

PLAN DE PARTICIPACIÓN  
ABRIL DE 2.016

## 1. INTRODUCCION Y OBJETO

El Ayuntamiento de Berrioplano, de oficio, va a proceder al trámite de modificación de planeamiento con el fin de establecer la ordenación pormenorizada de las unidades BPI-1, BPI-2, BPI-3 y BPI-4, todas ellas calificadas como de uso industria, y emplazadas en los bordes de la carretera de interés general de la red de carreteras estatal, N-240 A Pamplona-Vitoria/Gasteiz.

Por motivos de interés: dimensión, intensidades de uso, complejidad del trámite, etc., el Ayuntamiento de Berrioplano ha valorado la subdivisión del expediente, al menos en estos trámites previos, de tal forma que el presente documento se refiere en exclusiva al BPI-1, Muskida.

La finalidad del expediente general es:

- Aclarar la subclasificación del suelo, diferenciando el Suelo Urbano Consolidado, y excluyendo del ámbito los suelos que puedan entender de otras clases, de acuerdo con lo establecido por el artículo 92 de la LF 35/02.
- Ajustar la normativa vigente a los criterios de la LF 35/2.002, y a la realidad física y empresarial de las unidades.
- Concretar las obligaciones de cesión y urbanización correspondientes a cada parcela, siempre dentro de los parámetros previstos por el artículo 98 de la LF 35/2.002, y establecer los plazos para el cumplimiento de estas obligaciones.
- Analizar las pautas generales de transformabilidad que en un futuro deberán seguir las grandes empresas que ocupan estos polígonos para su reconversión.

## 2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La normativa vigente para las unidades BPI-1 BPI-2 BPI-3 y BPI-4 es la establecida por el Plan Municipal de Berrioplano, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento (BON nº 113 de 17/09/2001).

El Plan Municipal, redactado en vigencia de la LF 10/94, contempla una delimitación de los ámbitos de la actuación y de las parcelas afectadas basada en la información catastral vigente en ese momento.

La normativa regla el desarrollo de unas zonas industriales ya existentes y configuradas por la agrupación desordenada de una serie de industrias de cierta dimensión que comenzaron a emplazarse en estos asentamientos en los años 60.

Esta implantación sucesiva y desestructurada derivó, en líneas generales, en que las condiciones de urbanización del entorno común fuesen insuficientes para el conjunto. Las implantaciones industriales no han sufrido evoluciones relevantes en las últimas décadas, viéndose ampliadas levemente en base a las modificaciones de los propios grupos empresariales que alberga (forales, nacionales e internacionales).

La normativa establecida por el Plan Municipal tenía como objetivos, alcanzar unos mínimos de urbanización que resultasen suficientes y acordes al desarrollo industrial ya existente y permitir el desarrollo de la actividad industrial ya implantada restringiendo la implantación de nuevas actividades.

El Plan Municipal clasificaba estas zonas industriales como urbanas, y les imponía la cesión y/o urbanización de una serie de espacios libres viarios y de zonas verdes, que superaban en algunos casos el 10% de su superficie privada, estableciéndose además la obligación de reservar una importante superficie de la parcela privada para espacios ajardinados.

Las cesiones, en su caso, se obtendrían a través de Proyectos de Reparcelación o escrituración de las mismas y además debían ser urbanizadas para lo cual era necesario que se tramitase el receptivo proyecto de Urbanización. A día de hoy no se han materializado las cesiones ni se ha urbanizado el conjunto.

A la vista de las condiciones de las instalaciones, y con mayor claridad tras la reciente aprobación de la LF 05/15, las implantaciones industriales podrían haberse contemplado como un suelo urbano consolidado, por contar con acceso rodado y redes de infraestructuras.

La normativa planteaba sin embargo unas obligaciones más propias del suelo urbano no consolidado que del suelo urbano consolidado, que por otra parte tampoco suponían para el Ayuntamiento de Berrioplano una ventaja adicional.

Por otra parte el planeamiento establecía una delimitación del ámbito basada en los datos catastrales que no coincidía con la delimitación real de la misma y preveía una serie de cesiones que, por coincidir con espacios esenciales para determinadas empresas resultaban complejas.

Entre los años 2014 y 2015 el Ayuntamiento de Berrioplano inició así el trámite de Modificación de la unidad BPI-1 con estos objetivos generales, presentándose durante el proceso del trámite una serie de demandas de particulares al respecto de las condiciones urbanísticas del polígono.

Estas demandas planteaban una serie de cuestiones generales a analizar:

El polígono Muskilda es con diferencia, el de mayor superficie del municipio: duplica la que albergan otros como El Soto, Comarca I o Plazaola, y sin embargo alberga tan sólo un total de 4 empresas o grupos empresariales.

Se trata de empresas de gran dimensión que por sus características funcionales o volumen de actividades necesitan amplias parcelas. Se trata por tanto de un polígono especial, diferente al habitual en la Comarca de Pamplona.

Es municipalmente incontrolable cual será el devenir empresarial de estas mercantil en el tiempo. Por otra parte es conocido que una de las empresas presenta ya una cierta inactividad y sus propietarios han expuesto su interés por valorar su reconversión. Sin embargo la normativa actual impide esta reconversión.

Indicar también que, aun con el devenir de los últimos años, sigue manteniéndose en los Polígonos Industriales convencionales de Berrioplano una actividad industrial y comercial homogénea que lleva a que una alta proporción de las parcelas e instalaciones se encuentren ocupadas y en uso.

Ante estos datos, las preguntas son evidentes:

¿Qué sucederá cuando las actividades que se desarrollan en el Polígono Industrial cesen sucesivamente?

¿Puede y debe Muskilda reconvertirse en un Polígono convencional?

¿Es viable una transformación del Polígono a lo largo del tiempo que permita la convivencia de empresas transformadas y otras sin transformar?

¿Qué sería materialmente necesario para esta hipotética transformación?

Todas estas cuestiones quieren plantearse en el marco del Plan de Participación para que sean las propias empresas las que participen en el debate, que tendré varias funciones:

- Supervisar la normativa propuesta, que viene a reglar el desarrollo urbanístico de las instalaciones actuales.
- Consensuar el modelo de implantación futurible y el sistema para gestionar su implantación sucesiva.
- Valorar las condiciones de urbanización de las cesiones previstas en el marco de la legislación actual del suelo urbano consolidado, de tal forma que estén capacitadas para viabilizar ese desarrollo futuro.

Esta capacidad de transformación de los suelos urbanos, (denominada transformabilidad en la ficha de la normativa propuesta) es un concepto urbanísticamente novedoso, casi sin aplicación práctica en suelos industriales del territorio español, pero sin embargo ya recogido conceptualmente tanto en la Ley Estatal del Suelo (L 8/13) como en la Ley Foral, incorporada a la LF 35/2002 a través de la LF 05/15.

La legislación vigente defiende el nuevo modelo de urbanismo sostenible, la llamada ciudad compacta, y aspira a una ocupación más racional del territorio, favoreciendo las operaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana frente a las de ensanche y establece los instrumentos urbanísticos y los procedimientos administrativos para su consecución.

La documentación gráfica incluye sugerencias de la implantación futurible con la exclusiva intención de provocar el debate y venir a demostrar que las cesiones previstas para el suelo urbano consolidado, correctamente ejecutadas, podrían ser suficientes para viabilizar ese futurible, independientemente de su formalización material, siempre y cuando se circunscribiese a unas densidades máximas de uso, que asegurasen la suficiencia del mecanismo previsto.

Este mecanismo pasaría a convertirse en una suerte de sistema local que albergaría las redes de servicios y las infraestructuras viarias.

### 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.*

A la vista de lo contenido en el artículo, el presente documento está obligatoriamente sujeto a este procedimiento plantearse actuaciones de nueva urbanización.

Así se define el presente Plan de Participación, en el cual se establecen las siguientes cuestiones, según lo previsto por la Ley Foral:

#### AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO:

El Ayuntamiento de Berrioplano, los propietarios de la unidad, los empresarios que cuentan con licencias de actividad y apertura en las instalaciones existentes en las unidades afectadas por la modificación, los representantes de los concejos afectados, esto es Elkarte y Berrioplano, y los vecinos de Berrioplano en general.

#### RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Quedan graficadas en los planos adjuntos. Se incluyen planos del estado actual normativo, de la propuesta de ordenación para el desarrollo de la instalación actual y sugerencias de la implantación futura.

#### MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Se incluirá en el documento urbanístico de aprobación inicial, una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica suficientemente detallada, no obstante lo anterior la alteración propuesta en cuanto a obras de urbanización no supone un incremento notorio de cargas en ninguna de las unidades ni las zonas de cesión por su configuración supondrán un aumento en los costes económicos de mantenimiento municipal.

#### METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN:

Vista la incidencia de la propuesta se mantendrán una o varias reuniones con los agentes interesados al objeto de ajustar y definir una propuesta común, siempre circunscritos al objeto del instrumento.

Se levantará un acta de estas reuniones que será remitida a los asistentes.

Una vez finalizada esta primera ronda, se abrirá un periodo de 1 mes durante el cual se podrán comunicar vía e-mail las sugerencias a lo expuesto en la/s reunión/es para su posible consideración en el documento o en el acuerdo municipal de aprobación.

Para iniciar esta primera ronda de reuniones se invitará a la participación ciudadana por los siguientes cauces:

- Se realizarán, para cada uno de los ámbitos modificados, una sesión restringida a los siguientes agentes sociales interesados: propietarios de suelo y empresarios que cuenten con licencias de actividad y apertura en cada polígono. A la vista del resultado de cada sesión se valorará la necesidad de realizar una segunda ronda o se remitirá a los interesados a la sesión abierta.
- Se realizará una sesión 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. A la vista del resultado de la sesión se valorará la necesidad de realizar una segunda sesión y así sucesivamente.

Para acudir a las sesiones deberá advertirse al Ayuntamiento el interés por participar en las sesiones abiertas del proceso participativo. En caso de que no hubiese personas interesadas en la asistencia de las sesiones estas no se celebrarán.

En Pamplona, a ABRIL 2016.

Silvia Barbarin Gómez, arquitecto

NORMATIVA VIGENTE Y PROPUESTA  
ABRIL DE 2016

**1. NORMATIVA VIGENTE:**

BP-I. 1

CONCEJO:	BERRIOPLANO
IDENTIFICACIÓN:	BPI -1 "MUSKILDA"
PARCELAS AFECTADAS:	67, 68, 149, 173, 175, 185, 301, 303, 304, 308, 309(*), 310(*), 845 y caminos públicos.
OBJETIVOS URBANÍSTICOS:	Consolidar y dar cobertura urbanística a polígono existente "de facto", compuesto por cuatro empresas que consolidan todo el territorio del polígono aquí delimitado, y ordenar su previsto crecimiento interior.
CLASIFICACIÓN:	Suelo urbano
USOS:	Industrial y compatibles
SUPERFICIE DE LA UNIDAD:	221090 m <sup>2</sup> .
EDIFICABILIDAD:	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> de suelo neto aportado por cada empresa
CESIONES	14% de la superficie del polígono para zonas verdes, de uso público y mantenimiento privado  Las calles del polígono serán de uso público y mantenimiento privado.  Se cederá una franja de 3 m de anchura para camino público (Medenasa, Serrería Gil)
OCUPACIÓN DE SUELO:	Inferior al 40% de la superficie interior de cada parcela privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Directa. Con carácter previo a cualquier ampliación, los propietarios de la Unidad presentarán y ejecutarán el Proyecto de Urbanización de los espacios públicos: accesos y arbolado.
PROCEDIMIENTO URBANÍSTICO:	Reparcelación o Escrituración de las cesiones.  Proyecto de Urbanización unitario que abarque todas las áreas de uso público: carretera, jardines, etc. Su aprobación definitiva será condición vinculante previa a cualquier licencia de ampliación interior en las parcelas privadas.  Proyectos de Edificación.
OBSERVACIONES:	No se admiten en este polígono más industrias independientes que las cuatro existentes. Se deberá constituir una Junta de Conservación de la unidad, competente para la conservación de la urbanización común a las cuatro.  La urbanización del polígono será de titularidad pública y mantenimiento privado por la Junta de Conservación mencionada.  Las obras de edificación y urbanización que se pretendan realizar en esta unidad se registrarán por la Normativa Urbanística para Usos Industriales.  El 13% de la superficie interior de cada parcela estará ajardinada, arbolada y con riego.

## 2. NORMATIVA PROPUESTA:

## BP-I. 1 MUSKILDA

CONCEJO (ND):	BERRIOPLANO
IDENTIFICACIÓN (ND):	BPI -1 "MUSKILDA"
PARCELAS AFECTADAS (DE):	Las definidas en la documentación gráfica. La parcela 2 se corresponde con las aportadas catastrales 925, 926, 927_13, que conformaban la primigenia 121_13.
OBJETIVOS URBANÍSTICOS (ND):	Consolidar y dar cobertura urbanística a polígono existente "de facto" y ordenar su crecimiento. Analizar y viabilizar su transformación a futuro estableciendo los límites para ese desarrollo y las necesidades infraestructurales comunes esenciales.
CLASIFICACIÓN (DE):	Suelo urbano
CATEGORÍA (DE):	Consolidado
USO GLOBAL (DE):	Industrial
USO PORMENORIZADO (DP):	Industrial y compatibles según establece la normativa general del PM de Berrioplano. Se trata de un polígono vinculado a actividades de reciclaje y otras de grandes dimensiones.
SUPERFICIE DE LA UNIDAD (DE):	204.505,19 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (DP):	Se consolidan las construcciones existentes en sus condiciones actuales, salvo los pequeños fuera de ordenación de la parcela 5. La edificabilidad total, superficie construida máxima, será la siguiente:

Nº PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL APORTADA(m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN CONSOLIDADA (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD RESTANTE (m <sup>2</sup> )
1	43.344,00	19.939,69	1732,31
2	38.509,34	16.296,18	6.279,39
3	50.680,60	13.845,00	8.174,40
4	34.917,78	5.589,00	11.651,16
5	28.742,70	6.514,96	7.856,39

Las parcelas resultantes quedan definidas en la normativa gráfica. La parcela 2 se corresponde con las aportadas catastrales 925, 926, 927\_13, que conformaban la primigenia 121\_13.

## CESIONES Y RESERVAS (DP)

Las grafadas en los planos fuera de la alineación oficial. Las cesiones se escriturarán a favor del Ayuntamiento de Berrioplano una vez sea vigente esta normativa y previa cualquier actuación en las parcelas.

Nº PARCELA	PARCELA APORTADA GLOBAL (m <sup>2</sup> )	PARCELA PRIVADA RESULTANTE (m <sup>2</sup> )	CESION PREVISTA (m <sup>2</sup> )	% CESION
1	43.344,00	39.013,34	4.326,35	9,98%
2	38.509,34	34.658,00	3.851,34	10,00%
3	49.618,68	45.618,54	5.062,064	9,99%
4	34.480,31	31.426,73	3.491,05	10,00%
5	28.742,70	25.919,44	2.823,25	9,82%

Dentro de cada parcela se justificará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Se podrá reducir la reserva de aparcamiento en espacio privado justificándola en base a la plantilla de trabajadores de la empresa y cuando la implantación desarrolle una función exclusivamente productiva y no comercial. En este caso la reserva mínima será de una plaza por cada tres trabajadores.

En el espacio público y en la ejecución de las obras de urbanización se ejecutarán al menos 100 plazas de aparcamiento de las cuales se reservarán las legalmente establecidas a PMR.

## OCUPACIÓN DE SUELO (DP):

Inferior al 50% de la parcela privada resultante.

## ALINEACIONES (DP):

En la documentación gráfica se definen las alineaciones oficiales y constructivas máximas para cada parcela. Deberán ceñirse a estas alineaciones también las construcciones que carezcan de uno o varios cierres laterales y el almacenamiento permanente al exterior. Computan como superficie construida los cubiertos no cerrados por las cuatro caras que tengan una altura superior a los

3,00 m.

**ALTURAS (DP):**

PB+2 < 12,10 m. La cumbrera no podrá sobrepasar esta altura máxima.

Se pueden autorizar alturas superiores de elementos singulares siempre que se justifiquen suficientemente su necesidad a juicio del arquitecto municipal.

**GESTIÓN URBANÍSTICA (DP):**

Normalización de fincas para regularización de linderos y materialización de las cesiones en el plazo de 12 meses desde la aprobación definitiva del expediente

**OBSERVACIONES (DP):**

Se consolidan las parcelas actuales. No se permite la segregación de las parcelas excepto para su posterior agregación.

No se permite la división horizontal de las edificaciones. En cada parcela no se admitirán nuevas actividades independientes desarrolladas bajo titularidad diferenciada salvo que formen parte del mismo grupo empresarial y así se mantengan en el futuro. (\*. Ver apartado de transformabilidad)

La ejecución de obras de urbanización comunes de la unidad dará lugar a la imposición de contribuciones especiales que deberán ser sufragadas por los propietarios de la unidad en proporción a la edificabilidad máxima de la parcela.

Las obras de edificación y urbanización que se pretendan realizar en esta unidad se registrarán por la Normativa Urbanística para Usos Industriales.

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar y se encuentre en las áreas funcionales de la carretera N-240 A, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el informe 2014/108199 de la Dirección General de Obras Públicas.

Cualquier actividad que se desarrolle en la parcela catastral 249\_13 estará necesariamente vinculada a las desarrolladas en el conjunto de la parcela 5 a la que se incorpora a efectos de computo de superficie.

Cualquier parcela catastral que formando hoy parte de una de las 4 actividades-empresas instaladas en el polígono (Parcela P1: Dinamobel- Movinord, Parcelas P2, P3, P4 y P5. Grupo Arcelor Mittal, Parcela P6: Metales de Navarra S.A, Parcela P7, Gil Hermanos) pase a funcionar de manera independiente, deberá resolver a su cargo las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento por espacio público, ya que, la Ordenanza del Ciclo Integral del Agua no se admiten servidumbres y no se les podría prestar el servicio.

En todo caso el proyecto de urbanización deberá dotar o mantener a todas las parcelas con sus correspondientes acometidas de abastecimiento y saneamiento; debiendo este documento ser informado por los técnicos de la Mancomunidad.

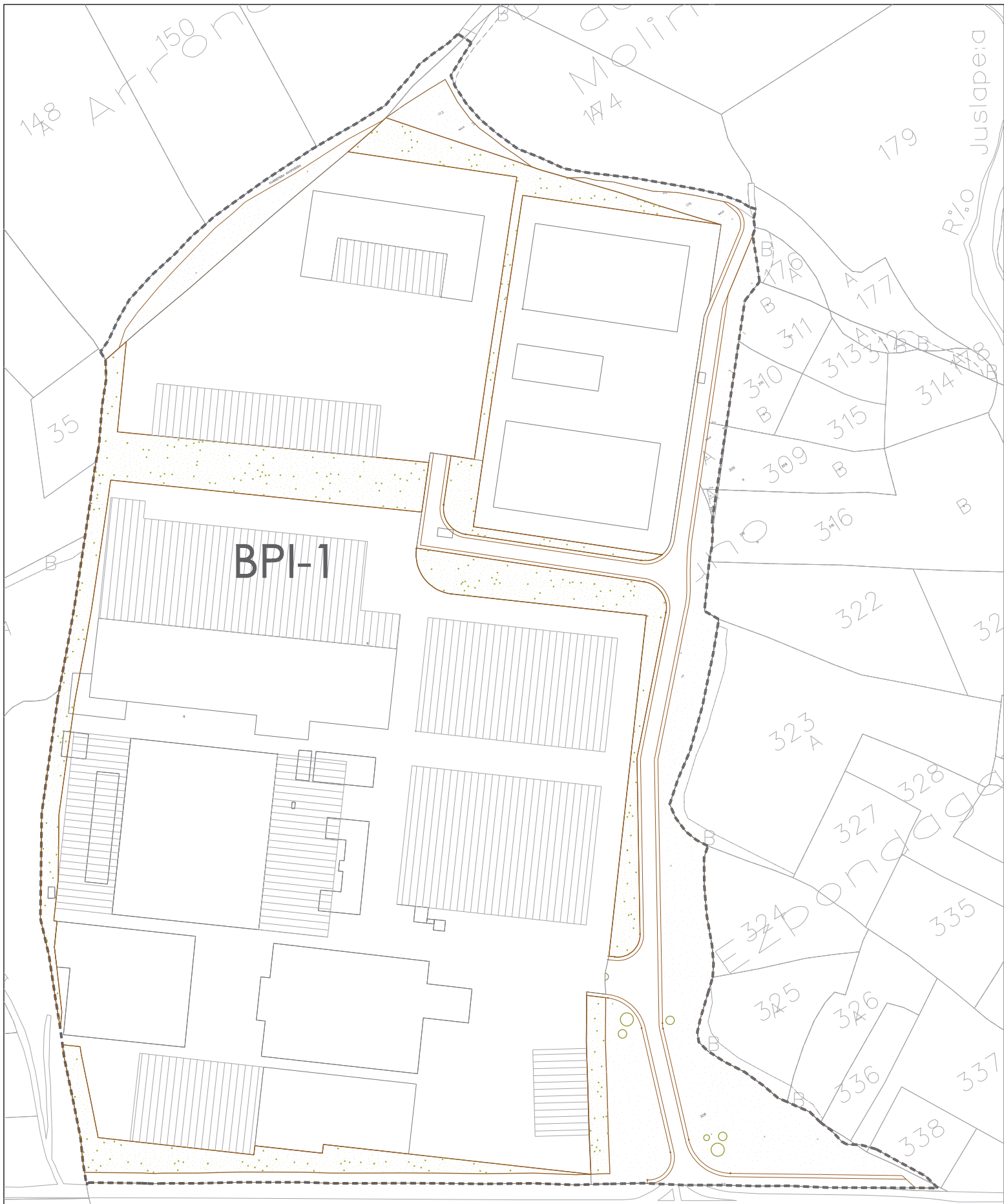
Se conservarán las zonas ajardinadas previstas en los proyectos de actividad y autorización de cada implantación y en particular las pantallas arbóreas ya consolidadas.

**TRANSFORMABILIDAD (DP):**

La transformación del polígono en otro de menor escala se hará de acuerdo a los siguientes criterios:

- El ámbito mínimo comprenderá a una de las parcelas industriales, pudiendo albergar dos o más.
- La transformación irá aparejada al cese de la actividad actual o su modificación productiva o funcional, justificándose la proporcionalidad de la propuesta.
- Se conservarán los criterios generales de ordenación en cuanto a alturas de la edificación, ocupación y edificabilidad.
- La parcela media de las nuevas propuestas no será inferior a 4.000 m<sup>2</sup>.
- Cada propuesta de transformación se tramitará como Plan Especial de Actuación Urbana o instrumento equivalente y resolverá:
  - los refuerzos de infraestructuras que se deriven de la transformación del ámbito que lo ocupa, previendo además la incidencia que sobre la estructura general (red viaria de acceso y servicios) tendrá una transformación equivalente en el resto de parcelas del polígono, estableciendo los mecanismos que viabilicen económicamente la transformación.
  - se incluirá expresamente la mejora del acceso al polígono de acuerdo con las directrices que en su momento establezca el preceptivo informe de la sección de carreteras del Gobierno de Navarra.
  - establecerá los espacios dotacionales y de servicios correspondientes al desarrollo previsto.





**BPI-1**

modificación al plan municipal de berrioplano  
 POLIGONOS INDUSTRIALES bpi-1 bpi-2 bpi-3 bpi-4

Plan de  
 Planeamiento Vigente bpi-1 MUSKOLA  
 Ordenación pormenorizada y desagregación.  
 PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE BERRIOPLANO BERRAZQUITO LORRA  
 REDACTAN: PAREKU arquitectos Sivia Barbañ Gómez, arquitecto Doc: PAREKU 01/16



modificación al plan municipal de berrioplano  
 POLIGONOS INDUSTRIALES bpi-1 bpi-2 bpi-3 bpi-4

Plano de  
 Planeamiento Propuesto bpi-1 MUSKIDA  
 Ordenación pormenorizada y desagregación.  
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERRIOPLANO BERRIOPLANO UDAPA  
 REDACTOR: ARKESIA arquitectos Sivia Barbaín Gómez, arquitecto



0-1  
 1 es 2000