

**PLAN DE PARTICIPACIÓN**

**SESIÓN ABIERTA**

**30 DE SEPTIEMBRE DE 2.020**

## DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

### 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

El Ayuntamiento de Lekunberri, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento con el fin de ajustar los usos lucrativos previstos para su desarrollo en las áreas industriales del suelo urbano consolidado de Lekunberri

### 2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La normativa vigente para estos suelos es la establecida por el Plan Municipal de Lekunberri, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento (29/05/2010).

En este instrumento se desglosa el suelo en áreas homogéneas, una de las cuales, viene ocupada por el suelo industrial, localizado en dos áreas concretas de la localidad; por una parte, al oeste del suelo residencial en el gran polígono industrial municipal y por otra al norte del área residencial en la salida hacia Donostia. Se adjunta plano en el que se concreta el ámbito del suelo industrial y concordantemente el de la presente propuesta.



### 3. SITUACIÓN DE PARTIDA:

Actualmente no existe una normativa concreta respecto a la compatibilidad de los usos en el polígono. La normativa actual es la ajustada por la modificación de planeamiento publicada en el BON 226 de 15/11/19, que establece lo siguiente:

*Condiciones de uso. Usos permitidos.*

*Se permiten los siguientes, prohibiéndose el resto:*

- *En Parcelas Privadas: Uso Industrial, Actividades Económicas, terciarias y almacenamiento.*
- *En Parcelas de Equipamientos Polivalentes Públicos: Sanitario, Asistenciales y de bienestar social, Docente, Cultural, Deportivo, Recreativo, Comercial, Administrativo, Almacenaje y Servicios.*

*Condiciones de forma de las parcelas de Equipamientos Polivalentes Públicos.*

*Alineaciones: Libres dentro de la parcela privada, salvo que se marquen las máximas en los planos de ordenación.*

*Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.*

Obviamente las parcelas del polígono industrial son mayoritariamente privadas y por lo tanto se destinan a usos industrial y de actividades económicas en general, que incluyen los usos comerciales.

Esta posibilidad ha abierto un debate respecto a las necesidades comerciales de la localidad y la conveniencia de su ubicación.

Existe en la actualidad una oferta comercial media, compuesta por locales de pequeño tamaño principalmente y ubicados en el entorno de la calle Aralar y el Casco Histórico de Lekunberri.

Hasta la fecha las iniciativas de implantación de usos comerciales en las áreas industriales han sido prácticamente inexistentes, al menos en el polígono de Albisualdea, localizándose alguna zona comercial en el área de la salida hacia Guipuzkoa.

En cuanto a la normativa foral, existe una ley reguladora del comercio en Navarra, LF 17/2.001, que establece entre otras cuestiones, lo siguiente:

Artículo 2, Principios Rectores (según redacción de L.F. 6/2.010)

*La presente Ley Foral se regirá por los siguientes principios rectores, potenciando;*

- a) El mantenimiento del sistema del comercio minorista dentro del núcleo urbano de los municipios navarros.*
- b) El acceso en condiciones de igualdad y diversidad a la oferta y formatos comerciales.*
- c) El crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano.*
- d) El mantenimiento de un nivel elevado de calidad en la prestación de los servicios.*
- e) La participación de agentes sociales, en especial de los consumidores, en el desarrollo comercial.*

Artículo 16. Principios que rigen la instalación de los establecimientos comerciales.

*La implantación o instalación de los establecimientos comerciales minoristas estará sujeta a los siguientes principios:*

- a) Libertad de establecimiento de los prestadores de servicios y libertad de empresa en el marco de la economía de mercado.*
- b) Simplicidad de los trámites en el acceso a una actividad de servicios y en su ejercicio.*
- c) Proporcionalidad en el otorgamiento de autorizaciones, en consideración al interés general.*

d) Favorecimiento del comercio dentro del núcleo urbano de los municipios, así como de la renovación y regeneración urbana.

e) Potenciación de un modelo de ciudad en el que exista una armonía entre los usos residenciales y las actividades comerciales.

f) Crecimiento armonioso y equilibrado de actividades comerciales aspirando a un desarrollo sostenible del entorno urbano y reduciendo al máximo el impacto de las implantaciones sobre el territorio.

g) Reducción de la movilidad con la finalidad de evitar los desplazamientos innecesarios que congestionan las infraestructuras públicas e incrementan la contaminación atmosférica.

h) Garantizar la diversidad de oferta y de operadores, ofreciendo las máximas posibilidades para todos los ciudadanos y de todos los sectores sociales, especialmente los que se encuentren en situación de dependencia.

i) Ahorro y eficiencia en el consumo de energía, así como potenciación de las energías renovables.

j) Gestión adecuada de los residuos generados por la actividad con medidas dirigidas a su reducción y, en particular, al aprovechamiento de los residuos alimenticios.

#### Artículo 18. Planes Generales Municipales.

1. Los Planes Generales Municipales deberán ajustarse en la ordenación del uso comercial, además de a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los principios y criterios establecidos por la presente Ley Foral así como por los Planes de Ordenación Territorial.

2. El Planeamiento General Municipal habrá de incluir, a los efectos del uso comercial, las siguientes determinaciones:

a) Una delimitación de los suelos urbano y urbanizable que mejor se adapte al uso comercial genérico y al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en la presente Ley Foral en sus artículos 16, 17 y 19.6.

b) Una dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva de tres metros cuadrados por vivienda, sin que puedan autorizarse en dicha dotación establecimientos que por sus características deban ser objeto de un Plan Sectorial de incidencia Supramunicipal.

c) Un plan de atracción y ordenación comercial. Contendrá medidas de embellecimiento, mejora urbana de las áreas comerciales de los cascos urbanos y áreas residenciales de alta densidad.

El Plan Municipal, vigente desde 2010, no incluye los contenidos establecidos por esta ley ni evalúa la conveniencia de la presencia de un comercio fuera del núcleo urbano.

Hay otra reflexión adicional importante a realizar a este respecto y es que en la actualidad el Ayuntamiento de Lekunberri está promoviendo por el sistema de cooperación el desarrollo de un área industrial colindante con el actual polígono para responder a las demandas. Existe por lo tanto un interés industrial en implantarse en la localidad que potenciará el desarrollo y el empleo en el municipio, favoreciendo a su vez el crecimiento poblacional.

Sin embargo, las características topográficas del municipio y su dimensión acotan claramente el crecimiento potencial del polígono que podrá crecer poco más que lo previsto como suelo urbanizable por el planeamiento.

En conclusión, conviene priorizar lo usos industriales dentro del polígono industrial. Más dudoso es el caso de las implantaciones industriales de la antigua carretera Guipuzkoa, en el caso de Maderas Ansorena, situada junto a un área residencial, lo preferible sería su sustitución por usos residenciales una vez cese la actividad.



La zona industrial situada más adelante, Maskarada, podría reconvertirse en usos residenciales o continuar desarrollando usos industriales.

En cuanto a la implantación de Orzubi, situada más allá de la rotonda, solo podría desarrollar usos industriales. Podría contemplarse más como una implantación de uso industrial en suelo no urbanizable que como un suelo urbano dado que, para empezar, no forma parte de una trama.

Por último, es importante destacar las condiciones de movilidad y accesibilidad rodada y peatonal hasta las áreas industriales.

Las situaciones son bien distintas:

Polígono Albisualdea. Está conectado por tres vías. De manera rodada es accesible desde la variante Lekunberri-Albiasu Na-7562 (que lo conecta con la autovía de Leizaran). Se trata de una carretera de carril simple en doble sentido y está prevista exclusivamente para tráfico rodado.



La carretera de Albiasu Na-7561, también un vial de un carril en doble sentido cuenta con una acera peatonal de 2 m de anchura media que lo conecta con la calle Aralar. Se localizan algunas

discontinuidades en el recorrido peatonal y faltan pasos rebajados y cruces cebreados, pero se trata de problemas menores subsanables con facilidad.



Además, existe un tercer acceso a la zona sureste del polígono desde un camino vecinal al que se accede cruzando el río a la altura de la urbanización La Vega. Se trata de un acceso secundario que no cuenta con las características técnicas propias de un recorrido ni peatonal ni rodado.



En cuanto al area industrial de la salida hacia Donostia, el acceso único es através de la antigua carretera Gipuzkoa (NA-1300). Se trata de un vial de un carril en cada sentido que cuenta con un recorrido peatonal insuficiente, mal urbanizado, de dimension inferior a 180 cm en la margen izquierda direccion Donostia y discontinuo en la margen derecha. Carece por lo tanto de las condiciones de un recorrido accesible en ambos casos y presisaría de obras de reurbanización.



Por último, el pequeño área industrial más allá de la rotonda, caree de cualquier posible acceso peatonal, limitándose su accesibilidad al tráfico rodado.



Reservas de aparcamiento: Se considera que, como criterio general, debería acreditarse la disponibilidad de al menos dos plazas de aparcamiento en espacio público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de zonas de venta al público.

Polígono Albisualdea. Cuenta con una previsión de zonas de aparcamiento que podría soportar un cierto uso comercial sin que se produjera un colapso funcional.

El area de Maderas Ansorena no cuenta con zonas de aparcamiento de uso público.

Las implantaciones industriales de Maskarada Denda y Urzubi cuentan con una pequeña zona de aparcamiento en el frente.

#### PREMISAS ESENCIALES PARA CUALQUIER PROPUESTA:

- En el área del polígono industrial de Albisualdea, debe priorizarse el uso industrial al comercial, si bien se mantendrá el uso comercial en las parcelas ya hoy calificadas como polivalentes.

- No pueden implantarse usos comerciales en áreas que carezcan de un recorrido peatonal accesible.

**RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:**

Se plantean tres propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual, seguir sin establecer una regulación de los usos complementarios o compatibles con los industriales
- la propuesta 1, consistente en restringir los usos comerciales en las áreas industriales, imposibilitando su implantación.
- la propuesta 2, sería la restricción de los usos comerciales en las siguientes condiciones:
  - en el caso del polígono de Albisualdea y sus áreas de ampliación en suelo urbanizable, limitando la existencia de un uso comercial a la existencia de usos industriales o de almacenaje en la misma parcela, no pudiendo suponer la zona comercial más del 15% del total de la superficie construida de uso industrial o de almacenaje. Se respeta en las parcelas polivalentes.
  - en el caso de Maderas Ansorena y de la implantación de Urzubi quedan prohibidos los usos comerciales. En la zona de Urzubi tan solo podrán implantarse excepcionalmente actividades de tipo talleres de reparaciones o similar.
  - en el caso de la zona de Maskarada se permiten los usos comerciales vinculados a usos industriales o de almacenaje en la misma parcela, no pudiendo suponer la zona comercial más del 30% del total de la superficie construida de uso industrial o de almacenaje.

Para la implantación de usos comerciales será necesario previamente la ejecución de obras de urbanización que generen un recorrido peatonal accesible desde el casco histórico y que será sufragado por los propietarios del área industrial de manera proporcional a su aprovechamiento o como así acordasen mediante el trámite de un proyecto de distribución de costes o a través de contribuciones especiales

- en los casos en los que se realice un uso comercial deberá acreditarse la existencia de plazas de aparcamiento de uso público suficientes, contabilizando las actividades comerciales ya instaladas para dar cumplimiento a la reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de uso comercial.

**MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:**

La modificación ahora propuesta solo afecta de una manera evaluable a nivel económico al polígono de Maskarada Denda, donde se prevén obras de reurbanización.

Se estima el coste de estas obras de la siguiente manera:

Ámbito aproximado a urbanizar: 1.000 m2

Tipo de actuaciones: Ampliación de aceras, implemento de la urbanización, señalización vertical y pintura viaria.

Repercusión unitaria: 100 €/m2 (estimada en base a experiencias previas). Se incluyen costes de ejecución material y proyectos.

Presupuesto total de la actuación: 100.000 €.

Superficie potencialmente afectada: La construida y o edificable en las parcelas 295, 649 y 60 del polígono 12.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICADO		EDIFICABILIDAD			EDIFICABILIDAD		COSTE ESTIMADO €
		ACTUAL	PB	ENTPTA	TOTAL	CÁLCULO	%		

649_12	3.240,95	1.881,30	1.620,48	405,12	2.025,59	2.025,59	26,06%	26.064,32
650_12	2.354,46	1.093,00	1.177,23	294,31	1.471,54	1.471,54	18,94%	18.935,01
295_12	6.839,02	3.861,10	3.419,51	854,88	4.274,39	4.274,39	55,00%	55.000,67
	12.434,43	6.835,40	6.217,22	1.554,30	7.771,52	7.771,52	100,00%	100.000,00
COSTE PREVISTO (€)		100.000,00						
REPERCUSIÓN UD (€/m2)		12,87						

Se considera que la repercusión por previo unitario es asumible como coste adicional.

#### 4. DESARROLLO DE LA SESIÓN ABIERTA.

- Introducción. La moderadora expondrá el tema y la finalidad de la sesión que es la de PONER EN COMÚN LAS OPINIONES AL RESPECTO, escuchando la opinión de los demás.  
El tiempo de duración de la sesión será de aproximadamente 1h.
- PRIMER BLOQUE: Presentación: cada una de las personas participantes, expondrá quien es, sin que necesariamente indique en calidad de que viene, y cuales son sus expectativas a la hora de participar en la sesión.
- SEGUNDO BLOQUE: Cuestionario: Se distribuirá entre las personas participantes una tabla de contenidos y se dará un tiempo de 10 minutos para que cada una reflexione sobre las cuestiones señaladas.  
Posteriormente se hará una puesta en común sobre las opiniones recogidas en la tabla de contenidos.  
Será anónima y se recogerá a las personas que quieran entregarla.  
Los contenidos de la tabla son los siguientes:
  1. ¿Dónde compras diariamente?  
¿Qué medio de transporte utilizas?  
¿Por qué utilizas ese medio de transporte? ¿Encuentras limitaciones de accesibilidad?
  2. ¿Dónde compras semanalmente?  
¿Qué medio de transporte utilizas?  
¿Por qué utilizas ese medio de transporte? ¿Encuentras limitaciones de accesibilidad?
  3. ¿Dónde compras mensualmente?  
¿Qué medio de transporte utilizas?  
¿Por qué utilizas ese medio de transporte? ¿Encuentras limitaciones de accesibilidad?
  4. ¿Hay una oferta comercial a nivel municipal suficiente?  
¿Es proporcionada?
  5. ¿Hay una oferta comercial a nivel comarcal suficiente?  
¿Es proporcionada?
  6. ¿Dónde trabajas?
  7. ¿Cuándo vas a los polígonos industriales municipales?  
¿Por qué?
  8. ¿Consideras importante/ conveniente que Lekunberri cuente con un desarrollo industrial de entidad?  
¿Por qué?

- TERCER BLOQUE: Evaluación ponderada de los resultados del cuestionario. Se hará una primera valoración que se pormenorizará más detalladamente en el informe de conclusiones.
- CUARTO BLOQUE: Diagrama DAFO sobre la ubicación de los usos comerciales. Se repartirá copia de los diagramas y se dará un tiempo de 10 minutos para que cada uno evalúe y analice las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de la implantación de los usos comerciales tanto en suelo residencial como en suelo industrial.

Posteriormente se hará una puesta en común sobre las opiniones recogidas en la tabla de contenidos.

Será anónima y se recogerá a las personas que quieran entregarla.





- QUINTO BLOQUE: Evaluación ponderada de los resultados del DAFO. Se hará una primera valoración que se pormenorizará más detalladamente en el informe de conclusiones.
- SEXTO BLOQUE: Despedida y ronda de comentarios.

En Pamplona, a SEPTIEMBRE 2.020.

Silvia Barbarin Gómez, arquitecto

## 5. MARCO NORMATIVO VIGENTE

### ORDENANZA 5.

Tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas cuando la Ordenanza se aplica en Suelo Urbano Consolidado.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento máximo, el aprovechamiento tipo, los coeficientes de homogeneización y los usos globales son determinaciones estructurantes y el resto pormenorizadas.

#### **10.5.a Condiciones Generales para la Ordenanza 5.**

*Definición.*

Es la Ordenanza para Actividades Económicas, correspondiendo a la zona Z5, grafiada en el plano número 6 para aplicación de la Ordenanza 5 (O5).

Se definen dos subzonas que corresponden a las Ordenanzas O5-A y O5-B.

La Ordenanza O5-A es la Ordenanza específica para Actividades Económicas que se regula a continuación.

La Ordenanza O5-B es idéntica a la O5-A en las tres áreas donde se ha planteado, pero sobre cada una de estas áreas se establece la posibilidad de un uso alternativo residencial con el aprovechamiento medio que se establece en el presente Plan General para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

En este supuesto, es decir si se plantea un uso residencial alternativo, en cada una de las áreas de la O5-B se debe definir una Unidad de Ejecución para su gestión como Suelo Urbano No Consolidado así como su ordenación, que se establecerá mediante Estudio de Detalle en el cual se respetarán las cesiones obligatorias y el porcentaje de vivienda protegida que legalmente proceda. Mientras no se plantee ese uso alternativo, se regulará por la Ordenanza O5-A.

*Condiciones de uso. Usos permitidos.*

Se permiten los siguientes, prohibiéndose el resto: (BON 226 15/11/19)

- En Parcelas Privadas: Uso Industrial, Actividades Económicas, terciarias y almacenamiento.
- En Parcelas de Equipamientos Polivalentes Públicos: Sanitario, Asistenciales y de bienestar social, Docente, Cultural, Deportivo, Recreativo, Comercial, Administrativo, Almacenaje y Servicios.

Condiciones de forma de las parcelas de Equipamientos Polivalentes Públicos.

Alineaciones: Libres dentro de la parcela privada, salvo que se marquen las máximas en los planos de ordenación.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 m2 de superficie construida en espacios de uso público.

*Normas sobre división de fincas.*

Se respetará una parcela mínima de 250 m2 y frente de parcela de 10 m.

*Condiciones de edificabilidad.*

Edificabilidad máxima para las zonas O5-A y O5-B situadas fuera del polígono industrial de Lekunberri. Número máximo de plantas.

En número máximo de plantas será 1 planta, con la salvedad de que se pueden construir entreplantas en las condiciones señaladas.

La edificabilidad máxima expresada en m<sup>2</sup> construidos de nave será para las zonas O5-A y O5-B situadas fuera del polígono industrial de Lekunberri el 50% de la superficie de la parcela. Para actuar será preciso definir los retranqueos o envolventes, cuando sea necesario, mediante Estudio de Detalle.

La altura máxima será de 10 m., pudiendo autorizar el Ayuntamiento una mayor elevación cuando se justifique en función de la actividad a desarrollar.

Las entreplantas podrán ocupar el 25% de la edificación.

Los porches cubiertos exteriores computarán el 50%.

*Edificabilidad máxima para las zonas O5-A y O5-B situadas en el polígono industrial de Lekunberri.*

La edificabilidad máxima para las zonas O5-A y O5-B situadas en el polígono industrial de Lekunberri será la definida para cada una de las parcelas en el plano 6 sobre calificación del suelo. Las envolventes en planta se definen igualmente en el plano 6, y podrán ser modificadas mediante Estudio de Detalle.

Es posible trasvasar edificabilidad entre parcelas colindantes y redefinir las parcelas según necesidades.

La altura máxima será de 10 m., pudiendo autorizar el Ayuntamiento una mayor elevación cuando se justifique en función de la actividad a desarrollar.

Las entreplantas podrán ocupar el 25% de la edificación.

Los porches cubiertos exteriores computarán el 50%.