

PLAN DE PARTICIPACIÓN

SEPTIEMBRE DE 2.026

DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

Se presenta este Plan de Participación como trámite previo al de un Plan Especial de Actuación Urbana cuya finalidad es ajustar la ordenación pormenorizada de la manzana M2 de Ollokilanda, incluyendo entre estos ajustes el incremento de su edificabilidad.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

El presente expediente de consulta está promovido por Laboratorios CINFA s.a., propietario de la parcela M2.

El documento está redactado por encargo del promotor a ARKILEKU arquitectos, siendo suscrito por la arquitecta urbanista Silvia Barbarin Gómez colegiada en la delegación navarra del COAVN con número 2.719.

3. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y MARCO NORMATIVO.

Conforme a lo previsto por el artículo 7 del DFL 1/ 2.017, los planes especiales deberán contar de forma previa a la aprobación inicial de su instrumento urbanístico con un proceso de participación ciudadana en el que interactúen los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo.

El Proceso de Participación debe instrumentalizarse a través de un plan en el que se deben reflejar al menos los siguientes aspectos:

- Los aspectos generales tales como a quién se dirige el proceso (agentes) y cómo se va a realizar el mismo (metodología y herramientas de difusión).
- Aspectos urbanísticos que expongan la motivación y alcance de la modificación.

El apartado 4 del artículo 7 mencionado señala que el Plan de Participación debe contener además el resumen de las propuestas de ordenación más importantes, esto es que debe reflejar qué alternativas se han valorado, así como la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

En todo caso debe tenerse en cuenta que el artículo 7 recoge la participación ciudadana para diversos tipos de instrumento de ordenación territorial y urbanística debiéndose adaptar y proporcionarse al objeto y características del objeto del instrumento.

El resultado del proceso de participación debe incorporarse a la documentación de la modificación que se tramite.

4. FINALIDAD DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Los procesos de participación ciudadana tienen como finalidad que la población pueda participar de forma real y efectiva en los procesos de elaboración del planeamiento.

El objetivo general de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones.

En el caso de este expediente, esto se materializa de la siguiente manera:

- Dar a conocer el proyecto.
- Poner en común la trascendencia de la modificación que se plantea.
- Recibir sugerencias por parte de la ciudadanía interesada.

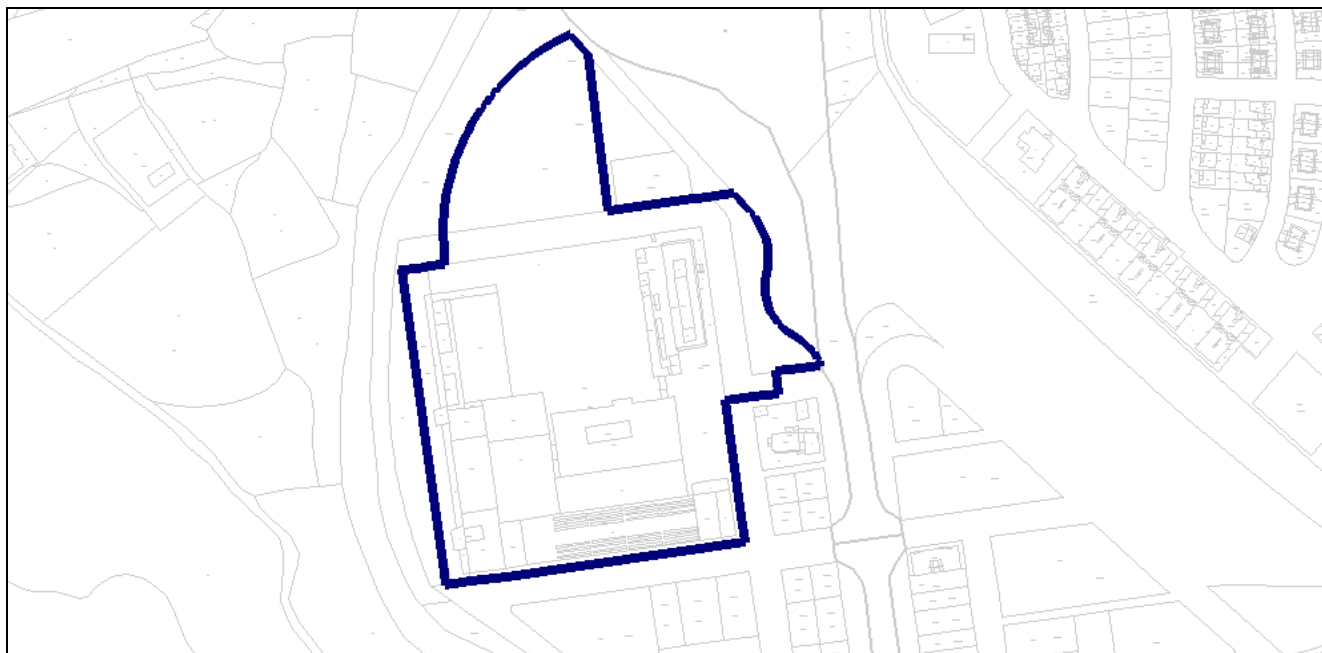
- En su caso, ajustar las determinaciones previstas, teniendo siempre presente que el proceso de participación no es vinculante.

5. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito lo compone la manzana M2 definida por el planeamiento y coincidente con la parcela catastral 1043 y parte de la 1055 del polígono 1. En función de la solución finalmente adoptada se pueden ver involucradas de manera subsidiaria las parcelas 1041 y/o 1056 del polígono 1. Se incluyen en el ámbito además los espacios públicos viarios circundantes. El ámbito del instrumento se definirá a la vista del resultado de este proceso participativo. La relación de superficies y titularidades es:

PARCELA	SUPERFICIE	USO	TITULARIDAD
1_1041	12.125,82	AAEE	LABORATORIOS CINFA, S.A.
1_1043	40.762,64	AAEE	LABORATORIOS CINFA, S.A.
1_1055 (p)	3.767,28	AAEE	LABORATORIOS CINFA, S.A.
1_1056 (p)	2.983,22	Z. VERDE	AYUNTAMIENTO DE ESTERIBAR
S/DENOM	4.387,99	VIARIO	AYUNTAMIENTO DE ESTERIBAR
TOTAL	64.026,95		

Debe advertirse que estas parcelas están en proceso de revisión catastral en base a una modificación de planeamiento tramitada y ya vigente que ha derivado a su vez en una modificación del Proyecto de Reparcelación. La delimitación física global se mantendrá sensiblemente en el instrumento urbanístico que se tramite, pero la relación parcelaria se adaptará a la modificación catastral una vez finalizada.



En la imagen anterior se refleja la delimitación catastral máxima, esto es incluyendo las distintas alternativas que a continuación se describen, y en la siguiente la física.

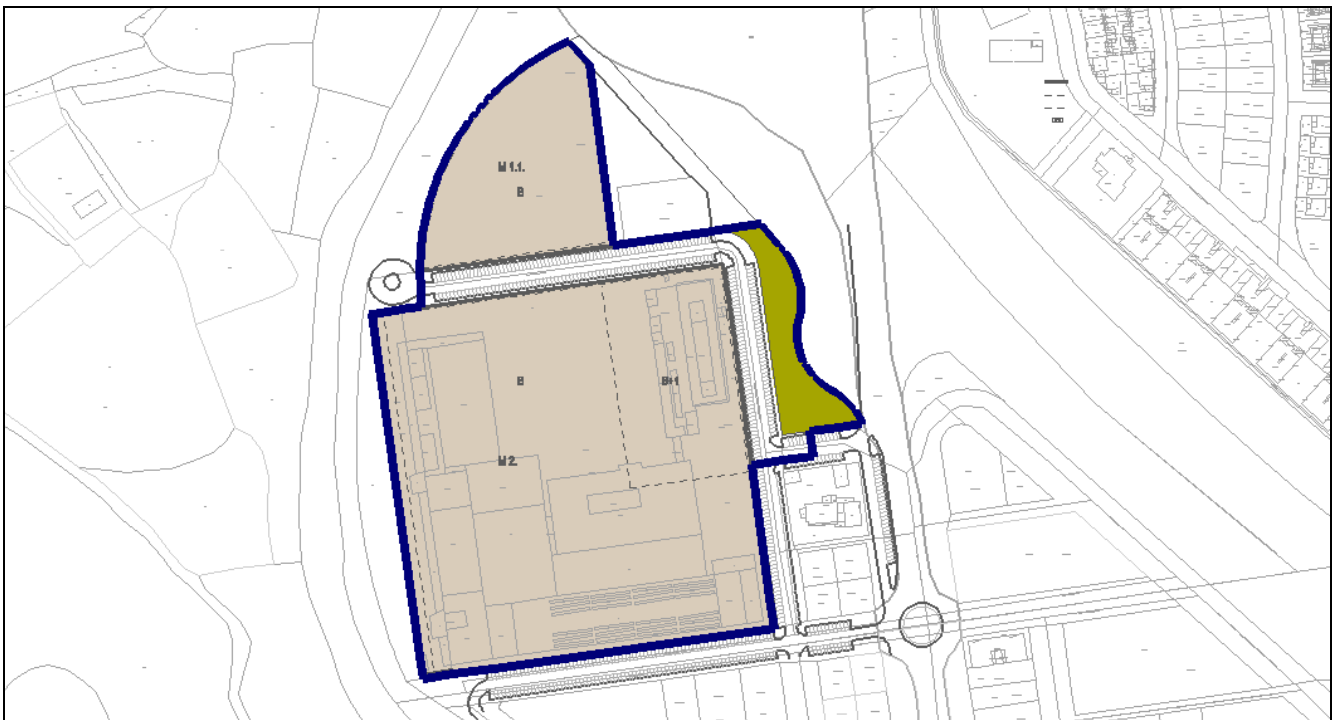


6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente para estos suelos es:

- Normas Subsidiarias de Esteribar, vigentes desde 01/12/93.
- Modificación de NNSS Polígono de servicios de Olloki, vigente desde 14/01/05
- Plan Parcial Ollokilanda-Urbi, vigente desde 05/10/05.
- Modif. Plan Parcial Ollokilanda-Urbi Parcelas M1.1. M1.2, M2 y D1, vigente desde 21/03/16.

Conforme al último instrumento urbanístico, la ordenación del ámbito es la siguiente:



Como instrumentos de gestión son particularmente reseñables:

- Proyecto de Reparcelación Ollokilanda-Urbi, vigente desde 20/01/06.
- Modificación al Proyecto de Reparcelación Ollokilanda-Urbi Parcelas M1.1. M1.2, M2 y D1, vigente desde 09/02/17. (Este es el instrumento pendiente de encatastrar).

La normativa vigente para las parcelas gráfica queda reflejada en los planos adjuntos, la escrita, recogida en la modificación de 2.016, es la siguiente:

PARCELA M 1.1

- Superficie total: 10.067,78 m²
- Uso: Industrial, terciario y oficinas
- Altura máxima: B+2. 12 m ampliables hasta 20 justificado por los procesos de producción y almacenamiento de la actividad a instalar.
- Edificabilidad máxima: 12.845,00 m² sobre rasante
- Superficie libre edificación: 952,98 m²
- Aprovechamiento urbanístico máximo: 13.035,61 UAS
- No divisible en parcelas inferiores a 5.000 m².

PARCELA M 2

- Superficie total: 44.484,64 m²
- Uso: Industrial, terciario y oficinas
- Altura máxima: B+2. 12 m ampliables hasta 20 justificado por los procesos de producción y almacenamiento de la actividad a instalar.
- Edificabilidad máxima: 44.173,82 m² sobre rasante
- Superficie libre edificación: 1.605,32 m²
- Aprovechamiento urbanístico máximo: 29.744,04 UAS
- Alineaciones: Las grafiadas en planos. En la trasera de la nave construida sobre la actual parcela M1 se permiten, en una franja máxima de 10 metros a contar desde la alineación de la fachada actual, únicamente construcciones vinculadas a carga y descarga.
- Ordenación pormenorizada: Deberá respetar las alineaciones establecidas en el límite con la parcela dotacional D1.1 destinada al Ayuntamiento de Huarte.
- No divisible en parcelas inferiores a 20.000 m².

En cuanto a los coeficientes de homogenización de aplicación en el ámbito, serían los siguientes:

Concepto	Coeficiente
Suelo libre privado	0,2
Uso terciario PB parcelas < 20.000 m ² divisibles	1,0
Uso terciario PB parcelas > 20.000 m ² divisibles	0,65
Oficinas cualquier planta	1,5
Uso terciario planta 1ª	0,8
Uso terciario planta sótano	0,1
Uso terciario entreplanta	0,1

Estos coeficientes provienen del Plan Parcial de 2.005.

7. SITUACIÓN ACTUAL Y FUNCIONAMIENTO DE LA INSTALACIÓN.

La implantación de Laboratorios Cinfa en Olloki comenzó en 2.007 y se ha ido produciendo progresivamente hasta la actualidad. La parcela M2 alberga actualmente un complejo industrial consolidado en el que se desarrollan de forma integrada actividades de recepción y almacenamiento de materias primas, producción farmacéutica, acondicionamiento, almacenamiento de producto terminado, preparación de pedidos y expedición, además de los correspondientes usos administrativos y auxiliares.

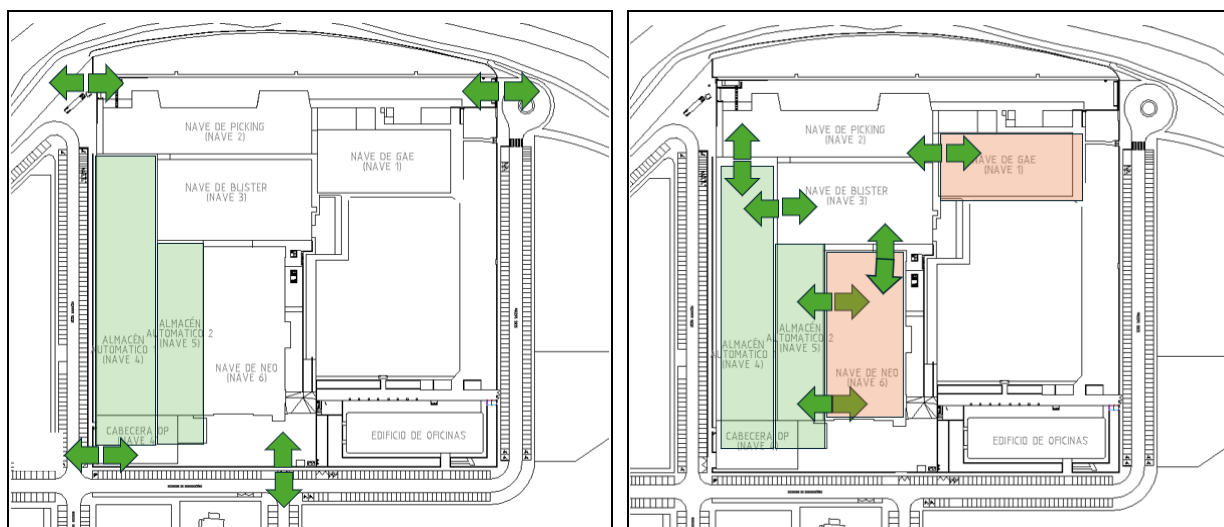
Actualmente, la parcela se encuentra prácticamente colmatada desde el punto de vista de la edificabilidad, habiéndose materializado 44.173,72 m² de los 44.173,82 m² máximos previstos por el planeamiento vigente.

	S. CONSTRUIDA m2	EDIFICABILIDAD m2	CCHH	APROVECH. Uas
OFICINAS	7.174,00	4.146,00		3.412,30
Sotano	3.028,00		0,1	302,8
baja	1.382,00	1.382,00	0,65	898,3
Primera	1.382,00	1.382,00	0,8	1.105,60
Segunda	1.382,00	1.382,00	0,8	1.105,60
NAVE GAE	6.859,00	3.822,00		1.976,20
Sotano	3.037,00		0,1	303,7
baja	2.346,00	2.346,00	0,65	1.524,90
Entreplanta	1.476,00	1.476,00	0,1	147,6
NAVE PICKING	7.154,00	4.350,00		2.239,45
Sotano	2.804,00		0,1	280,4
baja	2.771,00	2.771,00	0,65	1.801,15
Entreplanta	1.579,00	1.579,00	0,1	157,9
MUELLES	233,00	233,00		151,45
Baja	233	233	0,65	151,45
NAVE BLISTER	10.422,00	6.579,00		2.981,50
Sotano	3.843,00		0,1	384,3
baja	3.526,00	3.526,00	0,65	2.291,90
Entreplanta	3.053,00	3.053,00	0,1	305,3
NAVE 4 ALMACÉN	7.764,00	6.866,00		1.664,75
Sotano	4.991,00	4.093,00	0,1	499,1
baja	1.437,00	1.437,00	0,65	934,05
Entreplanta	1.196,00	1.196,00	0,1	119,6
Segunda	140	140	0,8	112
NAVE ALMACÉN NEO	2.223,00	2.223,00		222,30
Sotano	2.223,00	2.223,00	0,1	222,3
NAVE NEO	19.040,00	15.024,00		11.828,15
Sotano	4.016,00		0,1	401,6
baja	3.951,00	3.951,00	0,65	2.568,15
Primera	3.979,00	3.979,00	0,8	3.183,20
Segunda	3.727,00	3.727,00	0,8	2.981,60
Altillo	3.367,00	3.367,00	0,8	2.693,60
APQ	728,00	728,00		156,45
baja	239	239	0,65	155,35
Entreplanta	489	489	0,1	48,9
MUELLE OESTE 1	144	144		64,8
baja	144	144	0,65	93,6
AMPLIACIÓN SALA CALDERAS GAE	117,44	58,72		38,17
baja	117,44	58,72	0,65	76,34
SUELO LIBRE PARCELA				3.394,73
TOTAL	61.858,44	44.173,72		28.206,85

FUNCIONAMIENTO Y FLUJOS DE LA INSTALACIÓN

La actividad desarrollada en Olloki comprende tanto la fabricación de medicamentos en la propia planta como la recepción, almacenamiento y distribución de producto procedente de la planta de Cinfa situada en Areta. La organización de los edificios responde a las distintas fases del proceso productivo, existiendo movimientos internos entre las áreas de almacenamiento, producción, acondicionamiento y preparación de pedidos.

La entrada de materia prima y el producto terminado de la planta de Areta se produce desde los muelles de cabecera OP y muelles traseros junto al cauce del río Arga. Desde estos puntos, las mercancías se trasladan a los almacenes automáticos, que constituyen los principales espacios de almacenamiento de la planta, para su posterior incorporación al proceso productivo.



Izda: Accesos de mercancías y flujo de entrada y salida hacia las zonas de almacenamiento. Dcha: Flujos internos entre almacenamiento y áreas de producción.

Desde los almacenes, las materias primas se distribuyen internamente hacia las naves NEO y GAE, donde se desarrollan los correspondientes procesos de transformación y fabricación. Estos movimientos se producen fundamentalmente dentro del propio recinto industrial y entre edificios funcionalmente integrados en la instalación.

Una vez finalizado el proceso productivo, el producto se traslada al edificio de Blister, donde se realiza su acondicionamiento y empaquetado. Posteriormente, los pedidos se preparan en la nave de Picking y se conducen a los muelles de carga para su expedición y distribución exterior.

Los datos medios correspondientes a los años 2025 y 2026 hasta la fecha permiten caracterizar con mayor precisión la movilidad de vehículos pesados asociada al funcionamiento actual de las instalaciones. Se registra una media aproximada de **50 camiones diarios**, distribuida de la siguiente forma:

Flujo	Camiones/día	Acceso/muelle
Llegada de materiales	15	80 % HP / 20 % OP
Transporte interno con planta de Areta	8	OP
Transporte Kanban con Disayt	10	OP
Salida de materiales	17	13 IP6 / 4 OP
Total	50	

La circulación de vehículos pesados se distribuye a lo largo de las **24 horas del día**. Los movimientos internos con Areta, el transporte Kanban con Disayt y las expediciones de salida responden a horarios preestablecidos y se encuentran distribuidos durante la jornada. La principal concentración se produce en la recepción de materiales, aproximadamente el 75 %

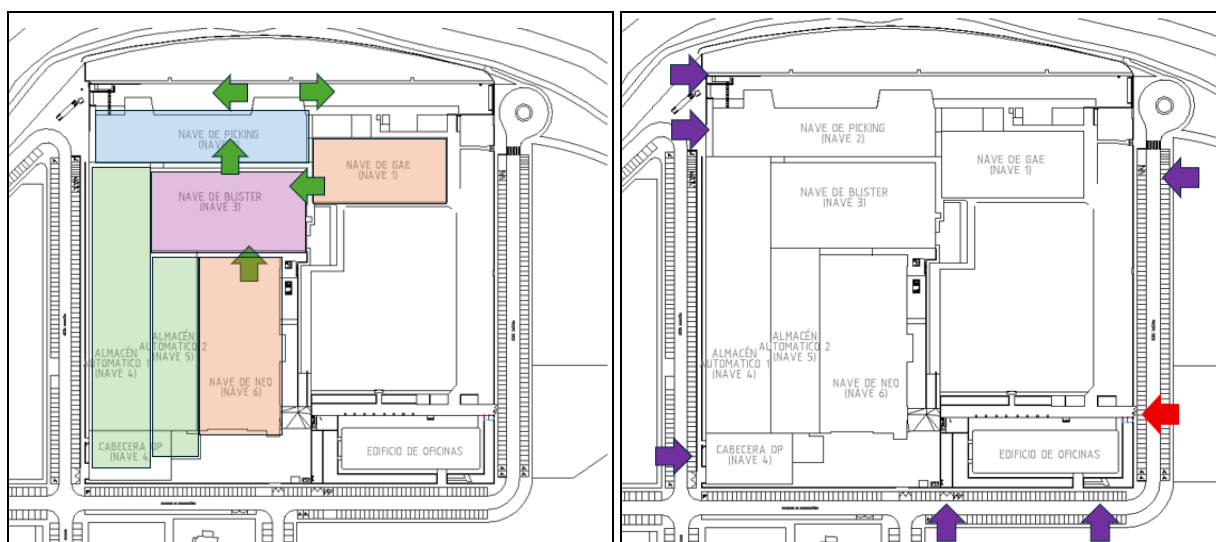
de cuyos movimientos se concentra durante los periodos de mañana y tarde. En términos absolutos, esta concentración afecta a unos 11-12 camiones diarios, mientras que el resto de los movimientos se encuentra más uniformemente repartido.

Los vehículos empleados corresponden a las tipologías convencionales de transporte pesado de mercancías que actualmente operan en las instalaciones, incluidos vehículos articulados. La ampliación prevista no comporta inicialmente la utilización de vehículos de mayores dimensiones ni una modificación sustancial de las características geométricas de los vehículos que actualmente acceden a la planta.

De acuerdo con las previsiones facilitadas por la empresa, el desarrollo de la ampliación supondrá un incremento aproximado de 10 camiones diarios, por lo que el tráfico pesado asociado a la actividad podría pasar de los aproximadamente 50 movimientos diarios actuales a unos 60 camiones diarios, lo que representa un incremento del orden del 20 %.

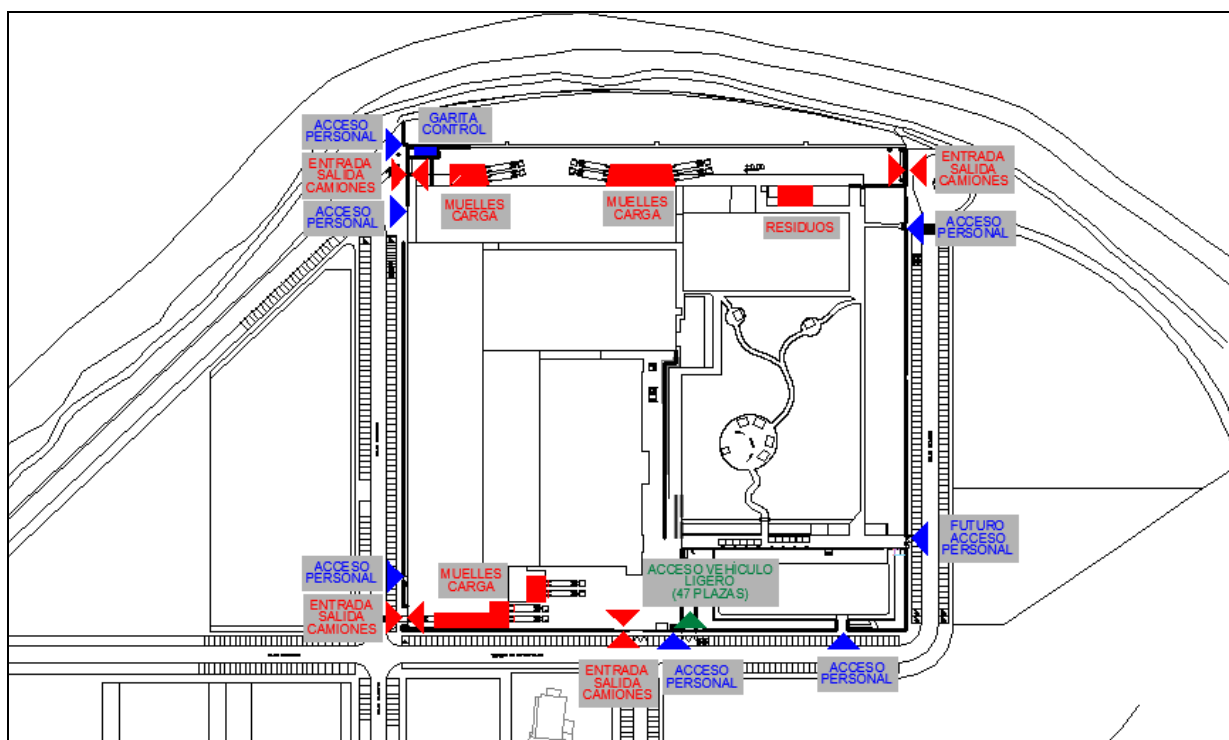
La distribución concreta de estos nuevos movimientos entre los distintos accesos y franjas horarias se determinará durante el desarrollo del PEAU. No obstante, atendiendo al funcionamiento actual de la instalación y a la distribución de los tráficos a lo largo de las 24 horas, no se prevé inicialmente que dicho incremento altere sustancialmente el esquema general de accesos y circulación existente.

El acceso del personal se encuentra diferenciado de los principales accesos de mercancías y se realiza a través de distintos tornos y puntos de acceso controlado distribuidos en el perímetro de las instalaciones.



Izda: Flujo de producto terminado, preparación de pedidos y expedición. Dcha: Puntos de acceso del personal a las instalaciones. En rojo, nuevo acceso previsto.

En relación con el estacionamiento de vehículos del personal, además de las plazas existentes en superficie en el entorno de la instalación, el edificio de oficinas dispone de un aparcamiento en planta sótano con 47 plazas para turismos y 4 plazas para motocicletas, cuyo acceso se realiza desde el vial situado al sur de la parcela.



Esquema general de accesos de mercancías, personal y aparcamiento.

La configuración actual permite, por tanto, diferenciar los principales flujos asociados al funcionamiento de la actividad: los accesos de vehículos pesados vinculados a recepción y expedición de mercancías; los movimientos internos asociados al proceso productivo; los accesos peatonales del personal; y los accesos a las zonas de estacionamiento.

Esta organización resulta relevante para la ordenación futura del ámbito, en la medida en que cualquier solución de crecimiento deberá preservar la funcionalidad de los recorridos actualmente existentes y evitar interferencias significativas entre los flujos de mercancías, personal y vehículos. La ampliación prevista no comporta inicialmente una modificación sustancial de la estructura logística de la planta, sino un incremento de capacidad que deberá integrarse en este esquema general de funcionamiento. El correspondiente Estudio de Movilidad Generada del PEAU analizará con mayor detalle las intensidades de tráfico, capacidad de los accesos y necesidades de estacionamiento derivadas de la ampliación.

La ampliación prevista supone un incremento moderado del tráfico pesado, estimado en aproximadamente un 20 % respecto de la situación actual, sin que se prevean cambios en las dimensiones de los vehículos utilizados ni en la estructura general de funcionamiento de los accesos. En consecuencia, y con el grado de definición propio del presente Plan de Participación, no se identifican inicialmente modificaciones sustanciales en el esquema de movilidad existente.

8. PROBLEMÁTICA DETECTADA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

A lo largo de estos años, se han ido detectando una serie de problemáticas funcionales que, principalmente, serían las siguientes:

- **EDIFICABILIDAD:** El proyecto empresarial de los laboratorios requiere de la construcción de nuevas edificaciones. Hasta el momento, por razones de funcionalidad y continuidad de los procesos productivos, se ha priorizado el crecimiento dentro de la parcela M2, donde por otra parte y aun cuando el aprovechamiento se ha visto colmatado, sigue quedando parcela libre privada susceptible de ser ocupada. La parcela M1.1 no se ha ocupado hasta el momento porque se ha priorizado esa continuidad física. Las necesidades de desarrollo de

Cinfa hacen necesario un incremento de la edificabilidad en torno a 20.000 m² (entre 15 y 25 mil).

- **COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE USOS:** Los coeficientes de homogenización previstos por el Plan Parcial no responden a los usos concretos de instalaciones de actividades económicas de grandes dimensiones, como es la de Cinfa. Las disonancias principales detectadas son las siguientes:
 - No se incluye un coeficiente homogenización para las zonas cubiertas y abiertas.
 - El planeamiento refleja un coeficiente para el uso de oficina, sin embargo, en las instalaciones de Cinfa, los espacios con ese uso se han estado computando como uso de actividad económica y, por lo tanto, se ha utilizado otro coeficiente, en concreto el uso terciario general, entendiendo, sin duda, que ese uso de oficinas es un uso subsidiario del principal. El criterio seguido, evidentemente razonable, no queda reflejado en la relación de coeficientes de homogenización.
 - Los usos terciarios en planta primera en las naves con superficie superior a 20.000 m² computan más que los mismos en planta baja, sin embargo y con carácter general, estos espacios se destinan a usos residuales.
 - Una parte importante de las entreplantas se destina a servicios de grandes dimensiones como unidades de tratamiento de aire y otros equipos de proceso, instalaciones complementarias que no forman parte del proceso productivo en sí que podríamos asimilar a grandes techos técnicos y que, sin embargo, computan como un uso general.

Es de interés de Cinfa regularizar esta situación y establecer unos coeficientes claros y acordes.

- **ALTURAS Y VOLUMETRÍA:** El Plan Parcial de Ollokilanda-Urbi, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Huarte en sesión celebrada el 5 de octubre de 2005, regula en el artículo 17 de sus Ordenanzas de Edificación la altura máxima de los edificios. 12526_001

El citado artículo establece literalmente:

Art. 17. Altura máxima de los edificios.

La altura máxima de las edificaciones se considera obligatoria medidos según el artículo 8.

La altura de los edificios compuestos de sótano, planta baja, entreplanta y planta primera será de 12 m. de altura.

La altura de los edificios compuestos de S+B+E+4 será de 21 m. de altura, (esta pueda incrementarse con informe favorable de los técnicos municipales y por justificación técnica.).

Las manzanas M1 y M2 tendrán una altura de 12 m. que podrá ser hasta los 20 m. de altura, debidamente justificados por los procesos de producción y almacenamiento de la actividad a instalar.

La regulación vigente establece, por tanto, la altura de la edificación como una determinación obligatoria y la relaciona con configuraciones concretas de plantas. No obstante, el propio artículo 17 introduce ya una regulación específica para las manzanas M1 y M2, admitiendo que la altura ordinaria de 12 m pueda alcanzar hasta 20 m cuando así resulte justificado por los procesos de producción y almacenamiento de la actividad.

Este sistema de regulación resulta actualmente poco adecuado para edificaciones industriales de gran dimensión y, particularmente, para unas instalaciones productivas como las de Cinfa. Las necesidades funcionales de los procesos industriales y, especialmente, las actuales soluciones técnicas de almacenamiento y logística pueden requerir espacios de gran altura libre, sistemas de almacenamiento vertical o automatizado, equipos de proceso e instalaciones técnicas de dimensiones relevantes. Estas necesidades pueden determinar alturas superiores sin que exista necesariamente una correspondencia entre la altura física de la construcción y el número de plantas que la integran.

A ello se añade que este tipo de instalaciones requiere frecuentemente la disposición de plataformas o niveles técnicos, destinados exclusivamente al alojamiento, mantenimiento o acceso a instalaciones y equipos vinculados al proceso productivo. Estos elementos no responden funcionalmente al concepto convencional de planta edificada ni suponen necesariamente la creación de nuevas superficies destinadas a usos productivos, administrativos o de almacenamiento. Sin embargo, su configuración física puede suscitar dudas interpretativas acerca de su consideración como planta o entreplanta y, en consecuencia, sobre el cumplimiento del número máximo de plantas establecido por el planeamiento.

La vinculación de la regulación volumétrica a un número concreto de plantas puede generar así situaciones en las que una solución constructiva necesaria exclusivamente por razones técnicas pueda interpretarse formalmente como una planta adicional, aun cuando no comporte una intensificación real del uso ni un incremento del aprovechamiento urbanístico. Esta circunstancia introduce una rigidez innecesaria en la ordenación y puede dificultar la adaptación de las edificaciones a la evolución tecnológica de los procesos productivos.

De hecho, la previsión específica contenida en el propio artículo 17 para M1 y M2 pone de manifiesto que el planeamiento vigente ya reconoce que, en este ámbito, la altura de las edificaciones debe poder responder a las necesidades de producción y almacenamiento.

Asimismo, las alturas máximas establecidas por el planeamiento vigente, de 21 m con carácter general para las configuraciones de mayor altura previstas y de hasta 20 m específicamente para las manzanas M1 y M2, pueden resultar actualmente ajustadas para determinadas tipologías de edificación industrial. La evolución de los procesos productivos y, especialmente, de los sistemas de almacenamiento vertical y automatizado, así como la necesidad de disponer instalaciones y equipos técnicos asociados a dichos procesos, puede requerir puntualmente alturas superiores.

Por ello, además de superar la actual vinculación entre altura y número de plantas, se considera conveniente analizar la altura máxima de la envolvente edificable, estableciendo una dimensión suficiente para responder a las necesidades actuales y previsibles.

9. ALTERNATIVAS ANALIZADAS.

A continuación, se analizan las distintas alternativas analizadas para la problemática detectada.

9.1. INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

Alternativas barajadas:

- **Alternativa 0:** Mantener la edificabilidad actual de la parcela M2. Para el crecimiento ordinario empresarial es necesaria la ampliación de las instalaciones. Imposibilitar esta ampliación podría derivar en la necesidad de su traslado. Esta alternativa no precisa de modificación del planeamiento.
- **Alternativa 1:** Edificar en la parcela M1.1. La discontinuidad física entre ambas parcelas imposibilita los flujos productivos. Esta alternativa no precisa de modificación del planeamiento.
- **Alternativa 2:** Conectar físicamente las parcelas M2 y M1.1. Podría realizarse de tres maneras. Todas necesitan modificación de planeamiento.
 - Con continuidad física, adosando la parcela M1.1. a la M2 y trasladando el vial que las separa al norte.

Como se describe en el apartado 7, los flujos de vehículos aparejados al funcionamiento de la instalación actual obligan al mantenimiento del vial para la salida del producto terminado, lo cual derivaría en una duplicidad del viario.

Asimismo, bajo el vial actual circula un colector de pluviales del polígono que recoge toda la zona norte y que vierte directamente al cauce del río Arga.

Trasladar este colector sería muy complicado dada la morfología del cauce, el potencial punto de entronque y la topografía ascendente del terreno.



Por otra parte, la exigencia de mantener los dos viales reduciría sustancialmente la superficie útil del conjunto de la parcela.

- Con continuidad puntual, conectando ambas parcelas mediante una conexión sobreelevada, tipo rack o una conexión subterránea, tipo túnel. Aunque son soluciones interesantes y que viabilizarían la utilización de la parcela M1.1 en un futuro, su funcionalidad es limitada. Podría existir esa conexión limitada para determinadas actividades complementarias (como oficinas I+D, etc.) pero no para ampliar el proceso productivo ordinario que es lo que se necesita en este momento.
- Con continuidad administrativa. Creando una conexión puramente catastral que una las dos parcelas, pero mantenga el vial íntegramente. Se podría afectar una pequeña franja del vial que pasaría a ser parcela privada de uso público. Aunque de esta forma se solventaría un problema fiscal de la instalación, que necesita una sola dirección postal para toda la instalación, no se resuelve el problema esencial que ahora nos ocupa.
- **Alternativa 3:** Posibilitar el incremento de la edificabilidad dentro de los límites materiales de la parcela M2 (que se cuantifican en unos 20.000 m²) y respondiendo a las necesidades de la empresa. Esta alternativa precisa de modificación del planeamiento. En el marco de esta modificación deberán estudiarse, entre otras cuestiones las siguientes:

- Revisión de los estándares urbanísticos, en particular zonas verdes y espacios libres públicos y aparcamiento.

En caso de que se concluya la exigencia de ampliarlos se estudiará si es factible y conveniente su materialización física o si es preferible su compensación económica.

A primera vista y dadas las características del entorno y la importante presencia de zonas verdes y espacios libres públicos existentes, frente a unas zonas de aparcamiento habitualmente ocupadas, se considera inicialmente más razonable estudiar, en caso de resultar legalmente procedente, la compensación económica de los estándares de zonas verdes que pudieran resultar exigibles y la materialización física de las nuevas reservas de aparcamiento.

- Chequeo de la suficiencia del sistema viario. La ampliación prevista supondrá un incremento limitado de la movilidad actualmente generada por las instalaciones. Conforme a los datos disponibles, la actividad genera actualmente un flujo medio aproximado de 50 camiones diarios, previéndose

como consecuencia de la ampliación un incremento de unos 10 camiones/día, hasta alcanzar aproximadamente 60 camiones/día. Por su parte, la incorporación de un máximo aproximado de 71 nuevos empleados por turno supondría, adoptando la hipótesis prudente considerada, un incremento máximo de unos 40 vehículos ligeros por turno.

El acceso a las instalaciones se realiza mediante un vial de doble sentido y 6,00 m de anchura, conectado a corta distancia con la PA-30, que constituye la principal vía de acceso al ámbito. La intensidad adicional prevista resulta reducida en relación con la capacidad de esta red viaria, por lo que no se prevén problemas de capacidad derivados de la ampliación. Asimismo, no se contempla la utilización de vehículos pesados de dimensiones superiores a los que actualmente acceden a las instalaciones, cuyo funcionamiento no presenta problemas significativos, por lo que la geometría y condiciones actuales de los accesos se consideran inicialmente suficientes para atender la movilidad prevista. El Estudio de Movilidad Generada que acompañará al PEAU desarrollará y justificará específicamente estos aspectos.

El incremento de personal sí generará una mayor demanda de estacionamiento. Con carácter preliminar se considera conveniente prever unas 20 nuevas plazas, ampliables hasta aproximadamente 40 plazas, permitiendo además mejorar la situación actual. Su número y localización definitiva, en espacio privado, público o mediante una solución combinada, se determinarán durante la redacción del PEAU, no obstante, se han grafado dos posibles ubicaciones orientativas para estas reservas, una en espacio libre público y otra en espacio privado de la parcela M 1. 1.

Las condiciones de cubrición e implantación de instalaciones fotovoltaicas se determinarán en función de la localización, superficie y naturaleza pública o privada de la solución finalmente adoptada, conforme a las exigencias de la legislación vigente en materia de cambio climático.

Las cargas derivadas de la creación de nuevos aparcamientos corresponderán igualmente a Cinfa.

- o Evaluación de las alineaciones edificatorias. Para la materialización de los aprovechamientos se analizarán las alineaciones máximas, si bien las propias exigencias de incendios derivan en que los volúmenes principales deben retranquearse de la alineación oficial.
- o Incremento de aprovechamiento y cesión del 10%. El incremento de la edificabilidad conllevará un incremento del aprovechamiento urbanístico. Conforme a lo establecido por la legislación urbanístico, a este implemento le corresponderá la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas del 10 por 100 a la Administración actuante. Esta cesión, dadas las características de instalación y la inconveniencia de su formalización física, se realizará mediante su equivalente económico, calculado en base a los criterios de la ponencia municipal de valoración vigente.

9.2. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE USOS.

Alternativas barajadas:

- **Alternativa 0:** Mantener los coeficientes actuales. Seguirían existiendo las distorsiones detectadas.
- **Alternativa 1:** Revisar los coeficientes relativos a:
 - o uso terciario en planta elevada, diferenciando entre planta ordinaria y entreplantas y planta de instalaciones (no productiva)
 - o oficinas

- o porches

A continuación, se refleja una posible aproximación que en todo caso quedará concretada en el documento de PEAU.

Concepto	Coefficiente
Suelo libre privado	0,2
Uso terciario Pb o Elevada	0,65
Oficinas vinculadas a terciario	0,65
Uso terciario en porche	0,33
Uso terciario planta sótano	0,1
Uso terciario entreplanta o planta de instalaciones	0,1

9.3. ALTURAS Y VOLUMETRÍA.

Alternativas barajadas:

- **Alternativa 0:** Mantener la regulación actual. Se mantienen las alturas y número de plantas establecidos por el planeamiento vigente. No resuelve las necesidades derivadas de las actuales tipologías industriales ni la problemática asociada a la existencia de entreplantas y niveles técnicos.
- **Alternativa 1:** Incrementar el número máximo de plantas, manteniendo las alturas actuales. Resulta difícil establecer un número concreto de plantas por la posible existencia de entreplantas y niveles técnicos. Además, incrementar el número de plantas manteniendo las alturas máximas actuales proporciona una flexibilidad limitada y no resuelve las necesidades de mayor altura libre de determinados procesos productivos y sistemas de almacenamiento.
- **Alternativa 2:** Incrementar el número máximo de plantas y las alturas máximas. Permite una mayor adaptación a las necesidades productivas, técnicas y de almacenamiento, pero mantiene la problemática derivada de establecer un número máximo de plantas y de determinar la consideración como tales de determinados niveles, entreplantas o plataformas técnicas.
- **Alternativa 3:** Sustituir la regulación por número de plantas por la definición de una envolvente máxima edificable. La volumetría se regularía mediante alineaciones y altura máxima, permitiendo organizar dentro de dicha envolvente las plantas, entreplantas, niveles técnicos y alturas libres necesarias para la actividad, con sujeción en todo caso a la edificabilidad y aprovechamiento máximos establecidos.

Condiciones orientativas de la propuesta:

Como primera aproximación, y sin perjuicio de su concreción y justificación en el documento de PEAU, se propone para la Alternativa 3:

- o Altura máxima de la envolvente: 28 m. La altura propuesta toma como referencia la configuración volumétrica de la última nave construida en la parcela M2. En dicha edificación, el volumen principal presenta una altura inferior, si bien sobre la cubierta se disponen volúmenes destinados a instalaciones y servicios que incrementan su altura total.



Para la futura edificación en la que se materialice la edificabilidad adicional, previsiblemente situada en el espacio intersticial actualmente libre de la parcela, se estima inicialmente necesaria una altura máxima de 24 m para el volumen principal, frente a los 20 m actualmente admitidos en M2.

Sobre este volumen podrán resultar necesarios casetones, recintos u otros elementos destinados a instalaciones y servicios técnicos. Considerando conjuntamente ambas necesidades, se propone establecer una envolvente máxima de 28 m, capaz de integrar tanto el volumen funcional de la edificación como los elementos técnicos asociados a la misma.

- Retranqueo mínimo de la edificación: 2 m respecto de la alineación oficial.
- Libertad de organización del número de plantas, entreplantas, niveles técnicos y alturas libres dentro de la envolvente definida.
- Mantenimiento del control de la intensidad edificatoria mediante la edificabilidad y el aprovechamiento máximos que establezca el PEAU.

Los parámetros anteriores tienen carácter orientativo y serán objeto de definición y justificación concreta durante la redacción del PEAU.

10. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente evaluación se formula con el grado de definición propio del Plan de Participación y tiene por objeto realizar una primera justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas y de su impacto en las Haciendas Públicas. El documento de PEAU desarrollará y concretará ambos aspectos una vez definida la ordenación definitiva.

10.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS

De las determinaciones analizadas en el presente Plan de Participación, son fundamentalmente las relativas al incremento de edificabilidad las que tienen una incidencia económica directa y diferenciada. Las modificaciones planteadas en relación con los coeficientes de homogenización y con las condiciones de altura y volumetría tienen carácter esencialmente normativo y no comportan por sí mismas la ejecución de obras o inversiones adicionales, sin perjuicio de la incidencia que la revisión de los coeficientes pueda tener en la determinación definitiva del aprovechamiento urbanístico.

La parcela M2 presenta actualmente su edificabilidad prácticamente agotada, habiéndose materializado 44.173,72 m² frente a los 44.173,82 m² máximos previstos por el planeamiento vigente. Las necesidades de crecimiento de la actividad hacen necesario prever un incremento de edificabilidad estimado inicialmente en torno a 20.000 m², dentro de una horquilla aproximada de entre 15.000 y 25.000 m².

Desde el punto de vista estrictamente económico, las distintas alternativas estudiadas para posibilitar dicho crecimiento presentan diferente incidencia. Las soluciones que implican la utilización de ámbitos físicamente separados o la ejecución de elementos específicos de conexión incorporan costes adicionales vinculados a la propia organización de las instalaciones. Por el contrario, el incremento de edificabilidad en M2 permite concentrar la inversión en la ampliación efectiva de las instalaciones, aprovechando los accesos, redes, urbanización e infraestructuras existentes.

La iniciativa para la tramitación del PEAU parte del propio titular de la actividad, Laboratorios Cinfa, S.A., que ha analizado sus necesidades de crecimiento y la inversión necesaria para su materialización, considerándose asumibles las cargas económicas derivadas de la operación.

Además de la inversión correspondiente a las futuras edificaciones e instalaciones, el incremento de edificabilidad llevará aparejadas las cargas urbanísticas que legalmente correspondan, entre ellas las derivadas del incremento de aprovechamiento y de la adecuación de los estándares urbanísticos. Su cuantificación definitiva deberá realizarse en el PEAU una vez determinados la edificabilidad y el aprovechamiento finalmente asignados.

Entre las actuaciones complementarias asociadas al incremento de edificabilidad se encuentra la ampliación de la dotación de aparcamiento, para la que se han estudiado dos posibles soluciones.

En espacio público se plantea la adecuación de un ámbito de aproximadamente 1.030 m², con unos 950 m² destinados a aparcamiento. El pavimento se resolvería mediante 45 cm de zahorra artificial y 11 cm de aglomerado asfáltico dispuesto en dos capas. La actuación incorpora asimismo aproximadamente 165 m² de acera, formada por una solera de hormigón fratasado de 15 cm sobre 30 cm de zahorra, y la ampliación del alumbrado público mediante dos nuevos puntos de luz.

Su valoración preliminar es la siguiente:

<i>Actuación</i>	<i>PEM estimado</i>
<i>Desbroce y cajeadado</i>	<i>22.000</i>
<i>Pavimentación y aceras</i>	<i>30.500 €</i>
<i>Redes de instalaciones y alumbrado</i>	<i>117.000 €</i>
<i>Señalización y actuaciones complementarias</i>	<i>13.000 €</i>
<i>TOTAL</i>	<i>182.500 €</i>

Se adopta, por tanto, un coste orientativo del orden de 182.500 € de PEM.

Como alternativa o complemento, se plantea un aparcamiento de aproximadamente 750 m² en espacio privado, mediante solera de hormigón de 20 cm sobre 40 cm de zahorra artificial. Se prevé su cubrición mediante estructura metálica a dos aguas, situada aproximadamente a 3 m de altura, formada por pórticos de unos 15 m de luz dispuestos cada 5 m, con aproximadamente 22 pilares, cubierta de instalación fotovoltaica, incorporándose asimismo alumbrado bajo cubierta mediante unas ocho luminarias LED.

Su valoración preliminar es la siguiente:

<i>Actuación</i>	<i>PEM estimado</i>
<i>Obra civil, redes y alumbrado</i>	<i>187.500 €</i>
<i>Estructura marquesina</i>	<i>43.500 €</i>
<i>Módulos FV e inversores</i>	<i>16.500 €</i>

Actuación

PEM estimado

TOTAL

247.500 €

Se adopta, por tanto, un coste orientativo del orden de 247.500 € de PEM.

Estas cuantías representan una primera aproximación a las cargas materiales directamente asociadas a la ampliación. A ellas deberán añadirse, cuando queden determinadas, las restantes obligaciones urbanísticas derivadas del incremento de edificabilidad y aprovechamiento.

Considerando la dimensión de la ampliación prevista, las inversiones necesarias para las nuevas edificaciones e instalaciones y las cargas urbanísticas identificadas, no se aprecia en esta fase ninguna circunstancia que comprometa la viabilidad económica de la operación urbanística. El PEAU incorporará su cuantificación definitiva una vez concretada la ordenación.

10.2. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

El impacto económico sobre las Haciendas Públicas debe analizarse de forma independiente de la viabilidad de la operación anterior, valorando si la nueva ordenación puede generar para la Administración costes de implantación o nuevas obligaciones permanentes de conservación y mantenimiento y confrontándolos con los recursos públicos asociados al desarrollo previsto.

La actuación se desarrolla sobre un ámbito de suelo urbano integrado en una urbanización existente y dotado de accesos, redes e infraestructuras generales. Con la información disponible no se prevé la necesidad de ejecutar nuevas infraestructuras generales con cargo al Ayuntamiento, siendo las obras y cargas necesarias para materializar la ampliación asumidas por el titular de la actuación.

Por tanto, no se prevé una inversión inicial a cargo de la Hacienda municipal para hacer posible el desarrollo del PEAU.

La principal incidencia sobre el gasto municipal podría producirse en el supuesto de materializar parte de la nueva dotación de aparcamiento sobre espacio público. En tal caso, una vez ejecutada y recibida la urbanización, el Ayuntamiento asumiría la conservación ordinaria de aproximadamente 1.030 m² de superficie urbanizada y de dos nuevos puntos de alumbrado.

Considerando la naturaleza de los elementos previstos (fundamentalmente pavimentos asfálticos y de hormigón), sus necesidades ordinarias de conservación son reducidas. A efectos de esta evaluación preliminar puede estimarse un coste medio anual de conservación y reposición del orden del 0,27 % de la inversión inicial, al que se añadirían el consumo eléctrico y el mantenimiento de los dos nuevos puntos de alumbrado. Sobre la inversión estimada, puede considerarse prudencialmente una repercusión global para el Ayuntamiento del orden de 500 €/año.

En el supuesto de materializar el aparcamiento en espacio privado, no existiría esta repercusión sobre la Hacienda municipal, puesto que la conservación del pavimento, estructura, cubierta, instalación fotovoltaica y alumbrado correspondería íntegramente a su titular.

Si la ordenación definitiva determinase además la materialización de nuevas zonas verdes o espacios libres públicos, el PEAU deberá incorporar el coste anual de su conservación y mantenimiento. En la fase actual no se encuentra definida una nueva superficie pública de estas características, por lo que no procede efectuar todavía su cuantificación.

Frente a estos eventuales gastos, la materialización de la nueva edificabilidad producirá ingresos para la Hacienda municipal, tanto de carácter puntual como recurrente.

A efectos de establecer únicamente un orden de magnitud, la materialización de aproximadamente 20.000 m² de nueva edificación industrial puede representar una inversión de varios millones de euros. Esta inversión generará los correspondientes ingresos municipales asociados a las licencias y a la ejecución de las obras.

A ellos se añadirá el importe que, en su caso, corresponda por la monetización de las obligaciones de cesión derivadas del incremento de aprovechamiento urbanístico, cuya cuantificación deberá efectuarse en el PEAU una vez conocido el aprovechamiento definitivo y aplicados los criterios de valoración correspondientes.

Finalmente, la ampliación de la superficie edificada y de las instalaciones tendrá igualmente incidencia sobre los ingresos municipales de carácter periódico vinculados a los bienes inmuebles y a la actividad desarrollada, reforzando el carácter recurrente de una parte de los efectos positivos sobre la Hacienda local.

En consecuencia, aun considerando la solución que genera una mayor obligación municipal de conservación (la ejecución de parte del aparcamiento sobre espacio público), el nuevo gasto anual previsible resulta de escasa entidad frente a los ingresos puntuales y recurrentes asociados a la materialización de la nueva edificabilidad.

Por ello, con el grado de definición disponible, puede concluirse que el desarrollo previsto no presenta un impacto negativo significativo sobre la Hacienda municipal ni compromete su sostenibilidad económica, al no requerir inversión pública para su implantación y resultar las nuevas obligaciones de conservación previsiblemente reducidas respecto de los recursos económicos derivados de la actuación.

El PEAU concretará esta evaluación mediante la determinación de las cargas urbanísticas, los ingresos asociados al desarrollo y, en su caso, los costes anuales de conservación de los nuevos elementos que deban incorporarse al patrimonio municipal.

11. MARCO LEGAL.

Conforme a lo establecido por el artículo 49 del DFL 1/ 2.017 las determinaciones que se pretenden modificar afectan a las pormenorizadas del planeamiento. Según se recoge en el artículo 77.6 del mismo texto legal, la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

Esto es concordante con lo establecido por el artículo 61, relativo a los planes parciales, que en su apartado 2 correspondiente a los Planes Especiales de Actuación Urbana indica que es objeto de estos instrumentos (entre otros) la regulación de actuaciones de dotación, las cuales quedan definidas en el artículo 90 de la siguiente manera:

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

En conclusión, la figura a tramitar es un Plan Especial de Actuación Urbana, al plantearse sobre suelo urbano un incremento de edificabilidad y la modificación de determinadas condiciones de ordenación pormenorizada, sin requerirse la reforma o renovación integral de la urbanización existente.

El contenido de este documento se adecua a las exigencias establecidas por el artículo 61 del DFL 1/ 2.017 y demás de referencia:

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:

- a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.
- b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral.
- c) Las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.
- d) El Estudio de Movilidad generada.

Su procedimiento de tramitación es el establecido en el artículo 72 del precitado texto legal.

Se procederá de la manera siguiente:

- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Esteribar.
- Exposición al público durante un mes, mediante anuncio en el B.O.N. y publicado en los diarios editados en Navarra, para presentación de alegaciones.
- A la vista del resultado de la información pública, el propio Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procedieren.
- Remisión del documento aprobado definitivamente al Servicio del Territorio y Paisaje, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control.

12. PROCEDENCIA DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Además de lo anterior, el artículo 7 del DFL 1/ 2.017 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 7, el documento está sujeto a este procedimiento previo. 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:

- Laboratorios Cinfa, s.a.
- El Ayuntamiento de Esteribar.
- Los propietarios de las parcelas 1044, 1045, 1046, 1047 y 1058 del polígono 1.
- La ciudadanía en general.

RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN:

Quedan pormenorizadamente desglosadas en el apartado 9.

A la vista del análisis realizado, y sin perjuicio del resultado del proceso participativo y de su concreción en el PEAU, la propuesta que inicialmente se considera más adecuada para alcanzar los objetivos planteados sería:

- Respecto al incremento de edificabilidad: la Alternativa 3
- Respecto al ajuste de los coeficientes de homogenización: la Alternativa 1.
- Respecto a la delimitación de la altura: la Alternativa 3.

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Queda reflejada en el apartado 10.

METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN.

El proceso de participación se iniciará con la publicación de la documentación correspondiente al Plan de Participación en la página web municipal, acompañada de una invitación pública a conocer su contenido y formular las aportaciones que se consideren oportunas.

Asimismo, atendiendo expresamente a lo señalado en el informe técnico municipal, se realizará una comunicación directa a los propietarios de las parcelas catastrales 1044, 1045, 1046, 1047 y 1058 del polígono 1 de Olloki, situadas en las proximidades del ámbito de actuación.

A estos efectos, el Ayuntamiento de Esteribar facilitará, cuando resulte posible, los datos de contacto necesarios o realizará directamente el traslado de la información. En aquellas parcelas en las que exista una pluralidad de titulares, la comunicación podrá efectuarse a través de alguno de ellos como contacto de la propiedad, sin perjuicio de la difusión general del proceso mediante los restantes canales previstos. En caso de no resultar posible efectuar alguna de estas comunicaciones directas, se pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento.

La documentación permanecerá sometida a participación durante un periodo de 30 días, durante el cual podrán formularse sugerencias, observaciones o propuestas en relación con las alternativas expuestas. Las aportaciones podrán remitirse por correo electrónico a arkileku@arkileku.com. Asimismo, podrán realizarse consultas o solicitarse aclaraciones telefónicamente en el número 948 240 500.

Como parte del proceso se celebrará una sesión pública de participación, cuya fecha, horario y lugar se concretarán de acuerdo con el Ayuntamiento de Esteribar. La convocatoria de la sesión se difundirá a través de los medios municipales habituales y se reforzará en el entorno próximo al ámbito de actuación, mediante la colocación o distribución de información, así como mediante bando, anuncio en el tablón municipal u otros canales de difusión de los que disponga el Ayuntamiento.

Durante la sesión se expondrán de forma comprensible los objetivos de la modificación, las principales cuestiones que se pretenden abordar y las alternativas analizadas, habilitándose posteriormente un espacio para la formulación de preguntas, observaciones y propuestas por parte de las personas asistentes.

Las aportaciones recibidas tanto durante la sesión como a través de los restantes canales habilitados serán recopiladas y analizadas para valorar su posible incorporación al documento de PEAU. En función del contenido y alcance de las cuestiones planteadas, se valorará conjuntamente con el Ayuntamiento la conveniencia de celebrar una nueva sesión o realizar actuaciones complementarias de participación.

Finalizado el proceso, se dejará constancia de las actuaciones realizadas, de las aportaciones recibidas y de la forma en que estas hayan sido consideradas en la elaboración del documento.

En Pamplona, a SEPTIEMBRE DE 2.026.

La arquitecta.

BARBARIN GOMEZ SILVIA -
72684888N

Firmado digitalmente por BARBARIN GOMEZ
SILVIA - 72684888N
Fecha: 2026.09.29 13:04:11 +02'00'