

MEMORIA

FEBRERO 2.017

1. OBJETO E INTRODUCCIÓN

El objeto del expediente es ajustar la Normativa Vigente del Plan Municipal de Berrioplano en el área Muskilda del Suelo Industrial, la modificación afecta al ámbito de la actual BPI-1 Muskilda, de suelo urbano consolidado.

La finalidad del expediente es:

- Concretar las obligaciones de cesión y urbanización correspondientes a cada parcela, analizando su funcionalidad a futuro.
- Ajustar la normativa vigente a los criterios de la LF 35/2.002, y a la realidad física y empresarial de la unidad.
- Mejorar el espacio urbano público, de tal forma que alcance el grado de urbanización y servicios óptimo que asegure la continuidad en condiciones de seguridad y calidad de la implantación industrial.
- Establecer los plazos y el sistema de actuación para el cumplimiento de estas obligaciones.

2. ENCARGO

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Berrioplano a ARKileku, S.L., asesores técnicos del ayuntamiento, siendo redactada por D^a. Silvia Barbarin, arquitecto.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

3.1. Estado Actual

El BPI-1 recoge una superficie de 21,6 hectáreas y se emplaza al norte de la carretera Guipúzcoa (N-240 A) en el PK 7,430.

Se trata de una implantación longitudinal en la que se ubican cuatro empresas y que se apoyan en un vial perpendicular a la carretera desde el cual se accede a las implantaciones industriales.

El vial entronca con la carretera N-240 A mediante un cruce simple con un carril de deceleración. La estructura viaria pública que da servicio al polígono es muy sencilla constando de una gran superficie asfaltada por la que circulan los servicios generales y que se encuentra en un estado básico de urbanización.

En la práctica y hasta la fecha no se han producido problemas reseñables derivados de la escasa adecuación del polígono, principalmente porque su función se limita al tránsito de grandes vehículos y al puntual de acceso del personal, no se aparca ni se circula peatonalmente, sin embargo, sí que existen algunos incumplimientos claros, como en las condiciones de iluminación y accesibilidad.

El Polígono Muskilda engloba un total de cuatro grandes implantaciones industriales. Los orígenes de la misma se remontan a los años 80, cuando se implantó Perfil en Frío.



Son macroempresas, implantadas en esta zona por la accesibilidad que tuvo al eje Pamplona Guipúzcoa en su momento.

Las enormes dimensiones de cada una de las instalaciones (entre 3 y 8 hectáreas) las convierten en potenciales focos de degradación en caso de cese. ¿Cual es el porvenir de una implantación industrial de estas dimensiones, máxime cuando cuenta con unas infraestructuras dimensionadas estrictamente para su supervivencia?

La dimensión de Muskilda es equiparable a la del Ampliación comarcal (24 ha), el doble que Plazaola (11ha) y casi el triple que Beriainz (8 ha).

Es por ello que las necesidades urbanísticas actuales, revisar la normativa y mejorar la urbanización de la zona, debe ir aparejada de una reflexión a futuro, que asegure que la propuesta será coherente con una evolución del polígono hacia usos más fragmentados.

Plantear una solución hoy es un error seguro, por otra parte: cada una de las empresas hoy implantadas irá finalizando su actividad y será necesario en ese momento evaluar su posible transformación, sin embargo, si que vemos una serie de cuestiones claras en este proceso que necesariamente vendrá:

- Que es necesario establecer un marco general para esta transformación, que plantee unas pautas equitativas a todas las industrias y asegure una evolución coherente para el conjunto.
- Que la urbanización que se ejecute no puede responder exclusivamente a las necesidades funcionales y normativas de hoy, sino que debe de tener en mente la propuesta de futuro, sabiendo también que lo que hoy prevean será una limitación en la transformación del mañana.

3.2. Límites y parcelas que componen la unidad actual.

La unidad actual está compuesta por las siguientes parcelas:

Parcelas Industriales:

- Catastral 185_13, denominada I1 en este expediente, en la que se implanta Movinord. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenece a Ridel 2013 s.l.

- Catastrales 925, 926, 927, 928_13, denominada I2 en este expediente, originalmente componían la parcela 121_13 que fue loteada a raíz de la constitución de un complejo inmobiliario, en la que se implanta Arcelor Mittal (originalmente, CSI Transformados). Incluye esta instalación también la catastral 249_13, parcela enclavada a resultas de las permutas realizadas entre Arcelor Mittal y Medenasa donde se emplaza un depósito de la primera. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen a ArcelorMittal Construcciones España s.l. y Perfiles de Precisión s.l. Se incluye además en la misma una parte de la parcela 254_13 (ver apartado 3.3)
- Catastrales 845_13 y 149_5, denominada I3 en este expediente, en las que se implanta Medenasa. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen a Metales de Navarra s.a.
- Catastral 303_13, denominada I4, en este expediente en la que se implanta Maderas Gil Hermanos. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenece a Gil Hermanos s.l.

Otras parcelas:

- Catastral 255_13, denominada P1 en este expediente. Recoge una superficie actualmente dedicada a explotación forestal que podría clasificarse como una actividad económica de baja incidencia. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen al Concejo de Berrioplano.
- Catastral 316 A_13, denominada P2 en este expediente. Recoge un pequeño fragmento de una parcela privada. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenece a M^a Victoria Iracheta Martínez.
- Catastral 309 A_13, denominada P3 en este expediente. Recoge un pequeño fragmento de una parcela privada. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen a José María y María Sagrario Lekunberri Donazar y M^a José, M^a Ángeles, Pablo, Rosalía y Jesús M^a Lekunberri Eslaba.
- Catastral 310 A_13, denominada P4 en este expediente. Recoge un pequeño fragmento de una parcela privada. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen a Gregorio Elizondo Lusarreta y M^a Magdalena Aguinaga Galarza.
- Catastral 311 A_13, denominada P5 en este expediente. Recoge un pequeño fragmento de una parcela privada. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenece a Andresa Bepere Irribarren.
- Catastral 173_14, denominada P6 en este expediente. Recoge una parcela reducida ajardinada. De la consulta de la titularidad catastral se constata que se trata de un Comunal del Concejo de Berriosuso.
- Catastral 175_14, denominada P7 en este expediente. Recoge una parcela reducida ajardinada. De la consulta de la titularidad catastral se constata que se trata de un Comunal del Concejo de Berriosuso.

Parcelas viarias:

- Catastral 254_13 (p), denominada V1 en este expediente. Recoge el vial público de acceso desde la N-121 y una zona verde. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen al Ayuntamiento de Berrioplano.
- Catastral 256_13, denominada V2 en este expediente. Recoge el vial público de distribución interior y una zona residual anexa. De la consulta de la titularidad catastral se constata pertenecen al Ayuntamiento de Berrioplano.

- Parcelas viarias 8047_14 y 815_5, denominadas V3 y V4 en este expediente. Se trata de caminos públicos de la red local.

INDUSTRIAL					TITULAR
Nº	CATASTRAL	POR PARCELA	TOTAL	%	
11	13_385	43.344,14	43.344,14	10,57%	RIODEI, 2010 S.L.
12	13_525	15.010,07	91.850,91	4,48%	ARCELORMITTAL CONSTRUCCIONES ESPAÑA S.L., PERFILES DE PRECISION S.L.
	13_526	10.807,04			
	13_527	11.869,00			
	13_528	59.178,30			
	13_249	501,30			
	13_254 (p)	2.661,20			
13	13_845	32.787,59	34.917,70	15,77%	METALES DE NAVARRA S.A.
	5_549	2.130,19			
14	13_303	28.742,70	28.742,70	12,06%	GR. IFRMADRS S.L.
		199.855,53	199.855,53	99,01%	
OTRAS PARCELAS					TITULAR
Nº	CATASTRAL	POR PARCELA	TOTAL	%	
P1	13_265	8.945,30	8.945,30	4,04%	CONCEJO BERRIOPLANO
P2	13_216	87,00	87,00	0,04%	M ^a VICTORIA IRACHETA MARTINEZ Y OTRO
P3	13_209	636,00	636,00	0,29%	JOSE MARIA LECUMBERRI DONAZAN Y 6 MAS
P4	13_210	683,00	683,00	0,31%	GREGORIO ELIZONDU LUSARRETA Y OTRO
P5	13_211	51,00	51,00	0,02%	ANDRESA BEPERET JIRIBARREN
P6	14_173	1.178,15	1.178,15	0,53%	COMUNAL CONCEJO BERRIOSUSO
P7	14_175	893,76	893,76	0,40%	COMUNAL CONCEJO BERRIOSUSO
			12.474,21	5,60%	
VIARIAS					TITULAR
Nº	CATASTRAL	POR PARCELA	TOTAL	%	
V1	13_254 (p)	1.607,00	1.607,00	0,73%	AYUNTAMIENTO BERRIOPLANO
V2	13_256	5.570,15	5.570,15	2,52%	AYUNTAMIENTO BERRIOPLANO
V3	5_8015	1.658,59	1.658,59	0,75%	AYUNTAMIENTO BERRIOPLANO
V4	14_8047	1.280,30	1.280,30	0,57%	AYUNTAMIENTO BERRIOPLANO
			10.097,04	4,56%	
			221.425,78	100,00%	

3.3. Normativa vigente, clasificación de la unidad y consideraciones.

La normativa vigente para la unidad BPI-1 Muskilda es la establecida por el Plan Municipal de Berrioplano, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento (BOM nº 113 de 17/09/2001).

La normativa reglaba el desarrollo de una zona industrial ya existente y configurada por la agrupación desordenada de una serie de industrias de cierta dimensión que comenzaron a emplazarse en este asentamiento en los años 60.

Esta implantación sucesiva y desestructurada derivó en que las condiciones de urbanización del entorno común fuesen insuficientes para el conjunto. La implantación industrial no ha sufrido grandes evoluciones en las últimas

décadas, viéndose ampliada levemente en base a las modificaciones de los propios grupos empresariales que alberga (forales, nacionales e internacionales).

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

El Plan Municipal clasifica esta zona industrial como urbana, y les imponía la cesión urbanizada de una serie de espacios libres viarios y de zonas verdes, que superaban ampliamente el 10% de su superficie privada, estableciéndose además la obligación de reservar una importante superficie de la parcela privada para espacios ajardinados.

Las cesiones se obtendrían a través de un Proyecto 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. En la actualidad no se han materializado las cesiones ni se ha urbanizado el conjunto.

Tanto en la actualidad como en el momento en que se tramitó el Plan Municipal la implantación industrial debería haberse contemplado a todos los efectos como un suelo urbano consolidado, ya que contaba con acceso rodado y redes de infraestructuras.

En cuanto al acceso rodado GENERAL, este se realiza a través de un vial que coincide con las parcelas catastrales 254 (parte) y 256 del polígono 13, titularidad del Ayuntamiento de Berrioplano.

La parcela 13_254 fue cedida parcialmente como viario por Transformados CSI (hoy Arcelor Mittal Perfrisa) en base a la modificación de planeamiento tramitada en 1.998 que permitió la ampliación del suelo urbano consolidado denominado como BPI 2 y previsto por las NNSS. (ver apartado 4.4.)

En concreto cedieron 1.607 m² de la actual 13_254 para uso de viario, además de una regularización de lindes de la actual catastral 13_927 (entonces 121) que nunca se llegó a formalizar catastralmente, pero si se realizó físicamente. Esta regularización servía, como se refleja en la documentación anexa correspondiente, para *conectarse con el camino comunal*. Esta discontinuidad se regularizará ahora mediante la formalización de cesiones aparejada a esta modificación. Ver Anexo 1.

En cuanto al resto de la parcela 13_254 aun cuando consta a nombre del Ayuntamiento de Berrioplano en catastro, aparece registralmente como parcela del grupo Arcelor Mittal Perfrisa.

Por su parte la parcela viaria 13_256 se corresponde con el citado camino comunal. Este camino inicialmente discurría en su parte primera, más próxima a la carretera Guipúzcoa, por la parte noreste del pinar que conforma la parcela 13_255, como puede comprobarse de la visión de las ortofotos históricas de SITNA 1929 1956 y 1982 (en esta última ya coinciden ambos accesos, aunque fuese el actual mejorado posteriormente).

En cuanto al acceso rodado PARTICULAR para las distintas parcelas que conforman el ámbito debe indicarse lo siguiente:

Parcelas industriales

Las parcelas I1 (185_13, Movinord), I3 (845_13 y 149_5, Medenasa) e I4 (303_13, Gil Hermanos) cuentan con acceso directo desde la catastral viaria V2 (13_256).

Lo mismo sucede con las parcelas 926, 927 y 928_13. La parcela 925_13 cuenta con acceso a través de la 926, del mismo propietario. Todas estas y la 249_13 constituyen el complejo inmobiliario privado que conformaba inicialmente la parcela 121_13, denominada I1 en este documento. (Ver Anexo 2)

La parcela 249_13 alberga un depósito que da servicio a las instalaciones de Arcelor Mittal y con acceso e infraestructuras a través de la parcela 845_13, propiedad de MEDENASA. La delimitación de la parcela 249 queda definida por un vallado perimetral con puerta de entrada. El acceso hasta esta parcela se realiza concretamente desde una zona de la parcela 845 con forma de vial que tiene como única función acceder a la parte de la parcela en la que se realiza la actividad propiamente dicha. Ese vial está abierto y es accesible para facilitar el paso tanto a la instalación de Medenasa como al depósito de Arcelor.

La actual configuración de las parcelas 845 y 928 se deriva de la modificación catastral realizada en enero de 2.012, que se adjunta como Anexo 3.

Como puede apreciarse, la parte de la parcela coincidente con el vial era inicialmente propiedad de Arcelor Mittal que la permutó dejando la parcela 249, en la que se emplaza el depósito, separada de la matriz.

Visto todo lo anterior existen signos evidentes de la asunción de la servidumbre, tanto físicos como escritos (aunque generales, expresamente reflejados en la escritura). Por lo tanto y de acuerdo con lo establecido en el párrafo tercero ley 397 de la Ley 1/1973 de Compilación del Derecho Civil Foral, no cabe más que entender la servidumbre como tal.

Otras parcelas

La parcela P1 (255_13) cuenta con acceso directo desde las vías V1 y V2 (13_254 y 13_256).

Las parcelas P2 y P3 (316 A_13 y 309 A_13) también cuentan con acceso desde la vía V2.

Las parcelas P4 y P5 (310 A_13 y 311 A-13) no cuentan con acceso desde parcela viaria a nivel catastral, aunque sí cuentan con un acceso desde un camino rural que no tiene reflejo catastral. El Ayuntamiento está valorando la recuperación del camino mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

Las parcelas P6 y P7 (173_14 y 175_14) cuentan con acceso desde la red de caminos públicos, viarios catastrales V3 y V4 (5_8015 y 14_8047).

En cuanto a las REDES DE INFRAESTRUCTURAS, las dotaciones son las siguientes:

Parcelas industriales

Cuentan con las siguientes infraestructuras:

- Abastecimiento, mediante conexión a la red general de M.C.P.
- Saneamiento de fecales mediante instalaciones individuales ajustadas a normativa y con autorización vigente de vertido. Está prevista la ejecución a corto plazo de un nuevo colector de fecales en base a un proyecto ya redactado y que será financiado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio rural y Marino, del cual se adjunta un extracto como anexo.
- Saneamiento de pluviales con conexiones a cauce público.

Advertir que las parcelas que actualmente forman el complejo inmobiliario comparten redes, en concreto las que dan servicio a la catastral 925 circulan por la 926, cuestión esta que no se resolvió cuando se generó el citado complejo

- Red eléctrica en alta y baja tensión.

Otras parcelas

No cuentan con redes de infraestructuras. La parcela 255 podría contar con ellas realizando las acometidas correspondientes, indicar en todo caso que esta parcela desarrolla una actividad semiforestal,

El resto de parcelas, todas ellas pequeñas y en la práctica rústicas no podrían contar con infraestructuras directas.

A la vista de lo anterior cabe concluir que la clasificación general del ámbito que compone Muskilda no puede entenderse más que como un suelo urbano consolidado.

La normativa, confusa, 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.

Incluye además una serie de parcelas menores, probablemente con la intención de recuperar un camino rústico que debería obtenerse por otro procedimiento que no fuese el urbanístico, que embarullan la clasificación general.

Además, preveía una serie de cesiones que, por coincidir con espacios esenciales para determinadas empresas resultaban de muy difícil cesión.

A la vista de que las previsiones del planeamiento no parece que se vayan a llevar a fin por la inacción de las mercantiles y la imposibilidad física de ejecutar parte de las previsiones y que estas tampoco reflejan exactamente los objetivos municipales, el Ayuntamiento de Berrioplano considera oportuno modificar el planeamiento al objeto de regularizar esta situación.

3.4. Evolución urbanística del ámbito.

A este respecto debe indicarse que la normativa del vigente PM de Berrioplano para el BPI1 "Muskilda" tiene como objetivo para la unidad regularizar la situación urbanística del polígono, tal como expresa la ficha urbanística y la memoria (pg. 8). La voluntad del planeamiento no es otra que la de mejorar la urbanización de los espacios ya destinados a uso público (zonas verdes de borde y viarios) y regularizar la titularidad de los mismos mediante su cesión a la administración local.

De la visión de los planos de ordenación del PM es concluyente que no tiene el planeamiento mayores aspiraciones que las de completar la urbanización y regularizar los límites de las parcelas a la realidad. Y no impone mayores cargas de cesión a las parcelas privadas que las de la regularización de los frentes siguiendo el esquema actual. Tan solo para la parcela 303_13 se prevé una regularización mayor, que se materializa en la regularización y ampliación del camino y en la incorporación en el ámbito de las parcelas catastrales afectadas (309, 310, 311 y 316 Pol13 y 173, 175 Pol14).

La categorización como suelo urbano consolidado de la mayor parte del ámbito es innegable, dado que ya está así contemplado en los planeamientos precedentes. De hecho las NNSS de Berrioplano, vigentes desde el 24/02/1995, recogen el BP-2 de suelo industrial como un suelo urbano consolidado. EL BP-2 englobaba las ya existentes instalaciones de Perfil en Frío sifas en las actuales parcelas 925, 926, 928 (p) y 185 (p). (Ver anexo 1.1)

Cabe indicar que, a más abundamiento, se tramitaron de manera posterior dos modificaciones de esta normativa con el objeto de ampliar el suelo urbano consolidado:

- Modificación de Normas Subsidiarias AMPLIACION INDUSTRIAL MONIVORD, S.A., con probación definitiva el 19/07/1995, promovida por Francisco Canales en representación de Movinord S.A.

<http://siun.navarra.es/Instrumento.aspx?id=2522>

- Modificación de Normas Subsidiarias ENCLAVE 2-BP, con probación definitiva el 14/02/1998, promovida por CSI-TRANSFORMADOS, S.A.

<http://siun.navarra.es/Instrumento.aspx?id=2524>

En concreto en este último documento se refleja expresamente que el acceso a la zona ampliada y con ello hasta las instalaciones se realiza por un viario que entronca con la Carretera Guipuzcoa y pasa a dominio público. (pg. 12 del expediente obrante en el departamento). A este particular explicar que el acceso al ámbito denominado BP-2 se había realizado tradicionalmente a través de un camino rural, público, que circulaba tras el pinar. Para la implantación de Perfil en Frío (posteriormente CSI Transformados, Perfrisa, Aceralia, Arcelor...), la empresa compró al Concejo de Berrioplano parte del pinar comunal ampliando el tramo no utilizado del camino y entroncándolo con el utilizado.

Esa parte del pinar obtenido por Perfil en Frío; es la zona de dominio público cedida tal como queda reflejado en el texto Refundido de la Modificación de MMSS de Berrioplano en el enclave BP2 y en los planos O3 y O4 de dicho documento. Se adjunta extracto de la documentación en la que se grafía el acceso como Anexo 1.2.

Inciendo en el carácter público del camino original y su bifurcación, indicar que, empleando como acceso éste, el Gobierno de Navarra autorizó mediante resoluciones 1803 de 06/08/1992 y 0245 de 04/03/1996, la instalación respectivamente de una industria destinada a Derivados de la Madera promovida por Hermanos Gil Istúriz (parcela 303_13) y otra destinada a Recogida de chatarra y manipulación de metales promovida por Metales de Navarra, S.A. (parcela 845_13).

Estas parcelas cuentan, tal como se refleja en la documentación escrita del expediente y se deriva de los informes recabados, con servicios urbanísticos básicos adecuados a sus necesidades y por lo tanto suficientes.

En conclusión, continuamos manteniendo que, en líneas generales, el Polígono Industrial Muskilda no puede clasificarse sino como un suelo urbano consolidado a la vista de lo establecido por el artículo 92 de la LF 35/2.002, en el cual tan solo podrían realizarse obras complementarias de urbanización y formalizarse las cesiones correspondientes a este tipo de suelo (<10%).

Exclusivamente deberían extraerse de esta clasificación esos pequeños fragmentos de parcelas rústicas que se han incluido en el ámbito para la recuperación del camino rustico y su adecuación. Se trataría de las siguientes:

Nº Ref.	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE m ² POR PARCELA	% s/ unidad
P2	13_316	87,00	0,04%
P3	13_309	636,00	0,29%
P4	13_310	683,00	0,31%
P5	13_311	51,00	0,02%
P6	14_173	1.178,15	0,53%
P7	14_175	893,76	0,40%
V3	5_8015	1.659,59	0,75%
V4	14_8047	1.260,30	0,57%
		6.448,80	2,91%

Estas parcelas, por sus características y condiciones, sería más coherente que se hubiesen clasificado como suelos no urbanizables y no como urbanos.

También interpretable es la situación de la parcela 13_255, que, si bien puede ostentar hoy la condición de urbana para el uso que actualmente desarrolla, en caso de que se previese cualquier forma de reestructuración de la misma para su rendimiento inmobiliario, este debería ir necesariamente aparejado de una transformación urbanística que lo convirtieran en un suelo urbano no consolidado

4. PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

La propuesta general de ordenación y gestión para la unidad es la siguiente:

- En cuanto a la delimitación de la unidad, se propone su leve ajuste, reduciendo al definición del suelo urbano en proporción inferior al 3%, y en las denominadas como P2, P3, P4, P5, P6, P7, V3 y V4, por considerarlas accesorias, complejizadoras para el procedimiento e innecesarias para los objetivos de la unidad.

Este ajuste se entiende que es concordante con lo previsto por el artículo 61.3 de la L.F. 35/2.002 y responde también al criterio del artículo 60.3 y que por lo tanto no supone una alteración de las determinaciones urbanísticas estructurantes.

Las parcelas P6 P7 y V4 pasan a ser suelos de Alta Productividad como las parcelas colindantes y las P2 P3 P4 P5 V3 a Mediana Productividad Tierras de Labor como el resto de las fincas a las que pertenecen y en el caso de V3 como las parcelas colindantes

- Se aclara así plenamente que la clasificación del suelo en la situación actual es urbano consolidado, estableciéndose las condiciones generales para su transformación a futuros mediante planes especiales, en el caso de las parcelas industriales I1, I2, I3 e I4. En el caso concreto edificabilidad, yendo cualquier transformación u edificación en la misma aparejada a un instrumento urbanístico.
- Se concretan las obligaciones urbanísticas correspondientes a cada una de las cuatro fincas iniciales (I1 I2 I3 I4), siendo estas concordantes con lo previsto por el artículo 98.1 de la LF 35/2.002, en concreto en cuanto a lo reflejado en su apartado a).
- Las actuaciones de cesión y urbanización previstas pretenden esencialmente la ejecución de una gran explanada de 26 m de anchura (acera adecuada como itinerario accesible y calzada) y 265 de longitud desde la cual se accede a las cuatro mercantiles. Esta gran explanada servirá para acoger las labores de maniobra de grandes vehículos, aparcamiento y circulación.

En realidad, se ha dimensionado la explanada para que pueda absorber la transformación progresiva de las mercantiles sin necesidad de realizar actuaciones parciales.

En paralelo a la calzada y hacia el sureste se deja una franja verde que sirve de transición con el espacio rural permitiendo tanto la ejecución de una pantalla verde que oculte la implantación industrial como la ubicación de nuevas infraestructuras que pudiesen requerirse en un futuro.

- Por lo demás el polígono queda aproximadamente en las mismas condiciones actuales, ajustándose alguna determinación, como la ocupación, a las necesidades detectadas y estableciendo ciertas exigencias de apantallamiento y acondicionamiento de los espacios libres privados que igualmente redunden en la mejor adaptación de las instalaciones al entorno.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

La propuesta afecta a la Normativa Escrita y Gráfica de la Unidad BPI-1 Muskilda del Plan Municipal de Berrioplano. En concreto la modificación afecta a las siguientes determinaciones urbanísticas:

5.1. Calificación. Usos pormenorizados. (Determinación Pormenorizada.).

El uso global del sector es Industrial y se mantiene.

El uso pormenorizado de las parcelas privadas es Industrial y Compatibles de acuerdo con lo establecido por la Normativa General Vigente del Plan Municipal de Berrioplano. Subsidiariamente para el desarrollo pormenorizado de este uso se seguirán las determinaciones generales complementarias establecidas por la normativa y ordenanzas del Plan Municipal que le serán plenamente de aplicación.

El uso de los distintos espacios públicos queda definido en la normativa gráfica y regulado igualmente por los criterios establecidos con carácter general por el Plan Municipal vigente.

5.2. Definitación y Subcategorización del suelo. (Determinación Pormenorizada)

Se concreta y redefine el ámbito ordenado como lo que es, un suelo urbano consolidado, ajustando las determinaciones en este sentido en base a lo establecido por la LF 35/2.002.

El ámbito de la unidad de suelo urbano consolidado queda ajustado pasando de 221.426,78 m² a 214.977,98 m².

Este ajuste en la delimitación que supone la reconsideración de las parcelas reflejadas en rojo en el apartado 3.4, se considera que no supone una alteración de las determinaciones urbanísticas estructurantes sino de un ajuste a la vista de lo previsto por el artículo 61.3.

Se entiende que con lo pretendido se realiza una actuación equivalente a las de regeneración urbana según define el artículo 61.1 b) bis en las que las actuaciones se centran en la mejora de la accesibilidad y del entorno urbano sin priorizarse las de edificación.

En este marco, el ajuste de la delimitación se deriva de la redefinición del sistema local viario que conforma el acceso, objetivo esencial de la regeneración, y el entronque con el camino rural que con lo previsto se emplaza junto al linder de la parcela 14. La recuperación definitiva del camino finalizará con la regularización mediante procedimiento administrativo del entronque.

5.3. Edificabilidad y Criterios de Medición de Edificabilidad de los Suelos Urbanos (Determinación Pormenorizada)

Se mantiene la pauta del planeamiento vigente, que establece que la edificabilidad para los usos industriales (parcelas 11 12 13 14) será de 0,50 m² construidos por m² de suelo aportado por cada empresa, estableciendo, a la vista de lo edificado, la construcción que se consolida y la restante para cada una de las cuatro parcelas resultantes definidas en la documentación gráfica.

A la vista de la cuantificación económica de las obras de urbanización previstas y la repercusión que las mismas tienen sobre el m² edificado, no se considera que se justifique el incremento de la edificabilidad ni la consideración de la actuación como de dotación. Consecuentemente, mantenida la edificabilidad, el aprovechamiento patrimonializable será el 100%.

Como criterios complementarios de cara a la medición de edificabilidades se establece que computarán al 100% cualquier superficie cerrada y cubierta destinada a uso industrial, tanto en plantas bajas como entreplantas y al 50% de ocupación y edificabilidad las cubriciones que carezcan de algún cierre lateral. Computan como superficie construida los cubiertos no cerrados por las cuatro caras que tengan una altura superior a los 3,00 m.

En la tabla siguiente se reflejan las edificabilidad global de cada parcela industrial, la que ya ha sido consumida con las construcciones actuales y por sustracción la restante.

EDIFICABILIDAD			
Nº	GLOBAL	EDIFICADO	RESTANTE
H1	21.672,07	19.930,60	1.732,36
I2	46.926,46	30.141,18	15.784,28
I3	17.458,89	5.589,00	11.869,89
I4	14.371,35	6.514,96	7.856,39
	99.427,77	62.184,83	37.242,94

En cuanto a la parcela P1, la consideración de la misma como urbana pasa por el mantenimiento de su situación actual y por lo tanto no cabrá ninguna edificabilidad para la misma.

5.4. Ocupación del suelo. (Determinación Pormenorizada)

Se amplía la ocupación de la parcela privada resultante del 40% actual al 50%.

La construcción mayoritaria de las empresas aquí albergadas se realiza en plantas bajas por lo cual el establecimiento de una ocupación inferior al 50%, exigiéndose cesiones y con una edificabilidad del 50% de la parcela catastral aportada, podría conllevar, con ocupaciones máximas menores, la imposibilidad de materializar los derechos urbanísticos.

En lo que respecta al equilibrio libre ocupado este no se ve alterado por este ajuste, perfectamente adaptable a las características del polígono Muskilda.

Así se propone que hasta el 85% de la edificabilidad pueda erigirse en Planta Baja, ocupando menos del 50% de la parcela privada resultante y que si la ocupación resultante es inferior al 40% pueda consumirse toda la edificabilidad en planta baja.

5.5. Alineaciones oficiales y máximas de parcelas privadas, cesiones obligatorias, suelos públicos y privados. (Determinación Pormenorizada)

Se redefine la alineación oficial de las parcelas resultantes, así como la máxima edificatoria, tal como queda grafado en los planos de la propuesta. Con la modificación de las alineaciones oficiales de las parcelas del suelo urbano consolidado se altera además la superficie de cesión obligatoria para cada una de las parcelas privadas.

Como cifras globales, se alcanza una superficie de parcelas privadas industriales resultantes de 180.180,00 m² (87,97%), ascendiendo por tanto la superficie de suelos públicos a 25.852,68 m² (12,03%). La ubicación y dimensión de los espacios públicos queda definida gráfica y dimensionalmente en los planos O-1 y O-3 de la documentación gráfica adjunta. Las cesiones pormenorizadas para cada una de las cuatro parcelas industriales resultantes (para la parcela P1 no se prevén cesiones) son las siguientes:

RESULTANTES PRIVADAS	SUPERFICIE m2	%
INDUSTRIALES	180.180,00	83,81%

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	8.946,30	4,16%
Subtotal privadas	189.125,30	87,97%
RESULTANTES PÚBLICAS		
VIARIOS	7.177,15	3,34%
CESIONES	18.675,53	8,69%
Subtotal públicas	25.852,68	12,03%
TOTAL BPI-1 MUSKILDA	214.977,98	100,00%

5.6. Altura de la edificación. (Determinación Pormenorizada)

A la vista de las construcciones existentes se establece como altura máxima de la edificación la de PB+1, alcanzando las construcciones una medición desde la rasante del terreno hasta la parte baja del alero menos o igual a 13m, que podrán ser incrementados de manera excepcional por elementos singulares siempre y cuando quede justificado en base al proceso productivo.

5.7. Redes de infraestructuras. (Determinación Pormenorizada)

Se refleja en los planos el estado actual de las redes de infraestructuras y las propuestas, incluyendo las actuaciones previstas por MCP.

5.8. Procedimiento urbanístico y otras determinaciones. (Determinación Pormenorizada)

Se recogen pormenorizadamente en la ficha urbanística de la unidad. La actuación principal de regeneración, consistente en la mejora de las condiciones de urbanización.

En la ficha urbanística de la normativa propuesta se refleja el carácter estructurante (DE) o pormenorizado (DP) de cada determinaciones urbanísticas recogida así como los datos que no constituyen en si una determinación urbanística (ND)

6. ALCANCE DEL EXPEDIENTE URBANÍSTICO. CONVENIENCIA DEL INSTRUMENTO ELEGIDO Y PROCEDIMIENTO.

Para la alteración de la normativa urbanística se ha optado por la figura del Plan Especial de Actuación Urbana, a la vista de lo previsto por el artículo 61 de la LF 35/2.002 y en concordancia con lo previsto por el artículo 79.6 de la citada ley.

El instrumento desarrolla y ajusta para el suelo urbano las determinaciones ya previstas por el actual Plan Municipal y se regula:

- Las condiciones de las nuevas edificaciones que se erijan dentro de la unidad.
- Las actuaciones de urbanización necesarias para la mejora de las condiciones de accesibilidad, ajardinamiento, confort acústico, adaptación paisajística al entorno, iluminación y aparcamiento del polígono, con el fin de asegurar la perpetuación de la implantación industrial a futuro.

Las actuaciones previstas constituyen una regeneración urbana, según lo definido por el artículo 61.bis 1 b) y 92 4), pero limitada a las condiciones de urbanización dado que las edificaciones existentes en el ámbito están acondicionadas, en funcionamiento y cuentas con las autorizaciones de apertura necesarias para su desarrollo.

Las actuaciones que se prevén en el espacio público (que se amplía), pueden entenderse como actuaciones de mejora según lo previsto por el artículo 92.6 de la Lf 35/2.002, pero visto el enfoque municipal de previsión a futuro cabe entender que se trata de una actuación de regeneración eso sí orientada a las condiciones de accesibilidad y ambiente urbano.

Exclusivamente se prevé el ajuste del ámbito en un porcentaje inferior al 3% por haberse incluido en el mismo una serie de suelos catastralmente no urbanizables pero en la práctica conformantes del polígono. Dado que se considera coherente el ajustarse a la delimitación catastral y no a la real, y que esto no incide en la consecución de los objetivos urbanísticos, se procede a este pequeño ajuste en la delimitación que por su escasa entidad no se considera que afecte a las determinaciones de índole estructural.

El procedimiento para el trámite del expediente es por tanto el previsto por el artículo 74 de la LF 35/2.002. Previamente al trámite de este expediente se ha procedido a desarrollar un proceso participativo en base a un Plan de Participación cuyo informe de conclusiones se adjuntan a este expediente como Anexo 4.

A resultas del informe de los informes de conclusiones que han culminado el proceso participativo, se han incluido una serie de alteraciones a la propuesta inicial que han derivado en lo que ahora plasmamos.

7. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La relación de los propietarios afectados queda recogida en las tablas del apartado 3.2 y en el Anexo 0 de cédulas parcelarias.

8. ANÁLISIS DE INCIDENCIA AMBIENTAL

Las cuestiones más reseñables de índole ambiental, localizadas en el ámbito son las siguientes:

- Geología: El área en el que se implantan los usos industriales consolidados afecta a la unidad litológica definida: Terrazas.
- Hidrografía: Pertenece a la vertiente mediterránea y se emplaza en la cuenca del río Arga.
- Orografía: La orientación del ámbito es suroeste en la franja más norte, coincidente con las parcelas resultantes 3 y 4 y llana en el resto. Las pendientes generales en los usos industriales son suaves, inferiores al 3% a excepción de la franja norte de la parcela 2 en la que se presenta un desnivel de 3,5 metros con una pendiente media del 16% .
- LICs y otros elementos de interés: No se incluye ningún Lugar de Importancia Comunitaria en el ámbito. El ámbito no es atravesado por ninguna cañada ni similar.
- Ruido: De acuerdo a los mapas de zonificación acústica, se trata de un uso industrial. Los objetivos de calidad acústica para usos residenciales son:

a) predominio uso industrial

Ld: 75 Le: 75 Ln: 65

Las industrias implantadas han ido incluyendo dentro de sus expedientes de actividad las medidas correctoras oportunas y en particular las establecidas en materia acústica. En este sentido debe destacarse el caso de la empresa Metales de Navarra, s.a. (MEDENASA) por desarrollar parte de su actividad en la propia campa. Indicar a este respecto que la actividad cuenta con Autorización Ambiental Integrada desde el año 2.007.

- Afecciones viarias: El acceso al ámbito general se realiza a través de la N-240.A Pamplona- Vitoria en el punto kilométrico 7,453, a través de un cruce en y con ramal de entrada desde dirección Pamplona y salida en dirección San Sebastián.
- Otras determinaciones: Para la minimización del impacto paisajístico deberán implantarse pantallas forestales en todos los linderos de las parcelas industriales. Podrán ejecutarse solo en una de las dos parcelas cuando se acuerde con el colindante.

Se realizarán en todos los casos cuando las parcelas lindan con viarios o caminos.

Las pantallas del frente hacia el nuevo vial y hacia la carretera N-240 A, se realizará mediante una doble pantalla de arbolado en el que se mezclarán especies de hoja perenne y caduca. Se mantendrá la especie, que será preferiblemente autóctona de manera homogénea en cada uno de los frentes.

9. ANÁLISIS ECONÓMICO Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

9.1. Informe de sostenibilidad económica, ingresos y cargas municipales.

Para el estudio se han estimado los ingresos y los gastos generados actualizados y adaptados al ámbito preciso del sector Muskilda.

En el caso de los ingresos de contribución se han tomado los datos reales del año 2015. Por el contrario, los gastos, en la actualidad prácticamente inexistentes, se han estimado al alza, incrementándolos a partir de los datos de otras zonas industriales equiparables (como los polígonos de Iruregaña, Plazaola o el Soto) previendo que, tras la repavimentación y mejora del ámbito, se intensifiquen las labores de mantenimiento y conservación por parte del Ayuntamiento de Berrioplano.

INGRESOS DERIVADOS DE CONTRIBUCIONES URBANAS E IMPUESTOS DE CIRCULACIÓN

INGRESOS TITULAR ACTIVIDAD	INGRESO ANUAL IMPUESTOS €		TOTAL
	CONTRIBUCIÓN	CIRCULACION	
RIODEL2013 SL	10.339,08	0,00	10.339,08
PERFILES DE PRECISION/ARCELORMITTAL ESPAÑA	14.129,98	0,00	14.129,98
GIL HERMANOS	3.698,60	0,00	3.698,60
MEFALES DE NAVARRA	4.808,34	4.878,98	8.887,32
TOTAL INGRESOS	32.976,00	4.878,98	37.054,98

El total de ingresos anuales asciende por tanto a 37.054,98 €.

GASTOS DE MANTENIMIENTO, LIMPIEZA, JARDINERÍA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

GASTOS	
MANTENIMIENTO y LIMPIEZA: OBJETO	COSTE ANUAL €
Personal adscrito al servicio	567,55
Maquinaria y otros	240,12
SUBTOTAL LIMPIEZA Y MTO	807,68
JARDINERÍA: OBJETO	COSTE ANUAL €
Mantenimiento general	1.224,94

ayuntamiento de BERRIOPLANO BERRIOBEITIKO udala

Árboles	507,90
Riego	1.374,32
SUBTOTAL JARDINERÍA	3.107,17
ALUMBRADO PÚBLICO: OBJETO	COSTE ANUAL €
Consumo eléctrico	11.633,71
Mantenimiento luminarias	2.171,63
SUBTOTAL ALUMBRADO	13.805,33
TOTAL COSTES	17.720,16

El total de GASTOS anuales asciende por tanto a 17.720,16 €.

El sumatorio de INGRESOS menos GASTOS da un saldo favorable de 19.334,82 €.

9.2. Informe de viabilidad económica. Costes de urbanización.

Si bien los costes concretos de las obras de urbanización de la unidad quedarán definidos en el proyecto correspondiente y los correspondientes a cada parcela en la distribución de cargas que se apareje a dicho expediente, se han analizado los costes unitarios derivados de las obras de urbanización al objeto de estimar los costes por m² edificable resultantes.

URBANIZACIÓN GENERAL

CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	PRECIO UNITARIO (€/M2)	COSTE (€)
ZONAS VERDES	14.938,96	5,90	88.135,97
DEMOLICION Y PAVIMENTACION	10.914,38	32,10	350.351,60
MEJORA EN ACCESOS			170.000,00
SUBTOTAL	25.852,60		608.487,57
REFUERZOS INFRAESTRUCTURAS	COSTE (€)		
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	87.697,51		
ABASTECIMIENTO	20.814,06		
ALUMBRADO PÚBLICO Y BAJA TENSION	46.709,25		
SUBTOTAL	155.220,83		
OTROS CONCEPTOS	COSTE (€)		
SEGURIDAD Y SALUD	4.867,90		
GESTIÓN DE RESIDUOS	19.471,60		
SUBTOTAL	24.339,50		
TOTAL PREVISION EJECUCION MATERIAL	788.047,90		
GG+BI	126.087,66		
HONORARIOS TECNICOS	43.342,53		
PRESUPUESTO GENERAL SIN IVA INCLUIDO	957.478,20		
PRESUPUESTO GENERAL IVA INCLUIDO	1.158.548,62		
COSTES UNITARIOS M2 EDIFICADO (€/M2)	11,65		

De esta forma se obtendría una repercusión unitaria por m² edificado industrial de 11,65 €/m², cuantía asumible en la horquilla de mercado.

10. DOCUMENTACION INCORPORADA

Memoria.

Normativa Vigente y Propuesta.

Anexos:

- Anexo 0: Cédulas Catastrales.
- Anexo 1: Extracto de modificación de NNSS en el BPI2. Espacios públicos de acceso.
- Anexo 2: Complejo Inmobiliario Arcelor Mittal Perfrisa.
- Anexo 3. Modificación Catastral Arcelor Mittal perfrisa Medenasa.
- Anexo 4: Informe de conclusiones al Plan de Participación.
- Anexo 5: Proyecto de Red General de Saneamiento previsto a ejecutar en el entorno por Mancomunidad de Servicios de la Comarca de Pamplona. Se incluye exclusivamente a título informativo y por tratarse de una infraestructura prevista.

Planos de Información y ordenación.

11. CONCLUSIÓN

Con todo lo anterior se considera suficientemente justificada la necesidad de la modificación del planeamiento y la suficiencia de la figura del PLAN ESPECIAL elegida para esta alteración, así como su intención última todo ello de cara a la aprobación inicial del instrumento.

En Pamplona, a FEBRERO de 2.016



Silvia Barbarin Gómez, arquitecto

NORMATIVA

FEBRERO 2.017

12. NORMATIVA VIGENTE:**BP-I. 1**

CONCEJO:	BERRIOPLANO
IDENTIFICACIÓN:	BP.I-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:	221.090 m2.
EDIFICABILIDAD:	0,50 m2c/m2 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.

13. NORMATIVA PROPUESTA:

BP-I. 1 MUSKILDA

CONCEJO (ND): BERRIOPLANO

IDENTIFICACIÓN (ND): BP.I -1 "MUSKILDA"

PARCELAS AFECTADAS (DE): Las definidas en la documentación gráfica.

INDUSTRIAL		SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	
Nº	CATASTRAL	FOR PARCELA	TOTAL	%
11	13_185	43.344,14	43.344,14	20,16%
12	13_925	16.010,07	91.850,91	42,73%
	13_926	10.607,04		
	13_927	11.892,00		
	13_928	50.179,30		
	13_240	501,30		
	13_254 (p)	2.861,20		
13	13_845	32.787,59		
	5_149	2.330,19		
14	13_303	28.742,70	28.742,70	13,37%
		198.855,53	198.855,53	92,50%
OTRAS PARCELAS		SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	
Nº	CATASTRAL	FOR PARCELA	TOTAL	
P1	13_268	8.945,30	8.945,30	4,56%
			8.945,30	4,56%
VIARIAS		SUPERFICIE m2	SUPERFICIE m2	
Nº	CATASTRAL	FOR PARCELA	TOTAL	
V1	13_254 (p)	1.607,00	1.607,00	0,75%
V2	13_256	5.570,15	5.570,15	2,59%
			7.177,15	3,34%
TOTAL			214.977,98	100,00%

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.

Se grafan también tres parcelas destinadas a usos dotacionales privadas. Son parcelas de titularidad concejil destinadas a usos agroforestales.

AMBITO DE LA UNIDAD (DE): 214.977,98 m²

EDIFICABILIDAD (DP): Se consolidan las construcciones existentes en sus condiciones actuales, salvo los pequeños fuera de ordenación de la parcela I4. La edificabilidad total, superficie construida máxima, será la siguiente:

Nº	TOTAL	EDIFICABILIDAD	RESTANTE
	m ²	CONSUMIDA m ²	
I1	21.672,07	19.939,69	1.732,38
I2	45.925,46	30.141,18	15.784,28
I3	17.456,89	5.589,00	11.869,89
I4	14.371,35	6.514,96	7.856,39
	99.427,77	62.184,83	37.242,94

La edificabilidad restante que corresponde a cada una de las parcelas catastrales que componen I2 e I3 deberá ser aclarada por sus titulares antes de la materialización de cualquier edificabilidad presentando un escrito suscrito por todos los propietarios de cada parcela en la que se justifique la distribución de la misma.

CESIONES Y RESERVAS (DP) Las grafiadas 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 RESULTANTE		
	PRIVADA m ²	CESIÓN m ²	% CESIÓN
I1	39.409,00	3.935,14	9,98%
I2	82.909,00	8.041,91	9,74% (*)
I3	31.745,00	3.172,78	9,99%
I4	26.117,00	2.625,70	9,14%
	180.180,00	18.675,53	9,38%

(*) Se incluye la cesión previa realizada, actualmente englobada dentro de la parcela I3_254.

Dentro de cada parcela se justificará una plaza de aparcamiento por cada 200 m² 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): Hasta el 85% de la edificabilidad podrá erigirse en Planta Baja, ocupando menos del 50% de la parcela privada resultante.

Si la ocupación resultante es inferior al 40% podrá consumirse toda la edificabilidad en planta baja.

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 al 50% (edificabilidad y ocupación) 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 cumbre 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.
- PARCELA LIBRES DE EQUIPAMIENTO (DP):** Parcela concejil destinada al uso de parcela libre sin edificabilidad y que por tanto no participaran de las cargas urbanizatorias.
- Podrán desarrollarse actividades forestales y económicas de carácter agrícola y ganadero compatibles con la legislación general e instalarse las construcciones no permanentes compatibles con los criterios edificatorios generales del planeamiento.
- En caso de pretenderse cualquier desarrollo u edificación en la parcela deberá definirse una unidad de ejecución y procederse al trámite de un Plan Especial de Actuación Urbana que seguirá las determinaciones generales establecidas en el apartado de transformabilidad
- 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 11: Dinarnobel- Movinord, Parcelas 12, Grupo Arcelor Mittal., Parcela 13: Metales de Navarra S.A., Parcela 14, Gil Hermanos) pase a funcionar de manera independiente, deberá resolver a su cargo las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento par 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.

Se ejecutará una pantalla doble de arbolado (una línea perenne y otra caduca) en el frente a viales, manteniéndose preferentemente las especies en cada afrontación.

Se realizará además un ajardinamiento en los linderos con otras parcelas, que podrán ejecutarse solo en una de las dos con el acuerdo previo de ambas.

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 m².
- 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) tendría 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.