



TEXTO REFUNCIONADO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LA  
MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL ÁREA 7  
(AMPLIACIÓN POLÍGONO INDUSTRIAL TORRES DE ELORZ/ZULUETA)  
DEL PM DE NOAIN (VALLE DE ELORZ)

PROMOTOR: NERVIÓN CAI SA

ARQUITECTO: Fermín Echeverría Oroz

## 1.- OBJETO

---

Es objeto del presente documento redactar el texto refundido del Plan de Participación ciudadana del Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela urbana 46 del polígono 2 de Noain (calle real 38) para dar cumplimiento al artículo 7 del Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra.

Documento que se redacta tras la sesión informativa realizada el 20 de marzo de 2024, con varios de los vecinos o propietarios del polígono que fueron identificados como de especial interés por el Plan de Participación Ciudadana, siendo informados mediante carta certificada.

## 2.- AGENTES

---

2.1.- Promotor:

**NERVIÓN CAI SA**

CIF: A48015192

Dirección: calle Alameda de Recalde 36

Población: Bilbao

C.P.: 48009

Provincia: Vizcaya

2.2.- Autor:

Arquitecto: Fermín Echeverría Oroz

NIF: 33448943-C

Nº CSCA: 420204

Nº colegiado: 3.106 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro

Dirección: Travesía Monasterio de Belate 2, 2ºB

31011 - PAMPLONA

Teléfono: 948.13.06.91

## 3.- MARCO LEGAL

---

Se redacta este expediente de acuerdo al artículo 7 del Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que determina que instrumentos urbanísticos como el que con este escrito se presenta, sean informados a la ciudadanía de la siguiente manera:

*1. [...] suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.*

*2. [...] sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

*3. [...] los **Planes Generales Municipales** [...] así como sus modificaciones [...] 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.*

*4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

#### 4.- OBJETIVO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

---

El presente Plan de Participación Ciudadana tiene como fin dar a conocer la Modificación de determinaciones pormenorizadas del Área 7 del Plan Municipal de Noain de manera sencilla y fácilmente entendible a los agentes sociales y a los ciudadanos interesados o afectados por el mismo, citados más adelante.

El Área 7 se localiza en la ampliación del polígono industrial de Torres de Elorz y Zulueta.

El objetivo de la participación ciudadana es la **incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones** para mejorar la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones.

Incorporación que se traduce en la aportación de sugerencias y opiniones por parte de la citada ciudadanía.

Se trata de lograr una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas.

Es una forma de **democracia deliberativa**, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política.

#### 5.- ANTECEDENTES

---

En el año 2006, se aprueba definitivamente la Modificación Estructurante del Plan Municipal (Ampliación del suelo industrial – Ventas de Torres/Zulueta) que, entre sus objetivos, planteaba entre otros:

- Ampliar el vial de acceso existente a Torres de Elorz desde la nueva rotonda de la N-240, y dignificar dicho acceso mediante la reurbanización del mismo.
- Creación de naves y oficinas, de pequeños formatos.
- Completar los recorridos peatonales a nivel local, uniendo el camino de las huertas de Torres con el camino de la arboleda, con el polígono y con el camino que sale hacia Imarcoain.
- Crear un posible acceso alternativa a Torres de Elorz desde la N-240.
- Crear una parcela para ampliación de Hostelería.

Posteriormente, en el año 2007, se aprueba definitivamente la Modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada del área 7 (ventas de Torres/Zulueta) que, de manera similar al expediente que modificaba, planteaba unos objetivos que, de manera resumida, son:

- Creación de naves aún más pequeñas que las previstas en el expediente del 2006, en la manzana 4.
- Completar el viario con otro complementario en diferentes manzanas, en concreto la trasera de la 1, 2, 3 y 4.

Si bien es cierto que las necesidades en el año 2007 eran las que el plan buscaba con las dos Modificaciones planteadas, manteniéndose varios de los objetivos planteados aún vigentes, no es menos cierto que en la actualidad, el modelo de desarrollo industrial ha cambiado radicalmente, siendo necesarias grandes parcelas industriales en contra de las naves de menor tamaño, que se encuentran vacías en gran parte de la geografía navarra.

En el transcurso de los años, y tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, se produce una modificación catastral que afecta a la manzana M7 propiedad del Ayuntamiento de Noain, y que en este expediente queda recogida, cambiando ligeramente el límite del ámbito del Área 7 en su zona norte, como se aprecia en la documentación gráfica.

#### 6.- NORMATIVA ACTUAL

---

La normativa urbanística aplicable a la unidad objeto de la Modificación de determinaciones pormenorizadas del Plan Municipal y ubicada en las poblaciones de Torres de Elorz y Zulueta, ambas en el término municipal de Noain (Valle de Elorz) que en este proceso participativo se expone, es:

- El Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz), con aprobación definitiva publicada en el BON con fecha 17 de septiembre de 2001.
- La Modificación Estructurante del Plan Municipal (Ampliación del suelo industrial – Ventas de Torres/Zulueta), con aprobación definitiva publicada en el BON con fecha 2 de junio de 2006.
- La Modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada del área 7 (ventas de Torres/Zulueta), con aprobación definitiva publicada en el BON con fecha 18 de junio de 2007.

En el expediente de Modificación Estructurante del Plan Municipal (Ampliación del suelo industrial – Ventas de Torres/Zulueta), se establece el rango de carácter estructurante y pormenorizado de las diferentes determinaciones, entre las que encontramos:

- Nº orientativo de naves: PORMENORIZADO
- Condiciones de la parcela: PORMENORIZADO
- Sistema de actuación: PORMENORIZADO
- Condiciones de planeamiento: PORMENORIZADO
- Aprovechamiento tipo: ESTRUCTURANTE

En la siguiente página, se aporta la ficha urbanística actual para el ámbito, así como el plano de ordenación actual:

FICHA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR ÁREA 7 VENTAS DE TORRES-ZULUETA

1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.0.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
1.1.-	USO PREVISTO	INDUSTRIAL
1.2.-	SUPERFICIE TOTAL	
1.2.1.-	SUPERFICIE TOTAL UNIDAD	118.616 m2
1.2.2.-	SUPERFICIE APLICACIÓN A.T.	101.976 m2
1.3.-	SUELO PÚBLICO RESULTANTE	77.125 m2
1.4.-	SUELO PRIVADO RESULTANTE	41.693 m2
1.5.-	Nº ORIENTATIVO DE INDUSTRIAS	77
1.6.-	IDONEIDAD DE USOS	
1.6.1.-	USO PREVISTO	Industrial, comercial, centros de investigación y almacenes
1.6.2.-	USO OBLIGATORIO	Ninguno
1.6.3.-	USOS TOLERADOS	Oficinas, Hotel
1.6.4.-	USOS PROHIBIDOS	Laboratorios y todos los demás
1.7.-	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Naves adosadas y aisladas

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER FORMAL

Ver ficha normativa urbanística particular de cada manzana

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.-	EDIFICIOS	Sección V del Capítulo IV de las Ordenanzas del Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz)
-------	-----------	--

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.1.-	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	101.976 m2
	Computa toda la superficie excepto viales de acceso correspondiente a N-240 a NA-5008 y parcelas provenientes del Área 5 de Zulueta	
4.2.-	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4.3.-	SUPERFICIE CONSTRUIDA	50.173 m2
4.4.-	APROVECHAMIENTO TIPO	0,51 Ua/m2
4.5.-	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	51.976 Uas
4.6.-	APROVECHAMIENTO APROPIABLE	46.780 Uas
4.7.-	EXCESO DE APROVECHAMIENTO	5.196 Uas
4.8.-	EDIFICABILIDAD NETA	0.4920 m2/m2
4.9.-	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	

Identificación	nº plantas	Superficie Planta baja	Superficie Plantas elevadas	Superficie construida	Uso	Coefficiente Uso	Aprovechamiento Lucrativo	
M1	CAMPA	2.851 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	285 Uas	
	BAJA	625 m2		625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	1		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	2		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	3		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	4		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	5		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	BAJA	1.041 m2		1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	
	1		1.041 m2	1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	
	2		1.041 m2	1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	8.533 Uas
M2a	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	4.158 m2		4.158 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	4.158 Uas	
	ENTREPLANTA		1.039 m2	1.039 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	1.039 Uas	5.197 Uas
M2.b	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	5.443 m2		5.443 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	5.443 Uas	
	ENTREPLANTA		1.361 m2	1.361 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	1.361 Uas	6.804 Uas
M3	CAMPA	82 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	8 Uas	
	BAJA	825 m2		825 m2	DOT	1,20 Ua/m2	990 Uas	
	ENTREPLANTA		825 m2	825 m2	DOT	1,20 Ua/m2	990 Uas	1.988 Uas
M4.a	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	1.927 m2		1.927 m2	AISLADA	1,00 Ua/m2	1.927 Uas	
	ENTREPLANTA		482 m2	482 m2	AISLADA	1,00 Ua/m2	482 Uas	2.409 Uas
M4.b	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	3.464 m2		3.464 m2	AISLADA	1,00 Ua/m2	3.464 Uas	
	ENTREPLANTA		866 m2	866 m2	AISLADA	1,00 Ua/m2	866 Uas	4.330 Uas
M5	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	6.676 m2		6.676 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	6.676 Uas	
	ENTREPLANTA		2.348 m2	2.348 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	2.348 Uas	9.024 Uas
M6	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	6.676 m2		6.676 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	6.676 Uas	
	ENTREPLANTA		2.348 m2	2.348 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	2.348 Uas	9.024 Uas
M7	CAMPA	2.392 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	239 Uas	
	BAJA	3.160 m2		3.160 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	2.844 Uas	
	ENTREPLANTA		1.703 m2	1.703 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	1.532 Uas	4.615 Uas
M8	CAMPA	296 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	30 Uas	
	BAJA	0 m2		0 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	0 Uas	
	ENTREPLANTA		0 m2	0 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	0 Uas	30 Uas
M9	SUELO	245 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	24 Uas	24 Uas
M11	SUELO	295 m2			SUELO	0,00 Ua/m2	0 Uas	0 Uas
		40.156 m2	16.179 m2	50.173 m2				51.976 Uas

5.- JUSTIFICACIÓN RESERVA DE MÓDULO

ÁREA 7	Nº APROXIMADO INDUSTRIAS	SUPERFICIE DECHO. AP.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ZONA VERDE COMPUTABLE	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE		PLAZAS APARCAMIENTO
					PRIVADO	PÚBLICO	
77	101.976 m2	50.173 m2	16.130 m2	5.425 m2	1.537 m2	875	

5.1.-	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (A)					
5.1.1.-	Condición 1	A	>	10% área unidad + superficie de área 5		
		29.616 m2	>	10.196 m2	4.193 m2	
5.2.-	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE					
5.2.1.-	Condición 2	B	>	4% área unidad + superficie de área 5		
		6.962 m2	>	4.079 m2	1.536 m2	
5.3.-	APARCAMIENTOS					
5.3.1.-	Condición 3	C	>	1 plaza cada 70 m2 construidos		
		795	>		717	



--- LÍMITE ÁMBITO 2006  
— LÍMITE ÁMBITO TRAS CORRECCIÓN CATASTRAL

GESTIÓN	
— LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN	■ PARCELAS PRIVADAS
- - - ALINEACIONES MAXIMAS	■ DOTACIONAL PRIVADO
B+2 ALTURAS	■ DOTACIONAL PÚBLICO
- - - ALINEACION MAXIMA EN P. BAJA	■ SISTEMA GENERAL ADSCRITO A LA UNIDAD

## **7.- PROPUESTA Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN**

---

Con estos antecedentes citados, y con el modelo industrial actual, la propuesta de modificación es clara y concreta: generar dentro del ámbito, una gran manzana de gran superficie, con las siguientes características:

- Agrupa la superficie de las parcelas M4, M5, M6 y M10, y parte de los viales circundantes, manteniendo el vial que discurre paralelo a la N-240 y que conectaría con una posible ampliación del polígono.
- La creación de la nueva parcela, tiene unas dimensiones que siguen dando cumplimiento a los espacios libres de dominio y uso público.
- La nueva parcela, posee una edificabilidad y aprovechamiento que no exceden los ya previstos en el plan, como se ve en la ficha urbanística propuesta en el expediente.
- La nueva parcela posee un espacio considerado como parcela privada libre de edificación en suelo industrial, por lo que computará a efectos de aprovechamiento urbanístico.
- Por tratarse de una nave de gran tamaño en vez de naves de pequeño tamaño, el coeficiente de homogeneización de la misma pasa de 1 a 0,9; lo que conlleva, como se ve en la ficha urbanística del ámbito, que no se consume todo el aprovechamiento previsto, puesto que no se aumenta la edificabilidad del mismo.
- La parcela dotacional dispuesta en la parcela M10, se reordena dentro del ámbito para cumplir con las cesiones actualmente previstas en el plan.
- La reserva de aparcamientos en superficie previstas en el plan se reajusta conforme a lo dispuesto en el artículo 55 del TRLFOTU que, de manera literal, establece que la previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos, por lo que se cree adecuado pasar de una plaza por cada 90 m<sup>2</sup> de uso industrial a los 70 m<sup>2</sup> que actualmente establece el plan; puesto que las naves de grandes superficies, generan actividades que en proporción con las pequeñas, requieren de menos trabajadores. Se plantea esta modificación al amparo de lo dispuesto en el artículo 183 de las Ordenanzas de la Edificación del PM, que determina que la dotación de plazas prevista podrá ser sustituida mediante otro instrumento urbanístico.

La modificación aquí propuesta, no interfiere con el resto de objetivos establecidos en las modificaciones de los años 2006 y 2007, puesto que se mantienen varias parcelas con la tipología edificatoria prevista en su día

## **8.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

---

La afección urbanística de la propuesta de modificación es prácticamente nula, puesto que no se cambia ninguna determinación relativa a los usos, edificabilidad o aprovechamiento.

Se modifica el viario planteado, pero puesto que se trata de una gran agrupación de parcelas, se estiman adecuadas las que se plantean en la modificación, y cumplen con lo determinado en la ficha urbanística del ámbito, como se aprecia en su punto 5.1.1.

Las modificaciones, que afectan a la superficie de la parcela planteada y al número de plazas de aparcamiento en superficie, son de carácter pormenorizado y de poca relevancia.

## **9.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

---

Al tratarse de una modificación dentro de suelo urbano sin aumento de número de edificabilidad ni aprovechamiento, no se produce ninguna nueva implantación de infraestructuras ni ningún tipo de mantenimiento de las mismas.

Así mismo, no existe ningún tipo de coste asumido por la Entidad Local derivado de la ejecución de nuevas dotaciones de competencia municipal y, por tanto, tampoco de gastos de personal que las mantenga.

Por todo ello, se considera que este expediente no precisa de estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.

## 10.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA

---

Como se aprecia en la ficha urbanística propuesta, el aprovechamiento del ámbito determinado, **no sufre ningún aumento en este expediente**, así como tampoco la edificabilidad asignada a la parcela.

De hecho, por la aparición de la parcela privada libre de edificación en suelo industrial y por tratarse de una nave de gran tamaño, el ajuste mediante los coeficientes de homogeneización nos da un valor de aprovechamiento lucrativo menor que el marcado actualmente.

## 11.- ESTUDIO DE MOVILIDAD

---

La modificación que este expediente propone, altera ligeramente la red del entorno, pero no modifica el número de viajes atraído por la actuación, más bien la reduce, puesto que reduce el número de empresas estimadas, por lo que se entiende que no procede un estudio de movilidad para este expediente urbanístico.

## 12.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

---

De igual manera que el punto anterior, el expediente de modificación de determinaciones pormenorizadas no altera las condiciones que obliguen a un procedimiento de evaluación ambiental, puesto que no tiene ninguna incidencia sobre el territorio, ni afecciones ambientales ni medios de corrección o minimización de las mismas por tratarse de un suelo urbano en el que no se altera la edificabilidad ni el aprovechamiento, por lo que no procede la realización de dicho documento.

## 13.- NORMATIVA PROPUESTA

---

Las propuestas de ordenación son únicamente dos, que se describen a continuación.

### 13.1- OPCIÓN 1:

Que la ordenación se quede tal y como está, y que no se agrupen las parcelas para obtener una gran manzana industrial para una gran empresa.

La documentación es la misma que la aportada en el punto 6 de este documento.

### 13.2- OPCIÓN 2:

Modificar la ordenación según criterios expuestos, con la siguiente normativa propuesta, que queda recogida en la siguiente ficha urbanística para el ámbito y en el plano de ordenación propuesta:

FICHA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR ÁREA 7 VENTAS DE TORRES-ZULUETA

1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.0.-	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
1.1.-	USO PREVISTO	INDUSTRIAL
1.2.-	SUPERFICIE TOTAL	
1.2.1.-	SUPERFICIE TOTAL UNIDAD	118.616 m2
1.2.2.-	SUPERFICIE APLICACIÓN A.T.	101.976 m2
1.3.-	SUELO PÚBLICO RESULTANTE	77.125 m2
1.4.-	SUELO PRIVADO RESULTANTE	41.693 m2
1.5.-	Nº ORIENTATIVO DE INDUSTRIAS	77
1.6.-	IDONEIDAD DE USOS	
1.6.1.-	USO PREVISTO	Industrial, comercial, centros de investigación y almacenes
1.6.2.-	USO OBLIGATORIO	Ninguno
1.6.3.-	USOS TOLERADOS	Oficinas, Hotel
1.6.4.-	USOS PROHIBIDOS	Laboratorios y todos los demás
1.7.-	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Naves adosadas y aisladas

2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER FORMAL

Ver ficha normativa urbanística particular de cada manzana

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1.-	EDIFICIOS	Sección V del Capítulo IV de las Ordenanzas del Plan Municipal de Noain (Valle de Elorz)
-------	-----------	--

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.1.-	SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	101.976 m2
	Computa toda la superficie excepto viales de acceso correspondiente a N-240 a NA-5008 y parcelas provenientes del Área 5 de Zulueta	
4.2.-	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
4.3.-	SUPERFICIE CONSTRUIDA	50.173 m2
4.4.-	APROVECHAMIENTO TIPO	0,51 Ua/m2
4.5.-	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	51.976 Uas
4.6.-	APROVECHAMIENTO APROPIABLE	46.780 Uas
4.7.-	EXCESO DE APROVECHAMIENTO	5.196 Uas
4.8.-	EDIFICABILIDAD NETA	0.4920 m2/m2
4.9.-	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	

Identificación	nº plantas	Superficie Planta baja	Superficie Plantas elevadas	Superficie construida	Uso	Coefficiente Uso	Aprovechamiento Lucrativo	
M1	CAMPA	2.851 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	285 Uas	
	BAJA	625 m2		625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	1		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	2		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	3		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	4		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	5		625 m2	625 m2	OFICINAS	1,20 Ua/m2	750 Uas	
	BAJA	1.041 m2		1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	
	1		1.041 m2	1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	
	2		1.041 m2	1.041 m2	HOTEL	1,20 Ua/m2	1.249 Uas	8.533 Uas
M2a	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	4.158 m2		4.158 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	4.158 Uas	
	ENTREPLANTA		1.039 m2	1.039 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	1.039 Uas	5.197 Uas
M2.b	CAMPA	0 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	0 Uas	
	BAJA	<b>3.906 m2</b>		3.906 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	3.906 Uas	
	ENTREPLANTA		<b>977 m2</b>	977 m2	ADOSADA	1,00 Ua/m2	977 Uas	4.883 Uas
M3	CAMPA	82 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	8 Uas	
	BAJA	825 m2		825 m2	DOT	1,20 Ua/m2	990 Uas	
	ENTREPLANTA		825 m2	825 m2	DOT	1,20 Ua/m2	990 Uas	1.988 Uas
SUMA	CAMPA	<b>14.808 m2</b>			SUELO	0,10 Ua/m2	1.481 Uas	
	BAJA	<b>20.280 m2</b>		20.280 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	18.252 Uas	
	ENTREPLANTA		<b>6.428 m2</b>	6.428 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	5.785 Uas	25.518 Uas
M7	CAMPA	2.392 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	239 Uas	
	BAJA	3.160 m2		3.160 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	2.844 Uas	
	ENTREPLANTA		1.703 m2	1.703 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	1.532 Uas	4.615 Uas
M8	CAMPA	296 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	30 Uas	
	BAJA	0 m2		0 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	0 Uas	
	ENTREPLANTA		0 m2	0 m2	AISLADA	0,90 Ua/m2	0 Uas	30 Uas
M9	SUELO	245 m2			SUELO	0,10 Ua/m2	24 Uas	24 Uas
M11	SUELO	295 m2			SUELO	0,00 Ua/m2	0 Uas	0 Uas
		54.964 m2	16.179 m2	<b>50.173 m2</b>				50.786 Uas

5.- JUSTIFICACIÓN RESERVA DE MÓDULO

ÁREA 7	Nº APROXIMADO INDUSTRIAS	SUPERFICIE DECHO. AP.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	ZONA VERDE COMPUTABLE	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE		PLAZAS	
					PRIVADO	PÚBLICO	APARCAMIENTO	
5.1.-	77	101.976 m2	50.173 m2	16.130 m2	5.425 m2	1.537 m2	875	
5.1.1.-	ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (A)							
5.1.1.1.-	Condición 1				A	>	10% área unidad + superficie de área 5	
				<b>14.808 m2</b>	>	10.196 m2	4.193 m2	
5.2.-	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE							
5.2.1.-	Condición 2				B	>	4% área unidad + superficie de área 5	
				6.962 m2	>	4.079 m2	1.536 m2	
5.3.-	APARCAMIENTOS							
5.3.1.-	Condición 3				C	>	<b>1 plaza cada 90 m2 construidos</b>	
				<b>565</b>	>		<b>542</b>	



## 14.- AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS DIRÉCTAMENTE INTERESADOS

---

Como agente directamente interesado, se incluye al Ayuntamiento de Noain (Valle de Elorz) por un doble motivo:

- Como propietario de parte de las parcelas afectadas por la modificación: parcela M10, y el viario público
- Como entidad administrativa del ámbito.

Además del Ayuntamiento, como ciudadanos directamente interesados, se incluyen:

- Los propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Área 7 de Torres de Elorz/Zulueta.
- Los propietarios de las naves industriales y viviendas que colindan con el ámbito de actuación de la unidad.

El resto de la ciudadanía del Valle de Elorz será informada conforme al método previsto en el punto siguiente.

## 15.- MÉTODO DE DIFUSIÓN

---

Se comunicará este Plan de Participación de la siguiente manera:

- Mediante carta certificada a los agentes directamente interesados, a excepción del Ayuntamiento, acción que se realizó con anterioridad a la sesión informativa y con cierto éxito, debido a la asistencia a la sesión informativa.
- Mediante bando municipal según procedimiento establecido por el propio Ayuntamiento, incluida publicación en el tablón de anuncios del mismo del presente documento refundido.
- Mediante publicación en la página web del Ayuntamiento, donde se colgará este documento completo y se permitirá su descarga.
- Mediante sesión informativa pública, que se realizó el día 20 de marzo a las 19:30 horas, en las oficinas de la empresa EIPA S.L., ubicadas en el Paseo Santxiki 2, edificio L, oficina LB7 de Mutilva, mediante inscripciones que se realizaron mediante correo electrónico a la siguiente dirección:

**poligonotorreszulueta@gmail.com**

- Durante los veinte días siguientes a la sesión informativa, vía dirección de correo electrónico anteriormente citado, o mediante registro de entrada en dependencias municipales, los interesados que lo estimaron oportuno, enviaron sugerencias a la modificación propuesta.
- Tras los 20 días de plazo para enviar sugerencias, se redacta este documento como texto refundido del Plan de Participación.
- **Tras la publicación de este documento dentro del bando municipal y de la web del Ayuntamiento, se concederá otros 13 días para que, mediante el citado correo electrónico o mediante instancia en el Ayuntamiento, se puedan seguir aportando sugerencias a la propuesta de modificación planteada.**

## 16.- ACTA DE LA SESIÓN INFORMATIVA REALIZADA

---

El 20 de marzo a las 19:30, se realiza en las oficinas de EIPA S.L., situadas en el Paseo Santxiki 2, edificio L, oficina LB7, la sesión informativa relativa a la propuesta de Modificación de Determinaciones Pormenorizadas del Área 7 (polígono Torres de Elorz/Zulueta) del PGM de Noain, Valle de Elorz.

Sesión que se realiza dentro del marco del Plan de Participación Ciudadana redactada para tal efecto, y al que, tras inscripción previa, acuden 13 personas interesadas en la misma.

Tras una breve explicación de 15 minutos en las que se explica qué es un Plan de Participación Ciudadana, sus fines y objetivos, y en qué consiste la modificación propuesta y en este documento descrita, se pasa al turno de preguntas y de comentarios.

Las intervenciones se centran en varios aspectos ajenos a la propia modificación propuesta:

- En lo deteriorado que está el polígono actualmente, con un asfalto que requiere de su reposición.
- En lo caótico de las redes de saneamiento existentes, tras visita de MCP a algunas de las naves existentes.
- En lo problemático que resultan las lluvias torrenciales de la zona, que no solo inundan parcelas, sino que incluso derriban muros de las mismas (así lo declara el propietario de la empresa PREMO).
- En lo poco funcional de la acometida de la red de pluviales a la red general una vez fuera del polígono.
- Se recuerda que la urbanización del polígono, está aún sin recepcionar por parte del Ayuntamiento.
- La propiedad de la nave de la Cooperativa Hostelera, recuerda que se hizo una modificación catastral que afecta a alguna parcela al Este de su nave: se habló de la consciencia de tal realidad, y que la aportación de las notas simples acreditaría la titularidad de cada parcela interviniente en la reparcelación.

Pero el grueso de la reunión, que duró otra hora además de los primeros 15 minutos, se centró en la ampliación del vial existente mediante la expropiación de varios de los propietarios.

De los 13 asistentes, la mayor parte correspondía con afectados por la expropiación, o colindantes al nuevo vial, puesto que la mayor preocupación es el futuro funcionamiento de los negocios que van a tener una superficie de parcela menor a la actual.

La modificación propuesta, como tal, no generó ningún tipo de inquietud: la activación de las obras de urbanización que ésta va a producir, sí.

En ese mismo momento, se creó lo que podríamos llamar una plataforma de afectados por la nueva urbanización, que tendrá como fin reunirse con los servicios técnicos del Ayuntamiento para dar alguna mejor respuesta a la urbanización planteada, puesto que los afectados se ven perjudicados por su futuro acceso a las parcelas con vehículos de grandes dimensiones, entre otras cosas.

Se comentó en la reunión, que es idea del Ayuntamiento el acometer la obra de adecuación de ese vial cuanto antes, con el fin de resolver el problema que las aguas pluviales generan, y de una manera independiente al planeamiento urbanístico si éste no se desarrolla en un plazo de tiempo prudencial.

Tras explicar la modificación y debatir sobre el proyecto de urbanización y las expropiaciones, se dio por concluida la sesión informativa.

## **17.- CONCLUSIÓN**

---

Creyendo haber presentado la documentación necesaria y suficiente para inicial el Plan de Participación Ciudadana de la Modificación de determinaciones pormenorizadas del Área 7 (polígono Torres de Elorz/Zulueta) del Plan Municipal de Noain, firma el presente documento:

Fermin Echeverría Oroz