

PROMOTOR:

**3PBIOVIAN**

EQUIPO REDACTOR:

**LPard**  
arquitectura y urbanismo



**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO  
A LA ELABORACIÓN DEL  
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)  
PARCELAS CATASTRALES 429, 544 Y 747 DEL POL. 1 DE  
NOAIN Y ESPACIO EN CALLE NOAIN**

**JUNIO 2026**



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVOS</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>OBJETO DEL PEAU A TRAMITAR</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICACIÓN: MAPEO DE AGENTES</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>HERRAMIENTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b> .....	<b>5</b>
7.1	SESIÓN DE INFORMACION Y PARTICIPACIÓN .....	5
7.2	PARTICIPACIÓN ON-LINE .....	7
7.3	SESION DE RETORNO .....	7
7.4	INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AL PEAU QUE SE TRAMITE.....	7
<b>8</b>	<b>RELACIÓN DE ALTERNATIVAS</b> .....	<b>8</b>
8.1	ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO .....	8
8.2	VALORACIÓN ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO.....	14
8.3	ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS .....	16
8.4	VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	20
<b>9</b>	<b>AVANCE DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>20</b>
9.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	20
9.2	ESPACIOS DOTACIONALES Y LIBRES PÚBLICOS. ....	22
9.2.1	DEBER DE CESION DEL APROVECHAMIENTO. PARTICIPACION EN PLUSVALIAS.....	22
9.2.2	JUSTIFICACION DE LAS CESIONES PARA EL REEQUILIBRIO DOTACIONAL.....	22
9.2.3	PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS .....	23
9.2.4	VALORACIÓN DE LAS CESIONES.....	24
<b>10</b>	<b>MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN</b> .....	<b>26</b>



## **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 del planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) para la modificación del planeamiento vigente en las parcelas catastrales 429,544 y 747 del polígono 1 del municipio de Noáin-Valle de Elorz y la zona de Calle Noáin entre las parcelas 544 y 747.

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 Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) 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 este PEAU:

- 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 del PEAU 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 3PBiovia, con CIF B31875800 y domicilio en el Polígono Mocholí, calle Mocholí 2, 31110, Noáin (Navarra) 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.

## **4 EMPLAZAMIENTO**

El ámbito objeto del PEAU es el indicado en la documentación gráfica que se encuentra en el Polígono Industrial Mocholí de Noáin-Valle de Elorz.e incluye las parcelas 429, 544 y 747 del polígono 1 de Noáin y el espacio de la calle Noáin entre las parcelas 747 y 544 en vuelo sobre el espacio público para la conexión de las edificaciones de estas parcelas.



## **5 OBJETO DEL PEAU A TRAMITAR**

Este Plan Especial de Actuación Urbana tiene por objeto la tramitación de una modificación del planeamiento vigente permitiendo llevar a cabo, en las parcelas catastrales 429,544 y 747 del polígono 1 del municipio de Noáin-Valle de Elorz, en que 3PBiovia desarrolla su actividad, las edificaciones necesarias para implementar el plan de crecimiento de la empresa.

El PEAU que se tramite podrá ser único e incluir todas las actuaciones previstas en este Plan de Participación, o bien tramitarse varios documentos en función de las necesidades de la empresa que contengan cada una de las actuaciones de manera individual.

## 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 se concentran en el polígono Mocholí. Para la elección se ha consultado al Ayuntamiento:

Agentes:

- ✓ Empresas polígono Mocholí.
- ✓ Administración: Corporación Municipal - Ayuntamiento de Noain / Valle de Elorz y los agentes sociales que considere conveniente convocar el Ayuntamiento.
- ✓ Se convocará de forma genérica y abierta a toda la ciudadanía 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. Para facilitar la asistencia a esta reunión, se propone que la misma se realice en el Ayuntamiento de Noain.

Cabe señalar que el 3 de marzo de 2026, se expuso a la **Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento** el contenido del Plan de Participación.

Se adjunta a continuación el cartel para la sesión informativa:

# SESIÓN INFORMATIVA

**PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU) PARCELAS CATASTRALES 429, 544 Y 747 DEL POL. 1 DE NOAIN Y ESPACIO EN CALLE NOAIN**

**OBJETO: MODIFICACIÓN DE VOLUMETRÍA Y EDIFICABILIDAD PARA IMPLEMENTAR EL PLAN DE CRECIMIENTO DE LA EMPRESA 3PBIOVIAN**



**CONVOCA: 3PBIOVIAN**  
**LUGAR: AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE ELORZ**  
**FECHA: LUNES 29 DE JUNIO DE 2026**  
**HORA: 18.00 h.**

**3PBIOVIAN**



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 un power point
- ✓ 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, etc. 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 sesión informativa se abrirá un plazo de un mes para que los interesados puedan presentar sus aportaciones o sugerencias:

\_ en la dirección de correo electrónico [participacionpositiva@gmail.com](mailto:participacionpositiva@gmail.com)

\_ en el registro del Ayuntamiento del Valle de Elorz.

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 del PEAU 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 justifican su asunción o no.

## **7.4 INCORPORACION DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACION AL PEAU QUE SE TRAMITE**

Se incluirá como documento integrante del PEAU 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 power point 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 del PEAU.
- 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 pretende optar.

### **8.1 ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO**

Estamos ante una modificación de planeamiento necesario para que la empresa 3PBiovia pueda implementar el plan de crecimiento de la actividad que actualmente desarrolla en el ámbito. Es la empresa por tanto la que cuantifica esta necesidad de crecimiento en volumen y edificabilidad.

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

#### **ALTERNATIVA 0**

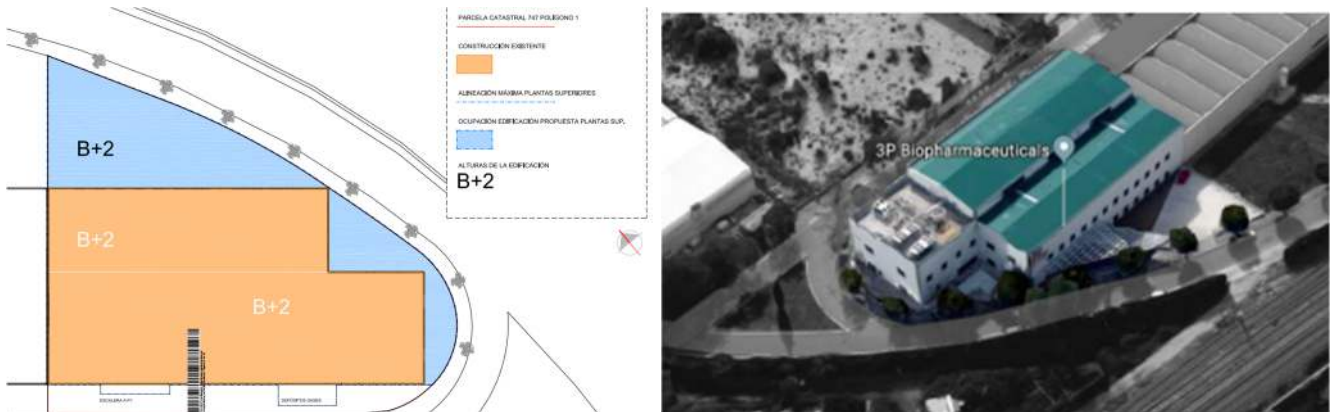
No modificación del planeamiento, colmatando la edificabilidad disponible actualmente.

### **CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

**Parcela 429:** tiene consolidada la edificación en dos plantas destinada actualmente a oficinas con una superficie edificada de 1.452,44 m<sup>2</sup>.



**Parcela 747:** ya es objeto de otro PEAU (cod SIUN 10935) aprobado el 23.04.2021 y publicado en el BON 119 de 21.05 de 2021 con nueva volumetría (b+2) y edificabilidad (incremento de 5.178,81m<sup>2</sup>)



**Parcela 544:** tiene sin edificar su parte sur con una altura máxima de B+E y con una edificabilidad consolidada en edificación de 2.668,36 m<sup>2</sup> y 2.348,65 m<sup>2</sup> de edificabilidad pendiente de consumir



## VENTAJAS E INCONVENIENTES

\_ No requiere de modificación de planeamiento vigente por lo que se puede proceder a realizar el proyecto de las parcelas 544 y747

\_La parcela 429 no responde a las necesidades de superficie de la empresa.

\_ La parcela 544 en sus limitaciones normativas no permite el desarrollo de las actividades propias de la actividad que se quieren ampliar en esta parcela por superficie. En esta parcela quedan por consumir 2.348,65 m<sup>2</sup>, siendo más importante la limitación actualmente en alturas (10 m para B+E) por las alturas necesarias para los procesos de fabricación y depósito de la actividad empresarial.

\_ El planeamiento vigente no permite actualmente la conexión de las parcelas 544 y 747 para que se pueda realizar de forma controlada el transporte de materiales entre ellos y de forma segura para las personas que trabajan en la empresa, principalmente en el turno nocturno.

## ALTERNATIVA 1

Traslado de la actividad a otras parcelas fuera del Municipio. Pueden ser una o varias parcelas: si son varias dispersas se perderían las ventajas de concentración de la actividad.

Se valora incluso que el crecimiento de la empresa se produzca fuera de España. La empresa dispone de una parcela en Turku (Finlandia), ubicación en la que tiene previsto establecer nuevas líneas de producción, y tiene capacidad para asumir mayores crecimientos si no se consigue la solución nacional en plazo.

## CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Se precisaría de una superficie edificable de unos 20.000 m<sup>2</sup>. Para obtener un precio de compra del suelo industrial necesario, se han recabado datos de terrenos en la Comarca de la plataforma idealista en Orcoyen, Ansoáin y Orcoyen, obteniendo una media de 130-150€/m<sup>2</sup> *construidos*. Se puede estimar un precio para el suelo urbanizado industrial necesario de 2.600.000€.

## VENTAJAS E INCONVENIENTES

- \_ Permite elegir ubicación y por tanto entorno, comunicaciones, etc....
- \_ Toda la edificación sería de nueva construcción pudiendo adaptarse al 100% con las necesidades de la empresa.
- \_ La inversión económica es grande y no podrán obtenerse fondos de la venta de los inmuebles actuales hasta que las nuevas instalaciones estén totalmente operativas.
- \_ Requiere un esfuerzo de programación mayor para el traslado de las actividades.
- \_ Desvinculación con el municipio de origen de la actividad.
- \_ Para el municipio es una pérdida de actividad innovadora, fuente de trabajos y de ingresos.

## ALTERNATIVA 2

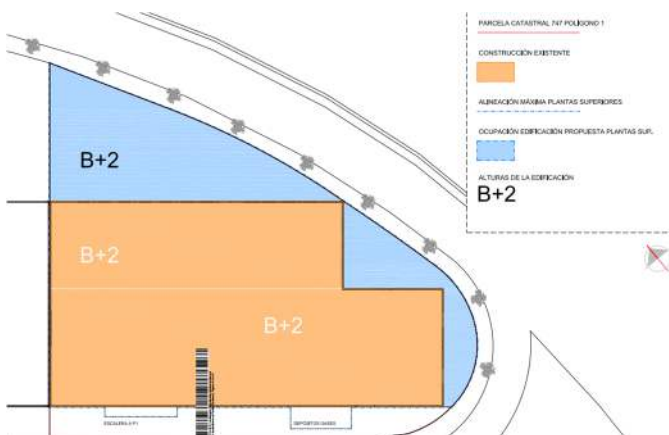
Adaptación de la normativa de las parcelas para dar respuesta a las necesidades de la empresa.

### CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

**Parcela 429 y 544:** permitir el aumento de altura a B+2 e incrementar la edificabilidad en algo más de 3.500 m<sup>2</sup> entre las dos parcelas, para los usos adecuados en suelo industrial incluido el de laboratorios



**Parcela 747:** no se proponen modificaciones a las determinaciones del PEAU aprobado el 23.04.2021 y publicado en el BON 119 de 21.05 de 2021 (cod SIUN 10935) con una volumetría (b+2) y edificabilidad (incremento de 5.178,81m<sup>2</sup>).



**Parcela 747 y 544:** se propone una pasarela cerrada bordeando las edificaciones existentes y la conexión entre las edificaciones de las dos parcelas comunicando las plantas primeras y atravesando la calle Noáin en vuelo con un gálibo suficiente para permitir el paso de vehículos.



## **VENTAJAS E INCONVENIENTES**

\_ Poder desarrollar la ampliación de la actividad en el mismo ámbito en que se desarrolla actualmente

\_ Poder fasear las actuaciones y vincular las edificaciones entre sí

\_ Supone un incremento de ingresos y actividad para el municipio

\_ Requiere una modificación de planeamiento con los tiempos de tramitación correspondientes.

\_ Se deben hacer las cesiones correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento y a las cesiones por dotaciones que se monetizarían por no ser viable la cesión en terreno.

### ALTERNATIVA 3

Consiste en la adquisición de la parcela 512 por parte de la empresa.

Esta parcela es contigua a la parcela 544 y muy próxima a la parcela 747.

La propiedad no es del promotor del presente PEAU.



### CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La parcela 512 tiene una superficie de 9.179,50 m<sup>2</sup> y su adquisición permitiría la ubicación de los aparcamientos requeridos y la ampliación de las instalaciones vinculadas a la parcela 544.

Seguiría siendo necesaria la vinculación entre la parcela 747 y 544 (así como la ampliación prevista por procesos de producción). Las instalaciones de la parcela 429 podrían trasladarse, pero seguiría necesitándose la conexión justificada anteriormente con la parcela 747 por encima del vial, a no ser que se traslade toda la instalación de la parcela 747 a la 512, lo cual no parece razonable, tratándose de una gran instalación reciente y operativa. En todo caso, el mayor impedimento es:

**Se ha intentado la adquisición tanto para la ubicación de los aparcamientos como para el desarrollo de las edificaciones de uso industrial correspondientes a la parcela, pero no se ha conseguido alcanzar un acuerdo con el propietario actual de la parcela 512.**

## **VENTAJAS E INCONVENIENTES**

\_ Poder desarrollar la ampliación de la actividad en el ámbito próximo en que se desarrolla actualmente, concentrando las edificaciones

\_Permitiría la ubicación de aparcamientos en el interior de la parcela 512

\_NO se ha conseguido adquirir la parcela

\_La adquisición de la parcela no evitaría la conexión entre la 747 y 544 o el traslado de las actividades productivas de reciente consolidación.

\_La inversión económica es grande (suelo, edificaciones y traslado de instalaciones recientes y operativas) y no podrán obtenerse fondos de la venta de los inmuebles actuales hasta que las nuevas instalaciones estén totalmente operativas.

\_Se deben hacer las cesiones correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento y a las cesiones por dotaciones que se monetizarían por no ser viable la cesión en terreno.

## **8.2 VALORACIÓN ALTERNATIVAS DE CRECIMIENTO**

La Alternativa 2 es la que, en principio, se propondrá desde el equipo redactor como ordenación del PEAU, para determinarlo se han analizado las CUATRO alternativas desde los tres parámetros o patas de la sostenibilidad, a saber, social, ambiental y económica, lo que se concreta en la siguiente matriz:

ASPECTOS ANALIZADOS		ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
SOSTENIBILIDAD SOCIAL	<b>INCREMENTO ACTIVIDAD Y EMPLEO EN EL MUNICIPIO</b>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>Se mantiene el nivel de actividad y empleo actual de 3PBioviaian</p>	<p style="text-align: center;"><b>-</b></p> <p>El traslado de la empresa supone una pérdida para el municipio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>Se incrementa el número de empleos de la empresa en el municipio.</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>Se incrementa el número de empleos de la empresa en el municipio.</p>
	<b>ACTIVIDADES INNOVADORAS IMAGEN MUNICIPAL</b>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>La presencia de esta empresa es un valor para el municipio</p>	<p style="text-align: center;"><b>-</b></p> <p>Esta alternativa supone la pérdida de esta empresa en el municipio</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>La presencia de esta empresa es un valor para el municipio</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>La presencia de esta empresa es un valor para el municipio</p>
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	<b>IMPACTO ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</b>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>La altura actual es la del entorno.</p>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>No produce efectos en este aspecto</p>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>La altura planteada es similar a la del entorno, no se puede considerar que su impacto sea negativo</p>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>La altura planteada es similar a la del entorno, no se puede considerar que su impacto sea negativo</p>
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	<b>VIAVILIDAD PROMOCIÓN</b>	<p style="text-align: center;"><b>-</b></p> <p>Para la empresa no es viable no implementar su proyecto de desarrollo y aumento de actividad.</p>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>Esta actuación sería viable teóricamente-</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>Permite la ampliación de la actividad y su desarrollo por fases.</p>	<p style="text-align: center;"><b>-</b></p> <p>NO existe posibilidad de adquisición.</p>
	<b>HACIENDAS PÚBLICAS</b>	<p style="text-align: center;"><b>0</b></p> <p>Esta alternativa no tiene afección en las hacienda locales (Ayto)</p>	<p style="text-align: center;"><b>-</b></p> <p>Supone la pérdida de ingresos por actividad y por valor de los terrenos hasta la implantación de otra actividad</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>Implica ingresos por planes y proyectos, por la actividad y por el incremento de edificabilidad y las cesiones correspondientes</p>	<p style="text-align: center;"><b>+</b></p> <p>Implica ingresos por planes y proyectos, por la actividad y por el incremento de edificabilidad y las cesiones correspondientes</p>

### 8.3 ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS

La ampliación exige la creación de nuevas plazas de aparcamiento. **No es materialmente posible ubicar todas ellas en el ámbito del PEAU, ni hay espacios para acondicionar como zonas de aparcamiento en el sector**, como se hizo para el PEAU P747 2001 en calle Río Elorz al Este del Polígono de Mocholí reorganizando espacios libres del polígono, por lo que se plantean 3 ALTERNATIVAS para el tema de previsión de aparcamientos.

- ALTERNATIVA 1 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos fuera del polígono.
- ALTERNATIVA 2 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos en la parcela contigua.
- ALTERNATIVA 3 APARCAMIENTOS: Solución mixta con monetización de cesiones.

**ALTERNATIVA 1 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos fuera del polígono.**

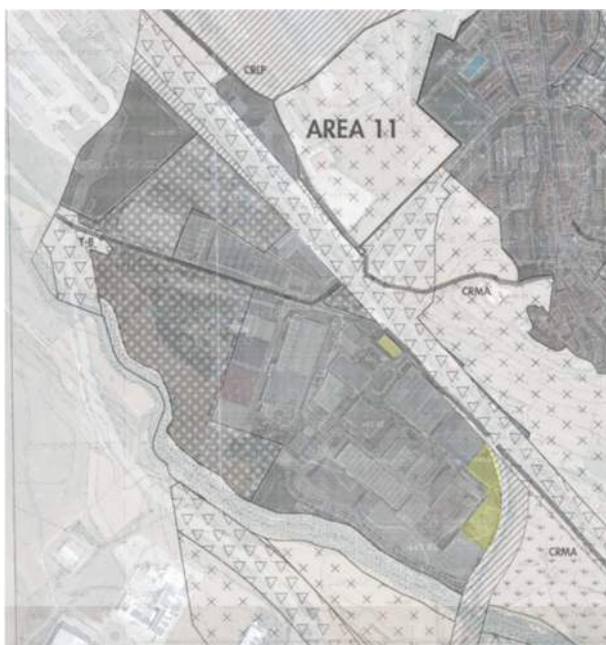
La urbanización del polígono no tiene capacidad para absorber todas las plazas de aparcamiento necesarias lo que exigirá a futuro actuar en suelo del entorno del polígono para resolver la demanda de aparcamiento.

Esta alternativa consiste en ubicar los aparcamientos fuera del polígono, en suelo no urbanizable o desarrollar parte del suelo urbanizable.

**En caso del suelo no urbanizable** se requeriría una Modificación estructurante del planeamiento para ocupar suelos agrícolas exteriores al polígono, teniendo en cuenta las infraestructuras existentes (carreteras, ferrocarril y Río Elorz). Su tramitación requiere un volumen de estudios e informes y supone unos tiempos de desarrollo que exceden los objetivos de la actuación pretendida por el promotor del PEAU. En caso de que el Ayuntamiento considerase precisa esta modificación debería acometerla, no para la resolución de la problemática que pudiese generar una actuación concreta, sino para acometer estrategias de mejora para el conjunto del polígono Mocholí.

**En el caso del suelo urbanizable** es una decisión de los propietarios y del Ayuntamiento el desarrollo del mismo. No parece adecuado, ni viable, un desarrollo parcial del suelo urbanizable para la resolución de las cesiones de una parcela privada concreta, en un suelo que requeriría un desarrollo unitario del conjunto del nuevo polígono o ampliación.

**No está clara la viabilidad técnica de esta alternativa, excede del alcance de la modificación pretendida y requiere de unas modificaciones de planeamiento que podrían dilatarse en el tiempo o enquistarse en su tramitación. En todo caso debería llevarse a cabo por el Ayuntamiento.**



**ALTERNATIVA 2 APARCAMIENTOS: Ubicar los aparcamientos en la parcela contigua.**

Consiste en ubicar los aparcamientos en la parcela contigua 512.

Esta parcela es contigua a la parcela 544 y muy próxima a la parcela 747, por lo que resulta muy adecuada para la ubicación de los aparcamientos en la misma.

La propiedad no es del promotor del presente PEAU.



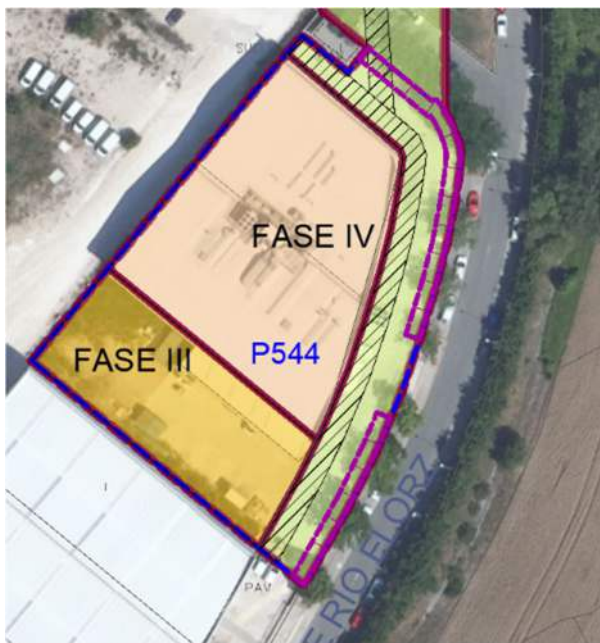
**Se ha intentado la adquisición tanto para la ubicación de los aparcamientos como para el desarrollo de las edificaciones de uso industrial correspondientes a la parcela, pero no se ha conseguido alcanzar un acuerdo con el propietario actual de la parcela 512.**

- **ALTERNATIVA 3 APARCAMIENTOS: Solución mixta con monetización de cesiones.**

Para esta alternativa se debe recordar lo expuesto al inicio de este apartado en referencia a que no se comparte el criterio de aplicar las ratios del Decreto Foral 85/1995 (derogado) para la previsión de aparcamientos para vehículos.

Al tratarse de un suelo consolidado, en aplicación del artículo 55.7 del DFL 1/2017 (TRLFOTU), por lo que los estándares legales son en todo caso referenciales, no obligatorios. Se considera que el incremento de edificabilidad propuesto por el PEAU puede tener alguna repercusión en el polígono Mocholí, pero las 61 plazas de aparcamiento que resultantes del cálculo son excesivas respecto a las previsiones de incremento de trabajadores previsto por la empresa, ya que gran parte del incremento de la edificabilidad se destinará equipos industriales, almacén y comunicaciones.

Esta alternativa consiste en ubicar en el suelo libre privado de la parcela 544 todos los aparcamientos que técnicamente sea posible y monetizar el resto de las plazas resultantes de aplicar las ratios anteriormente mencionadas.



En el esquema una previsión de las plazas (morado) a ubicar en la parcela P544 (17 plazas), que cubren las previsiones de incremento de trabajadores previsto por la empresa, considerando que el trabajo es a turnos y los desplazamientos mayoritariamente en coche compartido.

	PLAZAS TOTALES	PLAZAS A EJECUTAR	PLAZAS A MONETIZAR
P429. FASE I	21		21
P544.FASE III	18	17	1
P544.FASE IV	22		22
<b>total</b>	<b>61</b>	<b>17</b>	<b>44</b>

Esta alternativa plantea la monetización del resto de plazas (44 plazas), no por considerarse una necesidad vinculada al incremento de edificabilidad propuesta, sino por asumir el criterio aplicado en actuaciones anteriores en el polígono por parte del Ayuntamiento, de forma que el Ayuntamiento pueda invertir el importe en acometer actuaciones integrales de renovación de urbanización en el Polígono de Mocholí.

**Esta alternativa 3 resuelve con aparcamientos en la parcela privada la necesidad propia de aparcamientos y monetiza el resto para invertir por el Ayuntamiento en acometer actuaciones generales en el polígono, como las contempladas en la alternativa 1.**

## 8.4 VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE APARCAMIENTOS

Para la **previsión de aparcamientos se opta por la alternativa 3** ubicando 17 plazas en la superficie libre de edificación de la parcela P544 y monetizando 44, tal como se ha expuesto en el apartado anterior.

## 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 **modificación únicamente determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada conforme al artículo 49.3 del DFL 1/20017**, en concreto la edificabilidad, las alturas y las alineaciones.

**Parcela 429\_1:** se plantea la sustitución de la edificación existente, qOfic inasue necesita una renovación completa por otra con una altura más (B+2) para la ubicación de usos dentro de previstos para el área global industrial consolidado 5, que son, el industrial, oficinas, centros de investigación y almacenes que guarden relación con la actividad implantada, e incluyendo laboratorios: uso ya contemplado en otras parcelas del polígono y permitido dentro del propio uso industrial tras la modificación de la ordenanza de 2023.

Se calcula un incremento de superficie de unos 1.000m<sup>2</sup>.

Esta actuación se ha denominado **FASE I**.

**Parcela 544\_1:** es una parcela en la que la edificación no ha colmatado la edificabilidad prevista ni la ocupación máxima actualmente permitida. Con dos edificaciones contiguas de planta baja y de planta baja más entreplanta respectivamente, las edificaciones actuales no cubren las necesidades de desarrollo expuestas por la empresa para la mejora de sus procesos y almacenajes.

Se plantea:

\_ la construcción de una edificación nueva y complementaria a la ya existente con tres alturas (B+2) en parte sur de la parcela actualmente libre. Se precisa de una altura libre que



permita la instalación de depósitos de gran altura, así como entreplantas técnicas que no computan edificabilidad. Esta actuación se ha denominado **FASE III**.

\_ completar la edificación existente alcanzando las tres alturas (B+2) en parte norte de la parcela. Esta actuación se ha denominado **FASE IV**.

Se calcula un incremento de superficie de unos 2.500m<sup>2</sup>.

**Se propone una conexión entre la parcela 544 y 747:** que se desarrolla con una pasarela cerrada en el perímetro de la edificación de la parcela P544, en parte del perímetro de la edificación de la parcela P747 y atravesando la calle Noáin en vuelo, conectando la primera planta de ambas parcelas y la nueva edificación con los espacios actuales de almacén y los laboratorios de control de calidad. Esta actuación se ha denominado **FASE II**. Esta conexión es necesaria por:

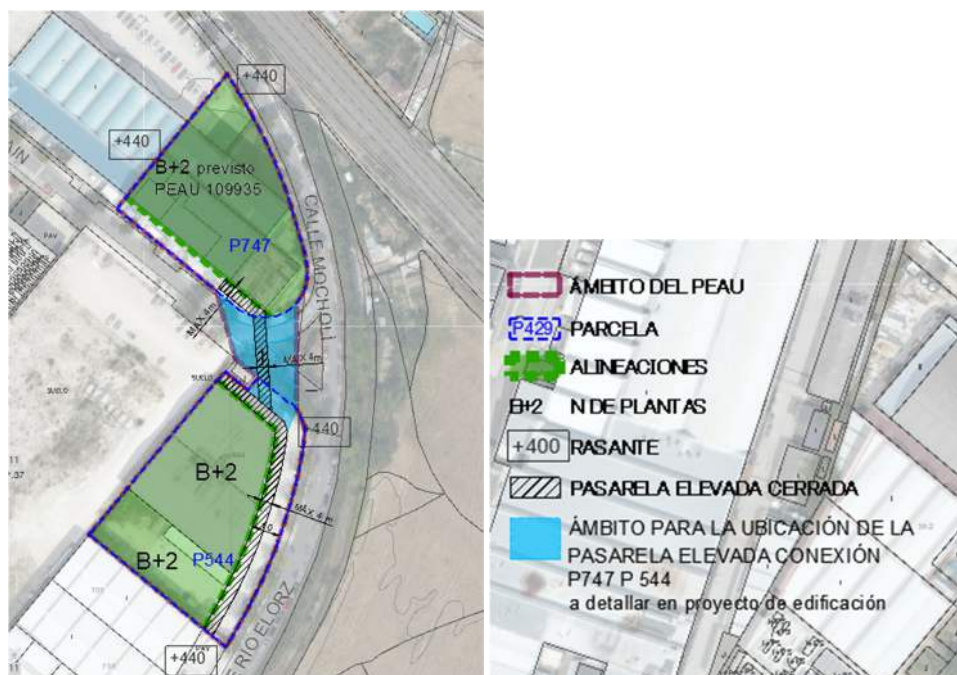
\_El transporte de materiales entre edificios se hace mediante transporte de temperatura controlada validado.

\_La empresa trabaja en tres turnos y pasar de un edificio a otro durante la noche genera inseguridad en las personas empleadas.

\_Según las agencias regulatorias y las diferentes auditorías es recomendable el transporte de materiales sin salir.

\_No cabe realizar esta conexión por el interior de las naves construidas porque afectaría a dependencias e instalaciones consolidadas y en uso

Se expone un esquema orientativo.



El total de incremento de edificabilidad se estima en 4.184,54 m<sup>2</sup>, y se divide en fases como se indica en la tabla adjunta:

Incremento edificabilidad P429. FASE I	1.013,78 m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad P544. FASE III	1.277,84 m <sup>2</sup>
Incremento edificabilidad P544.FASE IV	1.284,92 m <sup>2</sup>
Edificabilidad pasarela conexión parcelas P747 P545 calle Noain FASE II	608,00 m <sup>2</sup>
<b>Incremento total de edificabilidad</b>	<b>4.184,54 m<sup>2</sup></b>

## **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 a) del art 96.2a DFL 1/2017 (TRLFOTU), en los casos que mediante un PEAU se planifique una actuación en la que se produzca un incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, si de la misma se produce un incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, el 10 por 100 se debe entregar a la Administración, en concepto de cesión obligatoria y gratuita -principio de participación pública en las plusvalías generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico- y continúa el artículo bien en suelo o bien por su sustitución por valor en metálico. En este caso, si consideramos un incremento de 4.184,54 m<sup>2</sup> la cesión sería de 418,45 m<sup>2</sup> que podrán ser monetizados: el cálculo ajustado a los datos de la propuesta final se aportará en el documento PEAU.

### **9.2.2 JUSTIFICACION DE LAS CESIONES PARA EL REEQUILIBRIO DOTACIONAL**

En lo que se refiere al deber en suelo urbano consolidado de entregar a la Administración el suelo (o equivalente) para dotaciones públicas, relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se genere (apartado b del art 96.2 b del DFL 1/2017 TRLFOTU), señala en el artículo 55.7 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) que: *"En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo"*

Si bien se considera un cómputo referencial, no de aplicación directa **ya que no se entiende que exista necesidad de compensar el desequilibrio dotacional, al no producirse déficits de zonas verdes ni de equipamiento polivalente por la actuación**, para esta primera aproximación se han calculado las cesiones aplicando el criterio municipal para el polígono Mocholi en otras actuaciones (el aplicado en el PEAU de 2021 para la parcela 746 (cod SIUN 109935)):

1 Zonas verdes: 10% del incremento del sector, que considerando  $0,75\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  (edificabilidad del sector referenciada en anteriores planeamientos) equivale a  $4.184,54\text{ m}^2\text{c} \times 0,075\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} =$   
**557,94 m<sup>2</sup>s.**

2 Equipamiento polivalente: 4% del incremento de edificabilidad  $4.184,54\text{ m}^2\text{c} \times 0,04\text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{c} =$   
**167,38 m<sup>2</sup>s.** Se aplica un decreto foral derogado y sustituido por el DFL 1/2017 (TRLFOTU):

Dado el carácter de la actuación propuesta y las condiciones de las parcelas en ningún caso podría cederse dentro del ámbito el espacio para el equipamiento polivalente ni para zonas verdes, por lo que se propone la monetización de estas cesiones, tal como se detalla en el apartado 9.2.4 valoración de las cesiones.

### 9.2.3 PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

En lo referente a la **previsión de aparcamientos para vehículos**, si bien es de aplicación igualmente el artículo 55.7 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) por tratarse de un suelo urbano consolidado, y por lo que los estándares legales son referenciales, no obligatorios, sí se considera que el incremento de edificabilidad propuesto por el PEAU puede tener alguna repercusión en el polígono Mocholí.

No existiendo un Decreto Foral posterior la referencia que se ha aplicado en actuaciones anteriores en el polígono Mocholí, 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 (normativa derogada por Ley Foral 35/2002 y DFL 1/2017 (TRLFOTU))

Aunque no se comparte el criterio para esta actuación, ya que se consideran excesivos los ratios frente al incremento de trabajadores previsto por la empresa, se calcula el resultado que arrojaría, aplicando el módulo de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida en general, duplicándolo en la parcela P429 por la parte de uso asimilable a terciario y no considerando aplicable ningún módulo de reserva de plazas a la superficie exclusivamente de conexión entre los edificios. Aplicando estos módulos se obtiene, para la actuación propuesta por el PEAU, una previsión de **61 plazas de aparcamiento.**

No es materialmente posible ubicar los aparcamientos previstos (61 plazas) en el ámbito del PEAU, por lo que se han valorado las alternativas para su localización en el apartado 8.3.

#### 9.2.4 VALORACIÓN DE LAS CESIONES.

Ante la imposibilidad de realizar las cesiones en suelo dentro del ámbito del PEAU se prevé la necesidad de la valoración de las mismas para sustituirlas por su importe en metálico.

Para la previsión de aparcamientos se opta por la alternativa 3 ubicando 17 plazas en la superficie libre de edificación de la parcela P544 y monetizando 44, tal como se ha expuesto en el apartado anterior.

Independientemente de los ajustes de superficies que se deriven del desarrollo del PEAU, se prevé valorar las siguientes superficies:

	<b>Previsión</b>
10% del incremento del aprovechamiento	418,45 m <sup>2</sup>
cesión para zonas verdes públicas	557,94 m <sup>2</sup>
cesión para equipamientos públicos	167,38 m <sup>2</sup>
	44 plazas

plazas de aparcamiento a monetizar

El cálculo de la monetización de las cesiones, será objeto del PEAU que se tramite y se incluirá en la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica del documento, distribuidos en las distintas fases, con los datos finales de edificabilidad propuestos y **una vez consensuados los criterios de cuantificación y monetización de las cesiones con el Ayuntamiento.**

## **10 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El artículo 61 del DFL 1/2017 (TRLFOTU) establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) señala: *“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, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión; 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.

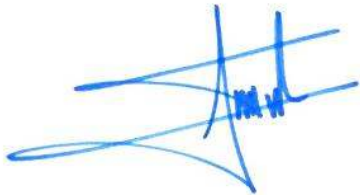
En el caso que nos ocupa, la viabilidad de la operación implica sólo a la empresa que lo promueve, no a terceros ya que es quien promueve, ejecuta y también la usaria finales una propuesta que refleja su plan de desarrollo empresarial y por tanto se valora en términos de inversión y beneficio empresarial 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 y que considera la más adecuada para sus objetivos la alternativa 2. Respecto a la reserva de aparcamientos tanto técnicamente, económicamente como respecto a los plazos solamente la alternativa 3 mixta con parte de monetización resulta viable.

En lo que se refiere a la **sostenibilidad económica** en la hacienda municipal la alternativa 0 no supone ninguna afección y la alternativa 1 supone la pérdida de ingresos por actividad hasta la implantación de otra actividad. 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 y las cesiones monetizadas. NO implica gastos en inversión o mantenimiento superiores a los actuales para el Ayuntamiento. Respecto a la reserva de aparcamientos la alternativa 3 mixta con parte de monetización implica ingresos que se podrían invertir en acometer actuaciones integrales de renovación de urbanización en el Polígono de Mocholí. En cualquier caso, el PEAU, 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 del PEAU

En Noain, a 16 de junio de 2026.



Luis Turiel Díaz  
Arquitecto



Mikel Zabalza Zamarbide  
Arquitecto.



Luis Irisarri  
Abogado urbanista