

PROMOTOR:



EQUIPO REDACTOR:



**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO
A LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL EN LAS PARCELAS
CATASTRALES 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114,
662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN**

NOVIEMBRE 2025

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL P 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
2	OBJETIVOS	3
3	ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	3
4	EMPLAZAMIENTO	4
5	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	4
6	IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.....	5
7	HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	6
7.1	SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN	6
7.2	PARTICIPACIÓN ON-LINE	8
7.3	SESION DE RETORNO	8
7.4	INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION A LA MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL QUE SE TRAMITE	8
8	RELACIÓN DE ALTERNATIVAS	9
9	AVANCE DE ORDENACIÓN.....	14
9.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	14
9.2	ESPACIOS DOTACIONALES Y LIBRES PÚBLICOS.	17
9.2.1	DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO. PARTICIPACION EN PLUSVALIAS.....	17
9.2.2	JUSTIFICACION DE LAS CESIONES Y ESPACIOS LIBRES.....	17
9.2.3	JUSTIFICACION DE LA PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS	18
10	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	18
11	CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	19

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL P 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN

1 INTRODUCCIÓN

El **Plan de Participación Ciudadana (PPC)** se plantea como la hoja de ruta del proceso participativo a través del cual se pretende involucrar a la ciudadanía, en toda su diversidad, en la propuesta de modificación del planeamiento vigente en las parcelas catastrales 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, 260, 465 y 465 del polígono 1 del municipio de Noáin-Valle de Elorz y vial de acceso para la ampliación de las instalaciones de HARIVASA.

La Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno reconoce el derecho de los ciudadanos a acceder a la información que obre en poder de la Administración, a través del Principio de participación y colaboración ciudadanas definido en su artículo 5 como la obligación de la Administración Pública en el diseño de sus políticas y en la gestión de sus servicios ha de garantizar que los ciudadanos y ciudadanas, tanto individual como colectivamente, puedan desde el conocimiento participar, colaborar e implicarse en la planificación, diseño, desarrollo y evaluación de las políticas públicas, así como en la toma de decisiones en los asuntos públicos. Por su parte, el art. 13 reconoce entre los derechos de los ciudadanos i) *A ser informado sobre los distintos procesos abiertos a la participación ciudadana.* j) *A acceder con antelación suficiente a la información relativa a las propuestas sometidas a participación ciudadana con el fin de participar de manera real y efectiva en el diseño, elaboración, modificación, revisión y evaluación de planes, programas y otras propuestas sometidas a participación.* Este derecho ha tenido una regulación más exhaustiva en la Ley Foral 12/2019 de Participación Democrática.

Los objetivos que se plantean para el presente **PPC** responden a lo dispuesto en la Ley Foral 12/2019, de 22 de marzo, de Participación democrática en Navarra, en cuyo artículo 1 se enuncia el objeto de la citada Ley en la idea de garantizar ... “ el ejercicio del derecho a la participación ciudadana en la dirección de los asuntos públicos de la Comunidad Foral de Navarra y promover la participación en las Entidades Locales de Navarra, ya sea directamente por la ciudadanía o a través de las entidades de participación en las que ésta se integre”.

Asimismo, los objetivos se acomodan a lo dispuesto en el artículo 7 del DFL 1/2017 Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (**TRLFOTU**), que recoge la participación ciudadana en la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, así como de sus modificaciones, con el objetivo de que dichos instrumentos se desarrollen conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad. En definitiva, se trata de que en la elaboración del planeamiento exista, de forma previa a la aprobación inicial, un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo, cuyo alcance se dependerá del contenido y alcance del propio documento sustantivo.

En virtud del artículo 7.4 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), el proceso de participación de la ciudadanía debe instrumentarse a través de un plan de participación en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Cuestiones “sociológicas” propiamente dichas tales como a quien se dirige el proceso (identificación de agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas que se propone utilizar).
- Aspectos urbanísticos: objeto del instrumento de planeamiento, resumen de las alternativas de ordenación, referencia en la medida de lo posible a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
- Conclusiones: Cómo se va incorporar al documento que se tramite el resultado del proceso de participación.

Pero más allá de ser un instrumento de exigencia legal, el hecho de contar con la visión de la ciudadanía pretende establecer espacios de entendimiento y desarrollo de la inteligencia colectiva al servicio de la ciudad.

Pensar en participación ciudadana no es sinónimo de improvisación ni de confrontación. Planificar y establecer canales prácticos y operativos que funcionen y se desarrollen con fluidez en las distintas fases del planeamiento va a permitir enriquecer y hacer un documento más legitimado socialmente.

Es importante señalar que la participación nunca debe ser un impedimento para desarrollar el trabajo. La participación bien planificada y ejecutada solamente es una herramienta que enriquece el plan y que comparte con la ciudadanía la ilusión por construir una ciudad mejor.

En este contexto y en base a lo establecido se ha desarrollado un proceso de participación pública que entendemos perfectamente adaptado a la incidencia de la Modificación de que se pretende tramitar y que se concreta en el presente Plan de Participación, el cual, huelga decirlo, deberá complementarse con la tradicional información pública con el subsiguiente periodo de alegaciones y las consultas a las Administraciones implicadas, que a lo largo del procedimiento de tramitación del documento deben efectuarse y atenderse.

2 OBJETIVOS

El objetivo principal de estos procesos de participación es que la ciudadanía pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del planeamiento, de una forma directa y accesible pudiendo realizar aportaciones y valoraciones al mismo.

En concreto para esta modificación:

- 1.- Dar a conocer de forma divulgativa y accesible las propuestas de desarrollo para el ámbito e informar de la modificación del planeamiento (alternativas, desarrollo, ...).
- 2.- Estimular el interés y la motivación de la ciudadanía (enfocada en la parte representativa del tejido social interesado del entorno) en el desarrollo del ámbito generando un espacio de debate y consulta que permita recibir aportaciones/sugerencias por parte de diferentes agentes.
- 3.- Enriquecer el proceso de elaboración de la Modificación el PM con las aportaciones derivadas del proceso de participación ciudadana, social e institucional, teniendo siempre presente que el proceso es no vinculante.
- 4.- Prevenir conflictos y agilizar la tramitación del planeamiento mediante un proceso informativo y participativo.
- 5.- Contribuir con este proceso a generar una cultura y una dinámica más participativa en el municipio a nivel ciudadano e institucional.

3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo de HARINERA DEL MAR SIGLO XXI SL, con CIF B97832232, (planta HARIVASA), al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto. Socio Director de LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: Luis Irisarri, Abogado.

Aspectos ambientales: Ignacio Garde Musgo. Geógrafo

4 EMPLAZAMIENTO

El ámbito objeto de la Modificación es el indicado en la documentación gráfica que se encuentra oeste del núcleo urbano residencial de Noáin-Valle de Elorz. Es un ámbito industrial al que se accede por la NA-6002- Ctra. Salinas y linda al norte con las pistas del aeropuerto y al sur se separa del polígono Industrial Arbide-Mocholí por las vías del tren. El ámbito de la modificación planteada incluye las parcelas 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, 260, 465 y 465 del polígono 1 de Noáin y una zona de vial.



5 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Esta Modificación puntual del Plan Municipal vigente tiene por objeto **permitir ampliar las instalaciones de HARIVASA**. Esta necesidad de ampliación se fundamenta en el plan de crecimiento de HARIVASA, en la búsqueda de una alternativa al almacenamiento en el silo de Etxabacoiz (su disponibilidad se ve afectada por el PSIS del AVE) y la reordenación y esponjamiento de las actividades en instalaciones actuales saturadas. La ampliación del suelo urbano en esta parte del municipio únicamente se justifica si está ligada a las necesidades de crecimiento de las instalaciones de HARIVASA y, en este sentido, el nuevo suelo industrial está directamente vinculado a este crecimiento,

Con esta actuación, se pretende **mejorar la vialidad y seguridad de las instalaciones**, separando el circuito de entrada/salida de camiones (actual) del acceso de automóviles a oficinas de empleados y visitantes (nuevo acceso). La diferenciación de los circuitos de circulación de personas, vehículos ligeros y camiones dentro de las instalaciones favorece la **prevención de riesgos laborales**.

Por último, cabe señalar que un entorno más seguro y controlable, permite a una industria alimentaria garantizar y asegurar mejor sus productos, en orden a la **seguridad alimentaria**.

6 IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES.

La primera tarea, previa a la puesta en marcha de las herramientas participativas, es la realización de un mapeo de agentes. Este trabajo pretende identificar, de manera conjunta y consensuada, a los agentes económicos, sociales, institucionales, ambientales... cuya participación es relevante en cada uno de los momentos en los que se convoque.

Dado el alcance y uso concreto del planeamiento propuesto, se entiende que los agentes implicados son, tras consulta con el Ayuntamiento de Noáin:

Agentes:

- ✓ Propietarios privados:
 - Parcela 410 pol1
 - Parcela 262 pol1
 - Parcela 415 pol1
- ✓ Administración:
 - Ayuntamiento de Noáin / Valle de Elorz
 - Gobierno de Navarra -Sección de comunales. Parcela 465 pol1
 - Dirección General de Tráfico. Parcela 463 pol1
 - Gobierno de Navarra-Medio ambiente. Parcela 260 pol1.Cañada
- ✓ Se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía (incluidas empresas del municipio) mediante la publicación de la misma en la página web municipal.

7 HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La legislación no establece cómo desarrollar el proceso de participación, cuál debe ser el formato del proceso y qué métodos o herramientas emplear, esto debe ser evaluado por la Administración para cada actuación sobre la que se participa.



Como herramienta específica de participación, el plan contempla la realización de una **sesión informativa** con los agentes implicados.

7.1 SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN

La convocatoria a la reunión se anunciará a través de la web del Ayuntamiento, y/o a través de cuantos medios de difusión se entienda oportuno. Se propone como fecha de esta sesión informativa el martes 02 diciembre de 2025 a las 18.00 h. Para facilitar la asistencia a esta reunión, se propone que la misma se realice en el Ayuntamiento de Noáin.

Se adjunta a continuación propuesta de cartel para la sesión informativa:

SESIÓN INFORMATIVA

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA
ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
MUNICIPAL EN LAS PARCELAS CATASTRALES 429, 544 Y
747 DEL POL. 1 DE NOAIN Y ESPACIO EN CALLE NOAIN**

**OBJETO: MODIFICACIÓN PARA AMPLIACIÓN DE LAS
INSTALACIONES DE HARIVASA.**



CONVOCA: HARINERA DEL MAR SIGLO XXI SL

LUGAR: AYTO. DE NOAIN

FECHA: MARTES 02 DE DICIEMBRE DE 2025.

HORA: 18.00 h.



La sesión tendrá la siguiente estructura:

- ✓ Recibimiento de invitados, presentación del promotor y su equipo técnico.
- ✓ Explicación del proceso de participación. Del contenido de la sesión con apoyo de una presentación digital (Powerpoint).
- ✓ Presentación de la modificación propuesta, La exposición, que en cumplimiento del artículo 7 TRLFOTU recogerá cuestiones tales como la ordenación propuesta, alternativas manejadas, una referencia a la sostenibilidad económica de la actuación, ...se realizará por parte del arquitecto Luis Turiel Díaz, como redactor de la misma. Se comentará el alcance, así como la tramitación y plazos previstos.
- ✓ Fase de participación. (Preguntas, Sugerencias, ...) Se abrirá un turno de preguntas y/o valoraciones a los asistentes. El equipo redactor, si es posible procederá a la resolución de las dudas y consultas expuestas.

7.2 PARTICIPACIÓN ON-LINE

Tras la reunión se abrirá un plazo para que se puedan presentar aportaciones o sugerencias:

_ en la dirección de correo electrónico participacionpositiva@gmail.com

_ el presente PLAN DE PARTICIPACIÓN quedará expuesto en la página web del Ayuntamiento

7.3 SESION DE RETORNO

A partir del resultado de la reunión informativa y del número e influencia de las sugerencias presentadas sobre el objetivo de la Modificación del Plan Municipal se valorará la necesidad o no de realizar una sesión de retorno en la que se dará cuenta de en qué sentido se han tomado en consideración las sugerencias presentadas y las razones de justificación su asunción o no.

7.4 INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION A LA MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL QUE SE TRAMITE

Se incluirá como documento integrante de la Modificación a tramitar (en un apartado, acta o informe) el resultado de la participación efectuada indicando las siguientes cuestiones:

- 1- Plan de Participación aceptado por el Ayuntamiento.
- 2- Resumen la sesión de presentación mediante la incorporación del Powerpoint utilizado.
- 3- Detalle de las intervenciones y sugerencias realizadas tanto las presenciales como las realizadas online, así como la contestación a las mismas aportadas por el Equipo Redactor.
- 4- Conclusiones valoradas del proceso de participación con Indicación de las modificaciones introducidas en la propuesta por el promotor derivadas del proceso en caso de que las hubiera habido, que constituirán el punto de partida para la redacción de la Modificación.
- 5- Anexos: Convocatorias, Relación de asistentes.

8 RELACIÓN DE ALTERNATIVAS

Para cumplir con la finalidad del proceso de participación se deben aportar, para facilitar la difusión y comprensión ciudadana, tanto las alternativas valoradas como la propuesta que por la que se pretendo optar.

Estamos ante una modificación de planeamiento necesario para que la empresa HARIVASA pueda ampliar las instalaciones hacia el Noroeste para:

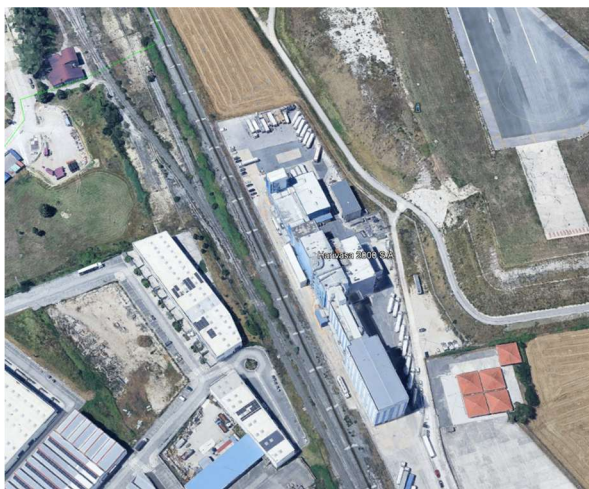
- _ Crecimiento de la actividad que actualmente desarrolla en el ámbito
- _ Búsqueda de una alternativa al almacenamiento en el silo de Etxabacoiz (su disponibilidad se ve afectada por el PSIS del AVE)
- _ Reordenación y esponjamiento de las actividades en instalaciones actuales saturadas.

Con esta premisa se pueden establecer las siguientes alternativas a la actuación.

ALTERNATIVA 0

No ampliar el ámbito de desarrollo de las actividades de la empresa.

Acometiendo actuaciones de nueva edificación incluso planteando a través de la modificación de planeamiento el incremento de la edificabilidad en la parcela 148 del polígono 1.



No queda espacio dentro de la parcela de suelo urbano consolidado edificable de HARIVASA (P148_1) para el desarrollo de más edificaciones.

Aunque se pudiese aumentar la edificabilidad de la parcela no existe espacio físico para las labores de almacenamiento ni para el movimiento de vehículos.

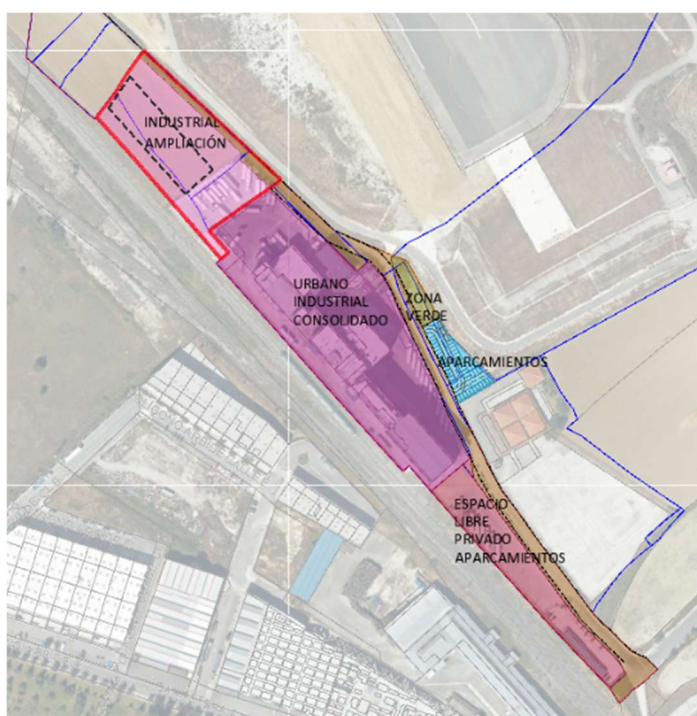
VENTAJAS E INCONVENIENTES

- _ No requiere de modificación de planeamiento vigente.
- _ No responde a las necesidades de la empresa expuestas en el apartado anterior.

ALTERNATIVA 1

Ampliación de las instalaciones de HARIVASA hacia el noroeste, parcelas 263 y 409 _1.

La modificación consiste en el cambio de la clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado de las parcelas 263 y 409 del polígono 1 de Noáin (propiedad de la empresa) para la ampliación de las instalaciones de HARIVASA.



El Ayuntamiento ha manifestado en reuniones previas la necesidad de que cualquier modificación para la ampliación del suelo industrial en este ámbito se vincule a la mejora del viario existente junto a la actual edificación y a la recuperación del trazado de la Cañada real, actualmente desdibujada (posiblemente en la parcela del aeropuerto) como una vía de comunicación peatonal y ciclista hacia el norte que en un futuro pueda comunicar con Galar hasta Pamplona.

Por este motivo las alternativas 1 y 2, que implican modificación de clasificación del suelo incorporan además las parcelas de viario, comunales, aeropuerto y tráfico que permiten disponer de un camino de 9 metros que incluye la zona rodada y la peatonal-ciclista (se reduce a 5 a partir del punto en el que no se prevé paso de vehículos) y crear una zona de aparcamientos y una zona verde.

VENTAJAS E INCONVENIENTES

- _ Permite construir 2.200 m² para instalaciones de HARIVASA.
- _ Permite recuperar el trazado de la Cañada, adecuar un vial rodado y peatonal-ciclista
- _ Permite adecuar un área para aparcamientos y unas parcelas actualmente en desuso y mal mantenidas.

_ Se mejora la vialidad y seguridad de las instalaciones, separando el circuito de entrada/salida de camiones (actual) del acceso de automóviles a oficinas de empleados y visitantes (nuevo acceso). Mejora de las condiciones de prevención de riesgos laborales.

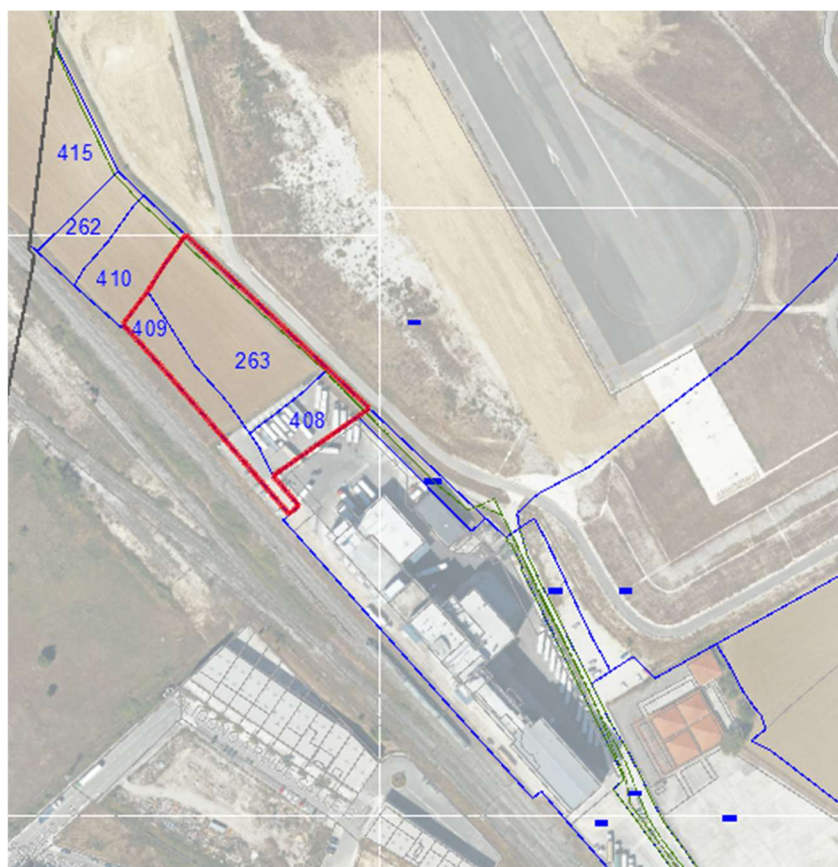
_ Se mejora la seguridad alimentaria de las instalaciones en la medida que se genera un entorno más seguro y controlable, que permite a HARIVASA garantizar y asegurar mejor sus productos

_ La edificabilidad obtenida no cubre las necesidades de la empresa a futuro.

_ La inversión económica de la empresa es más grande al tener asumir costes de urbanización de las parcelas que se incluyen.

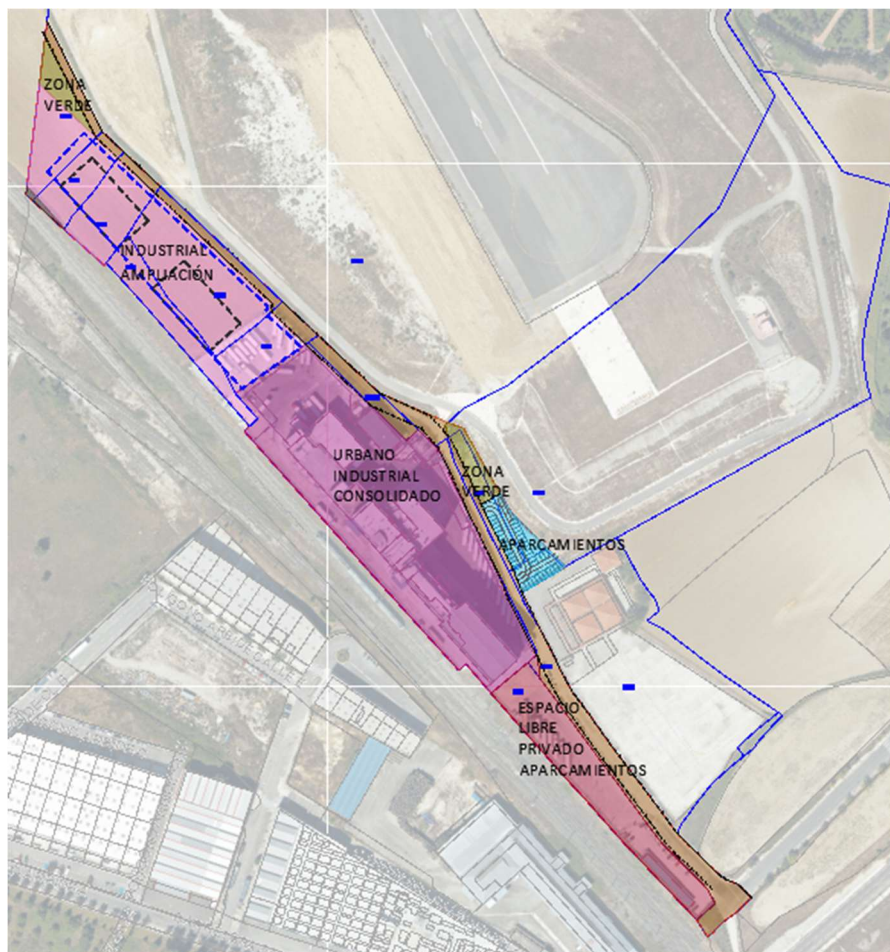
_ Se incorporan parcelas en el ámbito que no pertenecen a HARIVASA por lo que la gestión no es directa para la Empresa. (aeropuerto, comunales y tráfico)

_ Al incorporarse a la modificación las parcelas 409, 263 y 408 queda una isla 3 parcelas (410, 262 y 415) como suelo no urbanizable entre las vías del tren, el aeropuerto y el límite del municipio con la parcela. Y además no se continúa la recuperación del trazado de la Cañada hasta el límite del municipio.



ALTERNATIVA 2

Ampliación de las instalaciones de HARIVASA hacia el noroeste, hasta el límite municipal.



La modificación consiste en el cambio de la clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado para la ampliación de HARIVASA no sólo de las parcelas 263 y 409 sino también de las parcelas 415, 262 y 410.

Se completa así con uso industrial el ámbito municipal entre las vías del tren y el aeropuerto.

Permite la continuidad del camino planteado (Cañada) hasta el límite del término municipal para una futura continuidad por Galar hasta Pamplona

VENTAJAS E INCONVENIENTES

- _ Permite construir 3.000 m² para instalaciones de HARIVASA.
- _ Permite recuperar el trazado de la Cañada, adecuar un vial rodado y petonal-ciclista hasta el límite del municipio
- _ Permite adecuar un área para aparcamientos y unas parcelas actualmente en desuso y mal mantenidas
- _ Se mejora la vialidad y seguridad de las instalaciones, separando el circuito de entrada/salida de camiones (actual) del acceso de automóviles a oficinas de empleados y visitantes (nuevo acceso). Mejora de las condiciones de prevención de riesgos laborales.
- _ Se mejora la seguridad alimentaria de las instalaciones en la medida que se genera un entorno más seguro y controlable, que permite a HARIVASA garantizar y asegurar mejor sus productos

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL P 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN

_ La inversión económica de la empresa es más grande al tener asumir costes de urbanización de las parcelas que se incluyen.

_ Se incorporan parcelas en el ámbito que no pertenecen a HARIVASA por lo que la gestión no es directa para la Empresa.

Cuadro resumen de las alternativas:

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	INCREMENTO ACTIVIDAD Y EMPLEO EN EL MUNICIPIO	O Se mantiene el nivel de actividad y empleo actual de la empresa	+ Se incrementa la actividad de la empresa en el municipio	+ Se incrementa la actividad de la empresa en el municipio
	COHERENCIA DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	O Se mantienen las condiciones actuales	- Se aumenta la incoherencia del pequeño ámbito asilado no urbanizable entre infraestructuras y el límite municipal y las instalaciones de HARIVASA	+ Se genera una unidad de actuación más coherente de la delimitación de usos en el ámbito, no dejando una pequeña isla de suelo rústico.
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	VIAVILIDAD PROMOCIÓN	- La empresa necesita aumentar su superficie.	O La edificabilidad es inferior a las necesidades de la empresa, pero se limita a las parcelas que son propiedad de HARIVASA y de administraciones.	O La edificabilidad es adecuada para la empresa pero incluye parcelas de otros propietarios privados.
	HACIENDAS PÚBLICAS	O Esta alternativa no tiene afección en las haciendas locales (Ayto)	O El Ayuntamiento obtiene espacios públicos aunque los tiene que mantener.	+ El Ayuntamiento obtiene espacios públicos aunque los tiene que mantener. El Ayuntamiento obtiene el camino hasta el límite del municipio

9 AVANCE DE ORDENACIÓN.

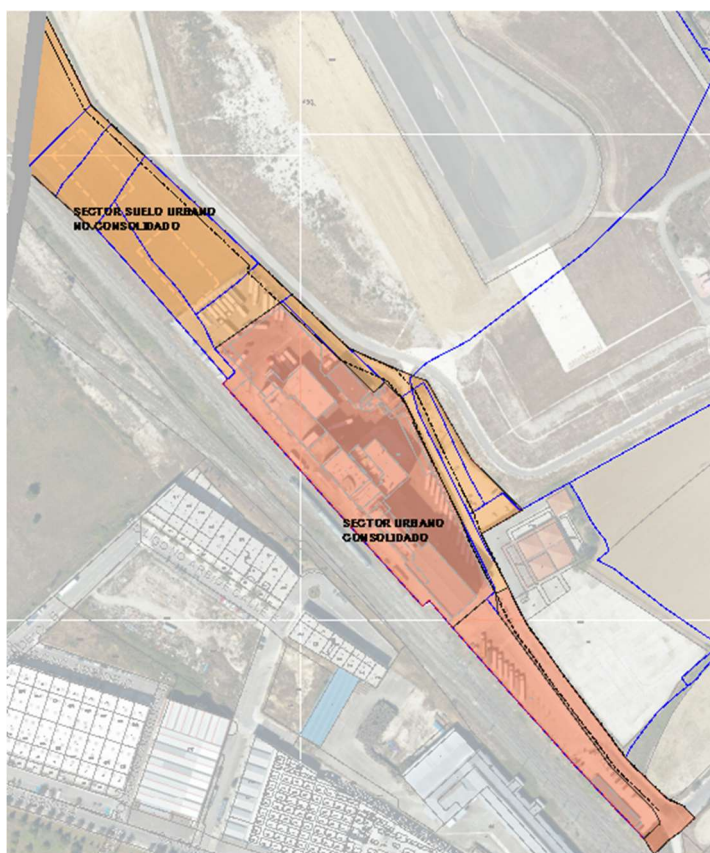
Se aporta un breve avance de la ordenación propuesta a partir de la Alternativa 2 seleccionada entre las expuestas.

9.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta supone la **ampliación de las instalaciones de HARIVASA hacia el noroeste hasta el límite municipal.**

Para ello se requiere el cambio de la clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no consolidado para la ampliación de HARIVASA no sólo de las parcelas 263 y 409 sino también de las parcelas 415, 262 y 410 tal como se ha expuesto en la alternativa 2. Esta ampliación de suelo industrial se justifica por la presencia y necesidad de ampliación de la empresa HARIVASA, no siendo un suelo adecuado para el desarrollo de un polígono industrial “al uso” con una configuración que permita el desarrollo de varias parcelas; **el uso industrial propuesto en este ámbito entre infraestructuras está vinculado a la existencia propia de la empresa fundada en 1965.** En este sentido, la nueva parcela de uso industrial se plantea como una parcela indivisible, cuyo uso está ligado al crecimiento de las instalaciones de Harivasa.

Se plantean dos clasificaciones de suelo en el ámbito:



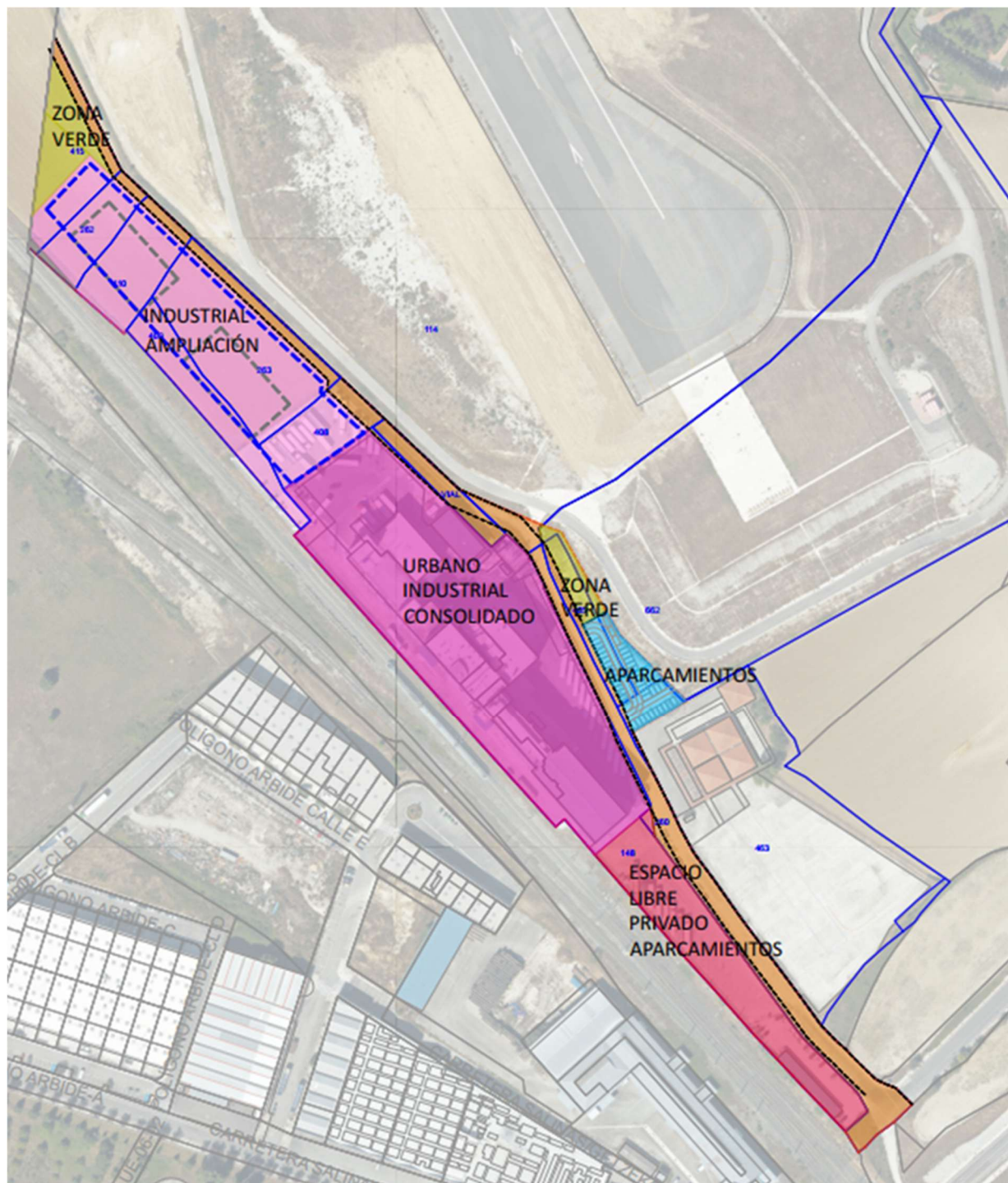
_ Suelo urbano consolidado: incluye las instalaciones de HARIVASA, el aparcamiento actual la zona inicial del viario de acceso: que tiene anchura superior a 9 metros.

_ Sector de suelo urbano no consolidado: incluye las parcelas 263,409,415,262 y 420 para la ampliación de las instalaciones. También incluye una zona de las parcelas 114 y 662, catastralmente pertenecientes al aeródromo mantenimiento y de la parcela 463 catastralmente perteneciente a Tráfico, que son ya espacios exteriores a la valla de las instalaciones con falta de adecuación y mantenimiento, en los que se propone, junto con la parcela 260 (vial) y 465 (comunal) el acondicionamiento para su uso público como viario, camino, aparcamientos y zona verde.

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL P 148, 408, 263, 409, 410, 262, 415, 114, 662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN

En la siguiente imagen se exponen los usos propuestos en cada zona y el ámbito edificable en la parcela de ampliación industrial, una vez consideradas las limitaciones de uso y dominio que establece la normativa ferroviaria.



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIA

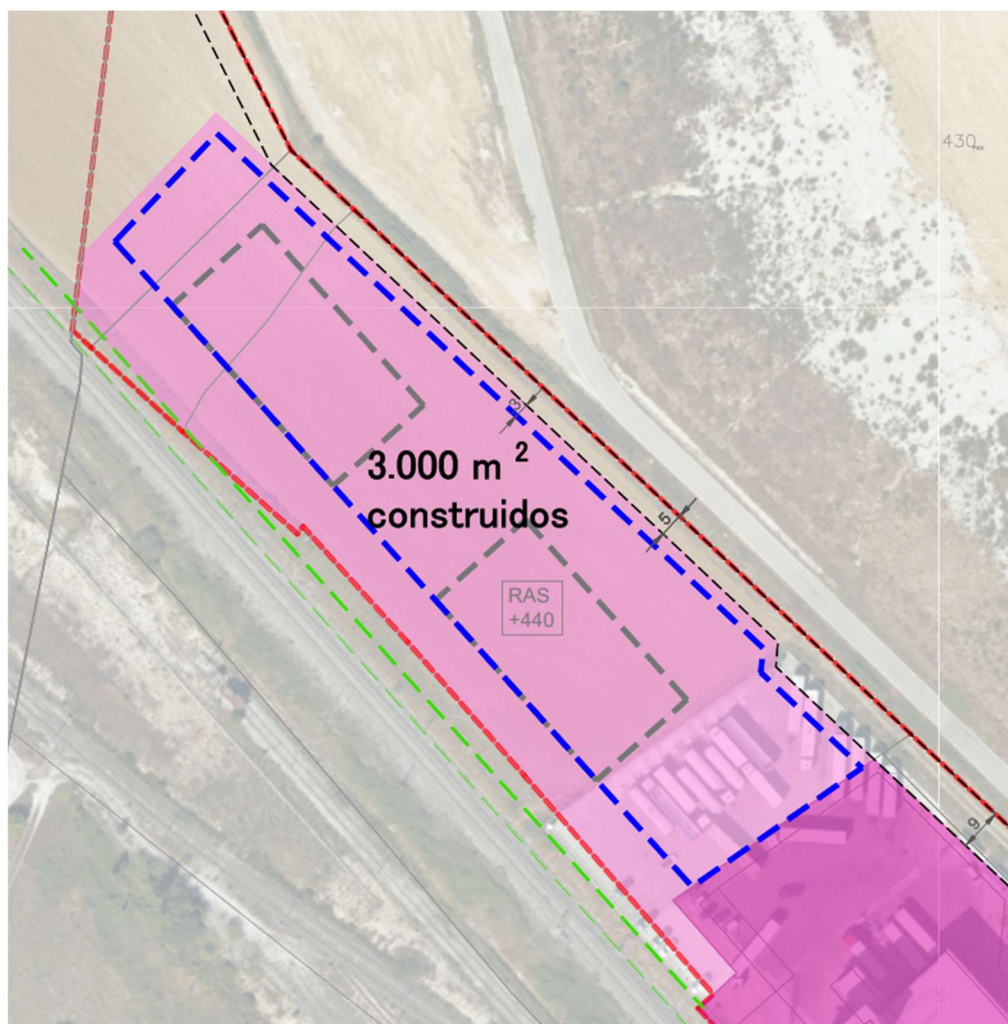
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN MUNICIPAL P 148, 408, 263,409, 410, 262,415, 114, 662, VIAL, 260, 465 Y 465 DEL POLÍGONO 1 NOÁIN

Se plantea un paso público mínimo de 9 metros que incluye la zona rodada y la peatonal-ciclista (se reduce a 5 a partir del punto en el que no se prevé paso de vehículos): la parcela 148 de las instalaciones actuales se incluye en el sector de suelo no consolidado a urbanizar en los puntos en que no se alcanzan los 9 metros de anchura.

También se crea una amplia zona de aparcamientos y junto a ella una zona verde y otra junto al límite municipal. La edificabilidad propuesta es de 3.000 m² en una parcela de unos 9.900 m² (edificabilidad neta 0,33 m²/m²).

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 3m. respecto de los límites de la parcela, excepto en el límite suroeste en el que el límite de la edificación viene establecido por la normativa ferroviaria (20 m. de la arista exterior más próxima a la plataforma).

Se grafía una ocupación orientativa (no vinculante) de dos posibles naves dentro de la zona edificable.



9.2 ESPACIOS DOTACIONALES Y LIBRES PÚBLICOS.

9.2.1 DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO. PARTICIPACION EN PLUSVALIAS

Tal y como recoge en el apartado c) del art 96.3 DFL 1/2017 (TRLFOTU), los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

En este caso, si consideramos un incremento de 3.000 m² la cesión sería de 300 m² que podrán ser monetizados: el cálculo ajustado a los datos de la propuesta final se aportará en el documento de Modificación del Plan Municipal.

9.2.2 JUSTIFICACION DE LAS CESIONES Y ESPACIOS LIBRES

En lo que se refiere a las cesiones de espacios libres y públicos el art 96.3 DFL 1/2017 (TRLFOTU), establece la obligación de ceder gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

1_ Al tratarse de un uso industrial se tomaría como referencia el punto c) del art 55.3, aunque no se trata de una ampliación de un polígono industrial, sino de la ampliación de una parcela y actividad industrial concreta y aislada: "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"

_ La propuesta plantea una superficie de zona verde de unos 1.650 m² dividida en dos áreas, que resulta equilibrado considerando los aproximadamente 16.500 m² del sector propuesto.

2_ Respecto a los equipamientos en uso industrial el 55.7 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece 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 este caso, al tratarse de la ampliación de una actividad de una industria concreta y aislada la dotación no se considera necesaria. En caso de que el Ayuntamiento considere necesaria la ubicación de alguna dotación, podría plantearse en el espacio inicialmente destinado a zona verde junto al límite del municipio.

3_ La cesión más importante en espacio público que se obtiene con la actuación es la recuperación de la Cañada, que no tiene actualmente continuidad (por ocupación del aeropuerto) y que se recupera hasta el límite del término municipal para una futura continuidad por Galar hasta Pamplona.

9.2.3 JUSTIFICACION DE LA PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

En lo referente a la **previsión de aparcamientos para vehículos**, el artículo 55.4 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece 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.”

No existiendo un Decreto Foral posterior, la referencia que se ha aplicado en actuaciones anteriores por parte del Ayuntamiento, es el Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre, por el que se modifican los artículos 2.1, 3, 23.1.A) y 26 del Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Aplicando estos módulos se obtiene, para la actuación propuesta, una previsión de **15 plazas de aparcamiento** (3.000 m²/200 m²).

B) Aparcamientos:

- I) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m²: 1 plaza por cada 70 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- II) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m² e inferior a 3.000 m²: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- III) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m² e inferior a 5.000 m²: 1 plaza por cada 150 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- IV) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m² e inferior a 20.000 m²: 1 plaza por cada 200 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- V) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m²: no será necesario prever plazas de aparcamiento ubicadas en espacio público.
- VI) Zonas de actividad terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida en espacios de uso público.

Las plazas de aparcamiento se podrían ubicar tanto en el interior como en el exterior de la parcela privada, al dar servicio todo el ámbito a una única actividad. Se ha previsto un espacio para su adecuación como aparcamiento exterior en el que el posible ubicar un número de plazas ampliamente superior al requerido.

10 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Como modificación del Plan Municipal se deberá cumplir con el artículo 58.5 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) e incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el apartado f: “*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*”

Este informe o memoria se configura como el estudio de dos parámetros diferenciados, por una parte, la Memoria de Viabilidad que versa sobre asuntos que podemos tildar como “privados” ya que trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable; y por otro la Memoria de Sostenibilidad Económica que tiene un carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas van a tener en las haciendas municipales analizando los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-

implantación de las infraestructuras y servicios que para la actuación se necesitan, como para su mantenimiento posterior.

Si bien es cierto que el art. 7 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), señala que el plan de participación debe hacer referencia a la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad económica, ello no implica que deba cuantificarse desde este momento la totalidad de las alternativas salvo en el caso en que este sea una de las cuestiones por las pueda decantarse la elección de una u otra alternativa.

En el caso que nos ocupa, la viabilidad de la operación implica sólo a la empresa que lo promueve, ya que la modificación atiende a las necesidades de HARIVASA y su actividad y por tanto se valora en términos de inversión y beneficio empresarial por su actividad. **No se trata de una inversión inmobiliaria destinada a la venta** que venga determinada y responda a valores de mercado y en ese sentido la alternativa 0 no resulta viable para la empresa porque no le permite crecer. La alternativa 1 podría ser más beneficiosa para la empresa al no incorporar a los propietarios privados de las parcelas 410,262 y 415, aunque urbanísticamente es más coherente la alternativa 2 incorporando estas tres parcelas y no dejando una isla de suelo no urbanizable entre infraestructuras existentes.

En lo que se refiere a la **sostenibilidad económica** en la hacienda municipal la alternativa 0 no supone ninguna afección, tampoco la obtención del espacio público que permiten la alternativa 1 y 2. Es la alternativa 2 la que implica ingresos superiores a los actuales por tramitación de planes y proyectos, por la actividad y por el incremento de edificabilidad. NO implica gastos en inversión por parte del Ayuntamiento y si bien aumenta ligeramente los gastos de mantenimiento actuales para el Ayuntamiento por los nuevos espacios públicos permite la recuperación de la Cañada hasta el límite municipal como cesión y la adecuación y urbanización del espacio público.

En cualquier caso, la Modificación del Plan, incluirá la correspondiente memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

11 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que constituirá el punto de partida para la redacción de la Modificación del Plan

En Zizur Mayor, a noviembre de 2025.

Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.

Luis Irisarri
Abogado urbanista