7dd2-421c-42eb-b423-b7bd-8adb-ec83	08/10/2020 13:31:53 (Horario peninsular)
Nº REGISTRO	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	VALIDEZ DEL DOCUMENTO
O00004509s2000034299	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

Adjuntos	
Nombre:	Propuesta Informe Urbanístico.xsig.pdf
Tamaño (Bytes):	649.964
Validez:	Copia Electrónica Auténtica
Tipo:	Documento Adjunto
CSV:	GEISER-36d2-2aa7-b1b4-4ceb-83a1-5c14-d232-7e05
Hash:	1C145D009F0A904189A017C06D85CEC181264BEB67B6151D6DB33C5944549E6E873AA1328E15955ABBCD724C5D0CB36F119018A8E9C4B52A9C79CF6F62B53027
Observaciones:	

El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Podrán consultar el estado de su registro en Carpeta ciudadana. <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/>

ÁMBITO-PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-6cfa-7dd2-421c-42eb-b423-b7bd-8adb-ec83	08/10/2020 13:31:53 (Horario peninsular)
Nº REGISTRO	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	VALIDEZ DEL DOCUMENTO
000004509s2000034299	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA