

MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS del PLAN MUNICIPAL DE LEKUNBERRI
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
en el ámbito del suelo urbano de la **ORDENANZA 5**

ABRIL DE 2.021

MEMORIA

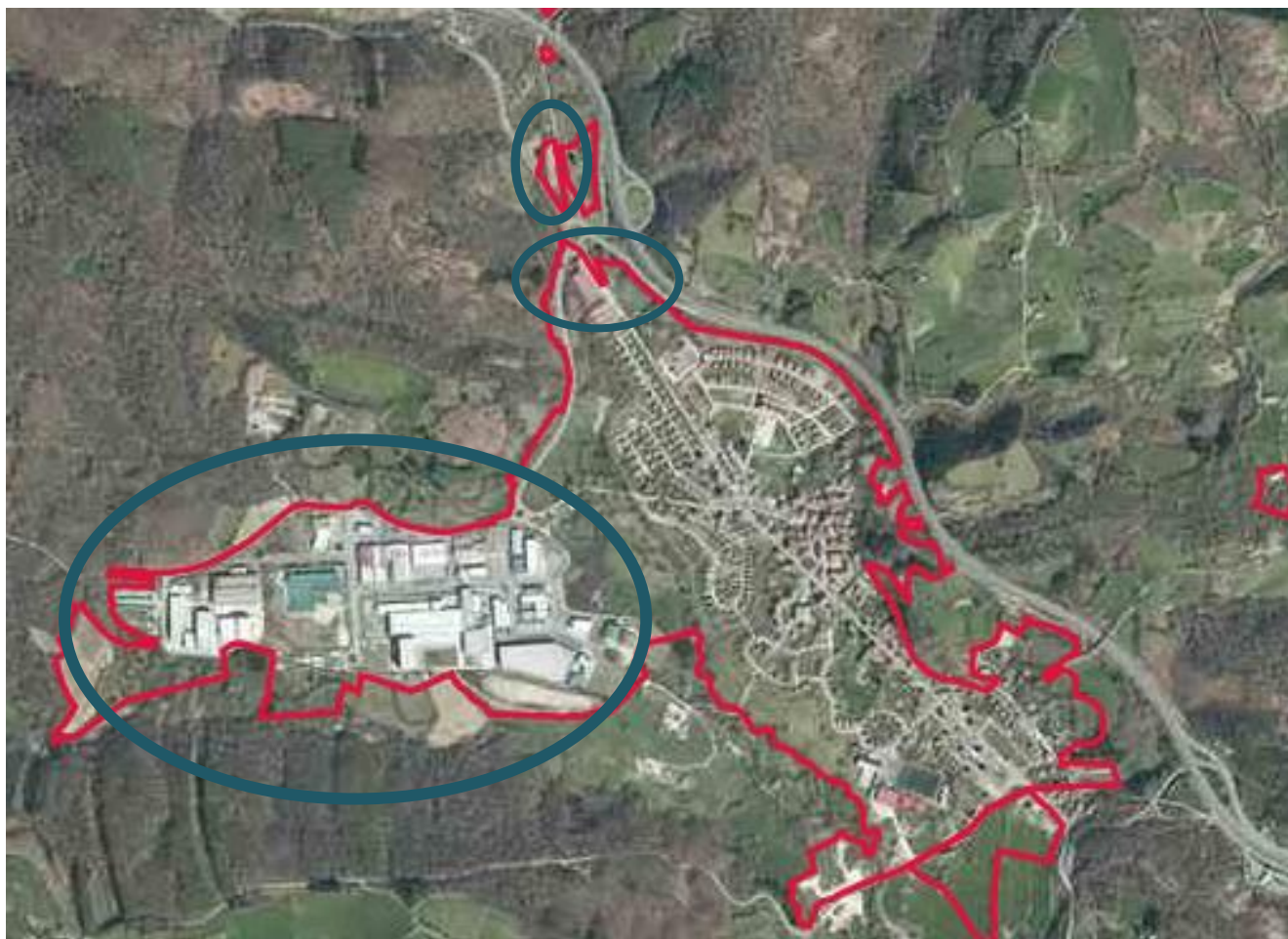
1. PROMOTOR Y OBJETO DEL EXPEDIENTE

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 CONVENIENCIA 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) y sus modificaciones posteriores.

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. (Imagen visor SITNA Navarra)



Actualmente la normativa de usos para este ámbito establece lo siguiente (Redacción publicada en BON nº 226 15/11/19):

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:

- 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.*

Se puede observar que, si bien el uso global para el ámbito de la Ordenanza 5 es el industrial, se establecen unos usos pormenorizados más amplios, que engloban no solo al Industrial sino también a los terciarios.

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.

No obstante, el Plan Municipal ya prevé una zona específica para el desarrollo de usos terciarios que es el ámbito de la Ordenanza 4.

Es por ello por lo que el Ayuntamiento ha considerado conveniente estudiar la posible jerarquización de los usos terciarios en las áreas industriales, que es la finalidad del expediente que nos ocupa.

3. MARCO LEGAL

Según establece el artículo 49 del DFL 1/2017 (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 de Navarra) relativo a las Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística y conforme a lo establecido en su apartado 3 d):

Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

Conforme a lo establecido por el artículo 77 del DFL 1/2017, relativo al Procedimiento de modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en su apartado 7:

La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Según establece el artículo 7.3 del anterior texto legal, relativo a la participación ciudadana, este tipo de expedientes está sujeto al trámite previo de un Proceso Participativo que ha sido desarrollado y cuyas conclusiones, que se adjuntan como anexo al documento por su extensión, han sido atendidas en el presente expediente.

El contenido de este documento se adecua a las exigencias establecidas por el artículo 61 del DFL 1/2.017 y demás de referencia:

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

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.

c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

d) El Estudio de Movilidad generada.

Su procedimiento de tramitación es el establecido en el artículo 72 del precitado texto legal.

Se procederá de la manera siguiente:

- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Lekunberri.
- Exposición al público durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren.
- Remisión del documento aprobado definitivamente al Servicio del Territorio y Paisaje, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

4. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN PREVISTA

Ubicación física y urbanística de los usos comerciales:

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 inexistente, al menos en el polígono de Albisualdea, localizándose alguna zona comercial en el área de la salida hacia Gipuzkoa.

Actualmente el Plan Municipal prevé la compatibilidad de los usos comerciales en suelo urbano consolidado con las siguientes limitaciones:

- Ámbito O-1 y O-2 de suelo residencial: Hasta 300 m² para actividades inocuas.
- Ámbito O-3 de suelo residencial: Hasta 100 m².
- Ámbito O-4 de suelo terciario: Ilimitado (las limitaciones serán las derivadas de la legislación de carácter comercial).

En concreto en el ámbito de la originalmente denominada unidad Errotaldea, se distribuyen 4 parcelas terciarias con superficies edificables respectivas: P1-A 2.268,4 m², P1-B 931,6 m², P2 2.990 m² y P3 2.968 m². Todas ellas sin ocupar, ordenadas y urbanizadas desde 2.008. La edificabilidad global disponible en este ámbito para usos comerciales asciende a 9.158 m²

- Ámbito O-5 de suelo industrial: Ilimitado.

Además, el Plan prevé usos comerciales también para el suelo urbano no consolidado (ámbito O-6) y urbanizable (ámbito O-7).

Para evaluar cual puede ser una reserva proporcional de usos comerciales acorde a la población de Lekunberri se ha partido de las cifras de exigencias previstas por el artículo 23 del DF 85/95 que establece que las reservas mínimas para equipamiento comercial en suelos urbanizables deben ser las siguientes:

- En sectores de menos de 50 viviendas, el módulo será voluntario.
- En sectores de menos de 500 viviendas, un metro cuadrado construido por vivienda.
- En sectores de más de 500 y menos de 1.000 viviendas, 2 metros cuadrados construidos por vivienda.
- En sectores de más de 1.000 y menos de 2.000 viviendas, 3 metros cuadrados construidos por vivienda.
- En sectores de más de 2.000 viviendas, 4 metros cuadrados construidos por vivienda.

Se ha procedido a estimar cual es el número actual de viviendas en suelo urbano (las previsiones en suelo urbanizable no se incluyen porque el DF 85/95 establecerá para estos ámbitos la reserva correspondiente cuando se establezca su ordenación pormenorizada) para chequear si la reserva de suelo comercial actual es proporcionada.

El municipio de Lekunberri alberga una población de aproximadamente 1.550 habitantes. Presuponiendo una ocupación media de 3 habitantes por vivienda el parque actual de viviendas debe ascender a 517 viviendas.

La EMOT establece una previsión de 84 nuevas viviendas en suelos urbanos no consolidados, lo cual supone que el número conjunto de viviendas potenciales para el suelo urbano rondará las 600 viviendas una vez se alcance el pleno desarrollo. Se ha estimado un desfase del 15% al alza aparejado a viviendas con menos ocupantes, solares vacíos, segundas residencias, etc.

De esta forma alcanzaríamos una cifra previsible de vivienda en suelo urbano de 690 viviendas, a las cuales le correspondería una reserva de 2 m² construidos por vivienda, conforme a las previsiones anteriores, lo cual supondría una superficie mínima de usos comerciales de 1.380 m².

Aún si añadiéramos a las previsiones de vivienda anteriores, las establecidas por la EMOT para el suelo urbanizable (447 viviendas) alcanzaríamos una cifra conjunta de 1.137 viviendas, para las cuales solo la reserva terciaria que supone el polígono Errotaldeia arrojaría una reserva unitaria por vivienda de 8 m² casi el triple de la mínima exigible.

En conclusión, una limitación de los usos comerciales aparejados al industrial, no va a suponer una afección al potencial comercial del municipio.

Demandas de suelo para usos comerciales:

No se han detectado demandas importantes de usos comerciales en los últimos años, más allá de algún caso concreto.

Marco legal. Ley reguladora del comercio en Navarra

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 2.010, no incluye los contenidos establecidos por esta ley ni evalúa la conveniencia de la presencia de un comercio fuera del núcleo urbano.

[Demandas de usos industriales y limitaciones del suelo en el polígono Albisualdea.](#)

Tal como recogíamos anteriormente, en la actualidad el polígono industrial Albisualdea, donde se concentra la mayor parte de la superficie de la Ordenanza 5, está sensiblemente ocupado por construcciones que se destinan en exclusiva a usos industriales o análogos (Imagen Visor SITNA Navarra).



De hecho, desde hace unos meses 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 planteadas (AR S-3 Este de la imagen siguiente).



Existe un interés industrial constatado en implantarse en la localidad, iniciativa de gran valor por las consecuencias de arraigo y consolidación de la población que aparece la oferta de empleo

Debe advertirse que las características topográficas del municipio y su dimensión acotan claramente el crecimiento potencial del polígono, que se circunscribe a los suelos urbanizables AR2 S3 Oeste y AR2 S3 B (de la imagen anterior) y en todo caso, a una hipotética ampliación, muy acotada, en los suelos no urbanizables colindantes no ocupados por masas forestales.

Otra cuestión que debe señalarse es que el desarrollo del AR-2 S-3 Este que actualmente se está ejecutado ha demostrado que, las características de topografía y geotecnia del terreno hacen que el crecimiento industrial resulte notablemente costoso, lo cual empeora sustancialmente la competitividad de su comercialización.

En conclusión, conviene priorizar lo usos industriales frente a otros, al menos dentro del polígono industrial Albusualdea.

Características específicas de las otras áreas industriales.

Más dudoso es el caso de las implantaciones industriales de la antigua carretera Gipuzkoa, para las que la normativa ya prevé su reconversión en usos residenciales.

La ubicación de estos ámbitos y su proximidad al suelo residencial hacen preferible estos a los industriales, por un criterio de continuidad. Debe interpretarse que el planeamiento vigente pretende su conservación en la situación actual, como industrial, hasta que se proceda a su transformación al uso residencial.

Esta alternativa es clara en el caso de Maderas Ansorena, colindante a un área residencial, donde lo deseable sería su sustitución por usos de vivienda una vez cese la actividad.



La zona industrial situada más adelante, podría reconvertirse en usos residenciales o continuar desarrollando usos industriales, algunos usos comerciales también podrían ser factibles.

En cuanto a la implantación de Urzubi, situada más allá de la rotonda, a priori solo podría desarrollar usos industriales. La limitación del acceso dificultaría con la legislación vigente su calificación como área de servicios, desconectado del núcleo residencial y sin posibilidad de lograrlo. Tan solo podría entenderse como un uso muy concreto vinculado a la estructura viaria. Cabría entender que éste es el caso del almacén de ferretería que actualmente se implanta en el área, que, si bien da servicio a la población general de Lekunberri, también suministra a empresas constructoras y demás.

Debe tenerse en cuenta también que frente a la instalación se ubica un área calificada por el plan como terciaria (incluida dentro del ámbito de la O-4) y donde se desarrolla una actividad turística y hostelera en la actualidad.

5. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

El estudio de movilidad generada por la propuesta de modificación debe evaluar principalmente las condiciones de movilidad y accesibilidad rodada y peatonal hasta las áreas industriales para concluir su suficiencia para el desarrollo de un uso al público.

Las situaciones son bien distintas:

Polígono Albisualdea.

Está conectado con el suelo urbano 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.



El polígono Albusualdea cuenta con una red de aparcamiento en los viales con plazas delimitadas y distribuidas tanto en batería como en línea con un nivel de ocupación general más bien bajo.

[Area industrial de la salida hacia Donostia.](#)

El acceso único es a través 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 dimensión inferior a 180 cm en la margen izquierda dirección 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, la pequeña área industrial más allá de la rotonda, (Urzubi) carece de cualquier posible acceso peatonal, limitándose su accesibilidad al tráfico rodado.

El área 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.

Exigencias respecto a la accesibilidad peatonal y ciclable :

A la vista de los datos estudiados y conforme a las prescripciones de la Ley Foral 12/2.018 se considera que para la implantación de usos públicos en las zonas industriales situadas en el continuo urbano (Polígono Albisualdea y áreas industriales de la salida hacia Donostia) debe acreditarse la existencia de un recorrido peatonal accesible, conforme a las exigencias establecidas a tal efecto por la ORDEN VIV 561/2.010, debiendo ejecutarse las actuaciones complementarias que sean necesarias para dar cumplimiento a estas exigencias. A tal efecto, juntamente con los proyectos de obras oportunos, se aportará una separata en la que se justifiquen estos extremos.

Reservas de aparcamiento:

Se considera que, como punto de partida, debería acreditarse la disponibilidad de al menos dos plazas de aparcamiento en espacio público por cada 100 m² construidos de zonas de venta al público, en concordancia con las exigencias previstas por el artículo 55 del DFL 1/2.017.

Para evaluar la suficiencia de esta proporción se han estudiado ejemplos similares de implantaciones terciarias situadas en las proximidades de áreas residenciales. De esta forma se han evaluado los estudios de tráfico y movilidad tramitados para la implantación de las áreas terciarias de Salesianos en Egüés y Misericordia en Pamplona.

Los instrumentos pueden consultarse en el siguiente enlace:

- PSIS Salesianos: Vigente desde BON 12/02/13
https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/SIUN_DOCUMENTOS/PSIS/104485/104485_006.pdf
- PSIS Centro Comercial en Casa Misericordia: Vigente desde BON 209 28/10/16
https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/SIUN_DOCUMENTOS/PSIS/104520/104520_008.pdf

Los ratios evaluados por estos instrumentos son los siguientes:

MISERICORDIA		SALESIANOS	
USO	RATIO plazas/ 100 m ² construidos	USO	RATIO plazas/ 100 m ² construidos
Comercial	2,44	Comercial Alimentación	8,33
Dotacional	2,81	Comercial Bricolaje	2,85
Oficinas	3,06	Hotelero	2,22

De las cifras obtenidas se aprecia que las reservas de aparcamiento previstas inicialmente en 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de cualquier uso comercial pueden resultar claramente escasas, particularmente en el caso de implantaciones comerciales destinadas a alimentación. Para el resto de usos, aunque también se recogen previsiones mayores, podría mantenerse el ratio por la escala del municipio.

Para evaluar si existe alguna distorsión en la exigencia de reserva en usos comerciales de alimentación aparejada a la dimensión del municipio estudiado, se han analizado además las implantaciones comerciales de Mercadona en los municipios de Estella (parcela catastral 5_1223) y Tafalla (parcela catastral 8_26) obteniéndose en estos caso los siguientes ratios de aparcamiento:

	SUPERFICIE CONSTRUIDA m ²	PLAZAS DE APARCAMIENTO unidades	RATIO plazas/100 m ² construido
ESTELLA	3.277,60	247,00	7,54
TAFALLA	2.711,40	197,00	7,27

Como puede apreciarse, sigue manteniéndose una reserva notoriamente superior de plazas de aparcamiento para este tipo de usos aún cuando la reserva parece que se reduce de manera lineal conforme va bajando la población:

	RATIO plazas/100 m2 construido	POBLACIÓN
ESTELLA	7,54	13.673
TAFALLA	7,27	10.605
PAMPLONA	8,33	200.000

En conclusion, cabe estimar que la reserva de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m2 contruidos sería suficiente para los usos terciarios generales, reserva que deberá ampliarsde hasta al menos 6 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en el caso de establecimientos destinados a alimentación.

El promotor de actividades terciarias y comerciales debería acreditar la reserva suficiente de estas plazas, debiendo realizar en su caso las acciones de urbanización y señalzacion necesarias para acreditar el cumplimiento de esta dotacion que deberá incluir la reserva de plazas PMR correspondientes y adecuarse alas exigencias d ela ORDEN VIV 561/2.010.

6. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA

A la vista de los datos estudiados cabe alcanzar las siguientes conclusiones:

- La disponibilidad de suelo disponible para uso industrial es un recurso valioso para el municipio de Lekunberri.
- La reserva actual para la implantación de usos comerciales y terciarios en las unidades O1, O2, O3 y O4 es suficiente para cubrir las necesidades del municipio.
- Para la implantación de usos terciarios y comerciales en áreas no residenciales debe acreditarse que se cuenta con unas condiciones de accesibilidad y aparcamiento mínimas.

En base a estas premisas se han definido una serie de escenarios posibles. Se plantean tres propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual, sin establecer una regulación de los usos complementarios o compatibles con los industriales
- la propuesta 1, restringir los usos comerciales en las áreas industriales, imposibilitando su implantación.
- la propuesta 2, acotar los usos comerciales de la siguiente manera:
 - en el caso del polígono de Albisualdea, Ansorena y Urzubi estableciendo la necesidad de que el uso comercial se dé aparejado a la existencia de usos industriales o de almacenaje en la misma parcela, a los que complemente, no pudiendo suponer la zona comercial más del 15% del total de la superficie construida de uso industrial o de almacenaje.
 - 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.
 - No existirán restricciones en las parcelas calificadas como Polivalentes privados en el Plan Municipal.
 - Para la implantación de usos comerciales será necesario acreditar previamente la existencia de un recorrido peatonal accesible desde el área residencial, debiendo ejecutarse, en su caso, las obras de urbanización necesarias para su materialización.

- o 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 de uso comercial para usos terciarios generales y de 6 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de uso comercial de alimentación.

7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS

La jerarquización prevista no supone afección ninguna a las necesidades de suministro y acometida a las redes de infraestructuras actuales, entendido que, habiendo sido evaluadas como suficientes para la aprobación del planeamiento previo, cabe considerarlas de la misma manera.

8. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas.

La modificación ahora propuesta solo afecta de una manera evaluable a nivel económico al polígono de Maskarada Denda y al de Maderas Ansorena donde serán indudablemente necesarias obras de reurbanización.

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

Maskarada Denda:

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 (€/m ²)		12,87						

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

Maderas Ansorena:

Ámbito aproximado a urbanizar: 200 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: 20.000 €.

Superficie potencialmente afectada: La construida y o edificable en las parcelas 274, 665 y 666 del polígono 13.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICADO	EDIFICABILIDAD			EDIFICABILIDAD		COSTE
		ACTUAL	PB	ENTPTA	TOTAL	CÁLCULO	%	ESTIMADO €
665_13	2.729,88	525,60	1.364,94	341,24	1.706,18	1.706,18	27,71%	5.541,91
666_13	4.084,89	1.343,90	2.042,45	510,61	2.553,06	2.553,06	41,46%	8.292,71
274_13	3.036,99	1.190,00	1.518,50	379,62	1.898,12	1.898,12	30,83%	6.165,38
	9.851,76	3.059,50	4.925,88	1.231,47	6.157,35	6.157,35	100,00%	20.000,00
COSTE PREVISTO (€)		20.000,00						
REPERCUSION UD (€/m2)		3,25						

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

Impacto en las haciendas locales.

La propuesta de modificación no afecta a las haciendas locales dado que no altera en lo sustancial las previsiones del planeamiento ahora vigente.

9. CONFORMIDAD DE LA PROPUESTA CON LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y LA EMOT.

Constituyen el marco territorial y el resto del ordenamiento urbanístico para el ámbito de la modificación que nos ocupa los siguientes instrumentos:

- POT 2, Navarra Atlántica, vigente desde el 21/07/11. Se emplaza en la Subárea 09.2 Valles de Araxes- Larraun. El POT incluye como suelo urbano el actualmente delimitado por el Plan Municipal.

Uno de los objetivos del POT es impulsar el papel de los núcleos intermedios que *juegan un papel de "puerta" con las comunidades autónomas vecinas como es el caso de Altsasu/AlsasuaOlazagutía/Olazti-Urdiain y Lekunberri (País Vasco) o con otras regiones/países (Bera - Lesaka; Dantxarinea-Urdazubi/Urdax) que permiten el acceso de la región navarra al sistema urbano del Arco Atlántico.*

Lekunberri se clasifica como un núcleo vertebrador y se detalla el interés por:

Aprovechar el potencial económico de desarrollo de los espacios-corredor que sirven de acceso, comunicación y transición entre el Área Polinuclear Central y las áreas de oportunidad de las regiones vecinas, en concreto el espacio-corredor de la Autovía de Leizaran (Lekunberri, Leizaran) que dé acceso al área de oportunidad de Tolosaldea en Gipuzkoa, vinculado a la A-15, mediante el desarrollo de actividades y dotaciones de soporte.

Consolidar la actividad industrial del sector metalúrgico y aprovechar las complementariedades y sinergias que pueden ofrecer las empresas de dicho sector que se localizan en los subsistemas regionales vecinos, concretamente en Donostia Bajo Bidasoa y Alto Oriá-Alto Urola, fomentando la cooperación interregional en materia de innovación tecnológica.

Impulsar la creación de infraestructuras empresariales e industriales, aprovechando las oportunidades de puesta en valor que ofrecen determinados núcleos ó espacios "rótula" y/o "puerta".

Se plantea Lekunberri junto con Betelu como los núcleos destinados a la producción industrial dentro de una estrategia general para el área de desarrollar la actividad económica.

La propuesta es por tanto continuista y plenamente compatible con el planeamiento territorial.

En cuanto a la Estrategia y Modelo de Ordenación Territorial del Plan Municipal de Lekunberri, recordar que esta recoge como una de las Operaciones Estratégicas (Ia 5), la ampliación del polígono industrial motivada por la demanda de suelo destinado a este uso.

Luego la propuesta es plenamente compatible con los criterios establecidos por la EMOT.

10.PERSPECTIVA DE GÉNERO

El art. 55.2 L.F. 17/2019, de 11 de abril, de Igualdad entre Mujeres y Hombres, dispone:

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.

El presente PEAU no se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 22 L.F. 17/19 que exigen la incorporación de Informe de Impacto de Género, y tampoco se ha aprobado todavía el Decreto Foral que deberá definir el contenido y procedimiento de elaboración de dicho Informe conforme a la Disposición Final Segunda del citado texto legal.

No obstante, en la redacción del presente PEAU se han tenido en cuenta las determinaciones de la citada norma foral si bien dado el ámbito y objetivos de este (jerarquización de usos establecidos en el planeamiento vigente), no se aprecian aspectos de la ordenación que puedan tener impacto de género relevante.

En particular se han atendido a estas prescripciones en la definición de los espacios a urbanizar para el acceso a las áreas que desarrollen usos comerciales.

11.EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Conforme a lo establecido por Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEo) y Simplificada (EAEs) y conforme al criterio transmitido por la dirección general de Medio Ambiente, el PEAU que nos ocupa, por no suponer un cambio de uso sino una jerarquización de los ya vigentes no precisa de Evaluación Ambiental estratégica no generándose efectos distintos a los actuales sobre el medio ambiente derivados de su aplicación.

12. INTERÉS GENERAL.

Del análisis del planeamiento vigente, así como de la lectura del resto de aportados, se constata que la normativa y régimen de usos actuales no son los más convenientes para la localidad por lo que se propone la nueva jerarquización de los usos pormenorizados, que mantiene invariante la superficie edificable máxima y el aprovechamiento.

13.RELACIÓN DE AFECTADOS

Se recoge la relación de parcelas y propietarios afectados en el Anexo 1 a esta memoria.

14.CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente recogido se da por completado el documento de Plan Especial de Actuación urbana para iniciar su trámite.

En Pamplona, a ABRIL 2.021.

La arquitecta.

NORMATIVA 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 m² 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%.

NORMATIVA PROPUESTA

ORDENANZA 5. *Las modificaciones en rojo.*

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 en suelos urbanos.

Se permiten los siguientes, prohibiéndose el resto:

- En Parcelas Privadas Industriales:

Uso principal: Uso Industrial, talleres, almacenamiento, garajes y otros análogos. Se incluye en estos los de oficinas necesarios para el desarrollo de la actividad.

Uso compatible:

Para O 5 A (Albisualea): Usos comerciales, servicios y terciarios vinculados al principal industrial o de almacenamiento sin que supongan más del 15% del conjunto de la superficie.

Para O 5 A (Urzubi): Usos comerciales, servicios y terciarios vinculados al principal industrial o de almacenamiento sin que supongan más del 15% del conjunto de la superficie.

Para O 5 B (Maderas Ansorena): Usos comerciales, servicios y terciarios vinculados al principal industrial o de almacenamiento sin que supongan más del 15% del conjunto de la superficie. Para el desarrollo de cualquier uso comercial será necesaria la ejecución de una conexión peatonal accesible desde el casco histórico hasta la instalación.

Para O 5 B (Maskarada): Usos comerciales, servicios y terciarios sin que supongan más del 30% del conjunto de la superficie edificable. Para el desarrollo de cualquier uso comercial será necesaria la ejecución de una conexión peatonal accesible desde el casco histórico hasta la instalación.

En todos los casos para el desarrollo de cualquier uso comercial será necesaria acreditar una reserva mínima de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de uso comercial para usos terciarios generales y de 6 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de uso comercial de alimentación ubicadas en espacios de uso público.

- En Parcelas de Equipamientos Polivalentes Privado (se recogen como polivalente en el Plan Municipal):

Uso principal: Terciario, servicios y comercial.

Uso compatible: Almacenamiento e industrial.

- 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 m² 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%.

ANEXO 1. Relación de parcelas y propietarios afectados.

ÁMBITO	POLÍGONO	PARCELA	TITULAR
URZUBI	395	13	URZUBI, S.A.
MASKARADA	295	12	CHASCO SUCUNZA, JAVIER
	650	12	AGUIRREZABALA GOICOECHEA, PEDRO
	649	12	OCHOTORENA ARANGOA, ANTONIO; OCHOTORENA ARANGOA M. CARMEN; SALDÍAS SAN MIGUEL, NICOLAS
ANSORENA	274	13	ANSORENA CB
	665	13	ANSORENA CB
	666	13	ANSORENA BELOQUI, IÑAKI; ANSORENA BELOQUI, JAVIER; ANSORENA BELOQUI, ALBERTO; ANSORENA BELOQUI, KARLOS
ALBISUALDEA	1056	12	KEYTECH, S.L.
	491	12	SAIGÓS ARBIDE, JOSÉ IGNACIO Y ARISTREGUI OYARZUN M. PILAR
	1067	12	COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA
	1057	12	TRAIT-TECH, S.L.
	1061	12	MECANIZADOS MECATECH LECUMBERRI, S.L.
	1060	12	LEKUNBERRI DE CORTE, S.L.
	960	12	MINISTERIO DEL INTERIOR
	1004	12	ARIZNABARRETA OYARZABAL M. BURGUETE COMPAIRED JM Y
	635	12	FELIX CONSTRUCCIONES S.L.
	1017	12	FONTANERIA IRIBARREN S.L.
	958	12	CONSTRUCCIONES LANSALOT, S.L.
	957	12	FONTANERIA BALENCIAGA
	956	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
	688	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
	686	12	BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.
	665	12	ENVASADOS EVA, S.A.
	693	12	ENVASADOS EVA, S.A.
	692	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
	1035	12	MODELOS Y MAQUINARIA PARA LA FUNDICIÓN S.L.
	681	12	DELICONSERVAS, S.L.
	1052	12	MODELOS Y MAQUINARIA PARA LA FUNDICIÓN S.L.
	678	12	GRÚAS LARRAUN S.L.
	677	12	DIVARIAN PROPIEDAD S.A., CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, CAJA LABORAL POPULAR COOP. CRÉDITO
	705	12	DIVARIAN PROPIEDAD S.A., CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, CAJA LABORAL POPULAR COOP. CRÉDITO
	706	12	PREFABRICADOS LIZAUER S.L.
	179	12	PREFABRICADOS LIZAUER S.L.
	684	12	AGROZUMOS, S.A.
178	12	AGROZUMOS, S.A.	
944	12	AGROZUMOS, S.A.	
1034	12	AGROZUMOS, S.A.	
1018	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI	

225	12	BEARZUN, S.A.
943	12	SOCIEDAD DE BIENES DE EQUIPO LOGISTICA CONSTRUCCIO
942	12	SUMINISTROS URBY, S.A.
675	12	CARPINTERIA HNOS AZPIROZ, S.L.
174	12	CARPINTERIA HNOS AZPIROZ, S.L.
207	12	SERCONLAU, S.L.
219	12	MUTUBERRIA MUTUBERRIA M. CONCEPCIÓN
220	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
962	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
955	12	SERCONLAU, S.L.
954	12	BANCO SANTANDER, S.A.
953	12	LANTIER HIGIEZINEN KUDEAKETA ELKARTEA, S.L.
952	12	BACALAO OUTON, S.L.
320	12	FONTANERÍA BULDAIN, S.L.
368	12	FONTANERÍA BULDAIN, S.L.
950	12	ETXEBERRIA ARISTREGI ARKAITZ Y VILLABONA ZABALO ILENIA
949	12	NORCAUCHO, S.A.
948	12	PROMOCIONES LAIKETA, S.L.
1032	12	ESTABLECIMIENTOS SUMISAN, S.A.
1033	12	URIBARRI ATUTXA, S.L.
946	12	URIBARRI ATUTXA, S.L.
984	12	CONSTRUCCIONES GARCARENA SARALEGUI S.L.
985	12	SARALEGUI ECHARRI, IÑIGO
427	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI
500	12	AYUNTAMIENTO LEKUNBERRI