

PLAN DE PARTICIPACIÓN

FEBRERO DE 2.022

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 en los suelos industriales del polígono Industrialdea con la siguiente finalidad:

- Redefinir las parcelas públicas en las áreas industriales del suelo urbano consolidado con la nueva redelimitación.

La modificación afecta a la actual unidad de desagregación O-5 A

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) y sus modificaciones posteriores.

En concreto las que tienen incidencia en el ámbito que nos ocupa serían:

- Modificación de Plan general: AR-2, SECTOR 3 Y ZONAS VERDES DEL O5-A, vigente desde 07/10/19.
- Plan especial de Actuación urbana: ORDENANZA 5, vigente desde 08/10/21.

El precitado AR-2 S-3 Este, recogido como un suelo urbanizable por el Plan Municipal ha sido desarrollado en ejecución del planeamiento, habiéndose finalizado en la actualidad las obras de urbanización de este que han sido recibidas por el Ayuntamiento de Lekunberri.

La finalidad del presente expediente es recuantificar la superficie de zonas verdes públicas de la unidad O5-A, recalificando las excedentarias por encima del mínimo legal, como suelos dotacionales públicos, dado que el Ayuntamiento prevé necesidades de suelos destinados a estos usos.

3. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El artículo 7 de la LF 35/2002 establece que *los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, 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.*

De acuerdo con lo previsto por el DFL 1/2017, la propuesta afecta a las determinaciones urbanísticas pormenorizadas, consistiendo en un cambio de uso pormenorizado en el suelo urbano consolidado.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 90.5 del DFL 1/2017:

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

Conforme a lo establecido por el artículo 61.2.b) del DFL 1/2017,

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones de rehabilitación edificatoria.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

En conclusión, la figura a tramitar es un Plan Especial de Actuación Urbana, procediendo, por lo tanto, el trámite del proceso previo de participación ciudadana.

AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Lekunberri, los propietarios de parcelas de suelo industrial y la ciudadanía en general.

SITUACIÓN DE PARTIDA: Es la ya descrita en el apartado previo.

Actualmente la distribución de zonas verdes y sus superficies parciales son las siguientes:

ÁMBITO URBANO CONSOLIDADO O5A		414.418,90
ZONA URZUBI		5.887,90
ZONA ALBISUALDEA		408.531,00
ZONA VERDE	SUPERFICIE	
Nº	m2	
1	5.840,35	
2	7.328,39	
3	788,60	
4	2.372,30	
5	3.275,54	
6	4.215,37	
7	1.301,52	
8	36.436,95	
9	706,86	
TOTAL	62.265,88	

El mínimo legal de zonas verdes es el establecido por el artículo 55 del DFL 1/2.017 en concordancia con lo exigido por el artículo 26 del DF 85/95.

Dice el primero en su apartado 3 c):

En polígonos industriales o de servicios, al menos el 10 por 100 del total del sector se destinará a grandes zonas verdes, cuya ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación, evitándose su acumulación en zonas residuales y marginales.

Y dice el segundo en su apartado A:

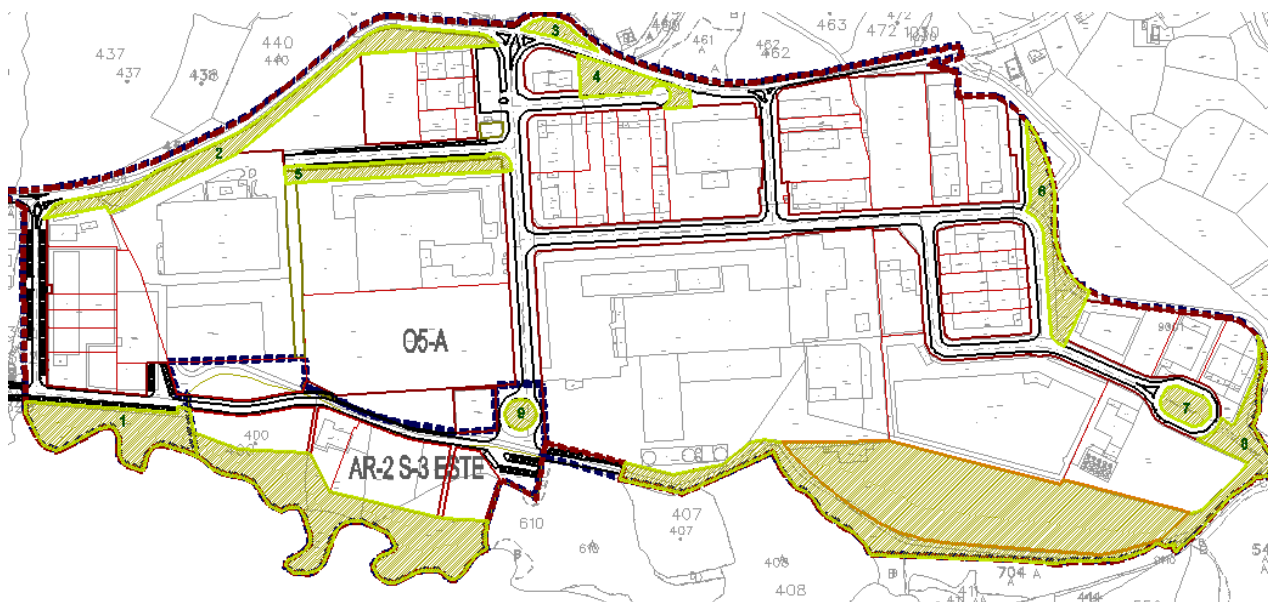
Los módulos mínimos de reserva en cada sector de uso global industrial o terciario serán los siguientes:

A) Espacios libres de dominio y uso público: el 10 por 100 de la superficie total del sector, que se destinará a áreas arboladas o grandes zonas verdes. Su ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación. Se fomentará la creación de barreras forestales entre las vías de

comunicación y la línea de edificabilidad. Se evitará la acumulación de espacios de dominio y uso público en zonas residuales o marginales. La anchura mínima de los espacios de dominio y uso público será de 15 metros.

Dado que el sector, según define el planeamiento municipal, es actualmente el conformado por el ámbito O5-A, la reserva mínima ascendería a 41.441,89 m² (105/s 414.418,90 m²), resultando por tanto un excedente de zonas verdes que asciende a 20.823,99 m².

A estas superficies en cuanto al equilibrio de zonas verdes, debería adicionarse las correspondientes al AR-2 S-3 ESTE, que aportan 13.287,22 m² de zonas verdes en un ámbito de 42.862,00 m².



RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Se plantean dos propuestas de ordenación:

- la propuesta 0, mantener la situación actual, conservando los espacios como zonas verdes públicas.
- la propuesta 1, consistente en acotar las zonas verdes a las exigencias legales y destinar los excedentes a suelos dotacionales de uso público que puedan llegar a permitir otras utilidades de estos espacios, hoy en día infrautilizados.



En concreto se propone la delimitación de una parcela dotacional público con una superficie de 20.800 m², inferior a la superficie excedentaria de zonas verdes de la O5-A, en el área grafiada en la imagen siguiente:

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

La modificación propuesta no tiene ninguna incidencia económica. No se prevé actuar en la urbanización y la parcela dotacional resultante se encuentra enclavada en plena trama urbana.

METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

Se iniciará el proceso colgando la documentación en la web municipal e invitando públicamente a participar.

Se abrirá un periodo de 1 mes durante el cual se podrán comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la web para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Podrán realizarse igualmente consultas telefónicas y presenciales solicitando cita previa en el Ayuntamiento de Lekunberri.

Para iniciar esta primera reunión se invitará a la participación ciudadana por los siguientes cauces:

- Se comunicará a los afectados y a los colindantes, colocando o buzoneando la información en las áreas de ellos polígonos o mediante correo electrónico.
- Se realizará una invitación abierta mediante bando en los lugares habituales y anuncio en el tablón municipal al objeto de celebrar una charla explicativa sobre el objeto del trámite, para asistir a la misma deberá confirmarse asistencia con una antelación mínima de 24 horas. En caso de haber tres o menos participantes, se sustituirá la sesión abierta por otra forma participativa.

En Pamplona, a FEBRERO 2.021.

Silvia Barbarin Gómez, arquitecto

4. NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA

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 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 (Albisualdea): 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.

Criterios y otras regulaciones adicionales de aplicación 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.

La superficie máxima destinada a uso comercial se cuantificará mediante la aplicación del correspondiente porcentaje zonal aplicado a la superficie construida de cada parcela incluida dentro del ámbito de la ordenanza O5.

La superficie comercial máxima siempre será menor a la prevista para los grandes establecimientos minoristas por la legislación foral.

Cuando en una edificación se desarrollen usos mixtos, industriales y comerciales, computará como uso comercial la superficie construida de los espacios destinados a venta, exposición y servicios, incluidos los espacios cubiertos exteriores de acceso y otros cuando se vinculen a estos usos.

Régimen transitorio de los usos disconformes con el planeamiento:

Las edificaciones que desarrollen usos disconformes en parte o toda su superficie con las previsiones del planeamiento, pero cuenten con licencias de actividad, apertura o autorización para el desarrollo de dichos usos, podrán continuar con su explotación hasta el cese definitivo de los mismos.

Esos usos no podrán ser sustituidos por otros no compatibles ni tampoco ampliados.

No obstante, podrán realizarse en las edificaciones que los alberguen las actuaciones de conservación y mantenimiento necesarias para su desarrollo siempre que no supongan incremento de la superficie edificada del uso incompatible y se adecuen al resto de determinaciones urbanísticas que les sean de aplicación.

- 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%.