

PLAN ESPECIAL ACTUACIÓN URBANA:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN LA

UNIDAD A5 POLÍGONO 1 PARCELA 186

DE URROZ-VILLA.

PROMOTOR :

NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S. A.

(NEINSA)

SITUACIÓN :

URROZ-VILLA ----- (Navarra)

PABLO APESTEGUÍA IRIGOYEN

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL Col. nº 2722

TELÉF.- 646 059590

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN LA UNIDAD A5 POLÍGONO 1
PARCELA 186 DE URROZ-VILLA.

PROMOTOR:

NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA).

SITUACIÓN:

URROZ-VILLA (Navarra).

0) **PROMOTOR DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.-**

El presente Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), en el ámbito de la unidad A5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Urroz-Villa aprobadas en 1.991, es promovido por la empresa NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA).

1) **OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA.-**

El objeto de este PEAU, es el incremento de la edificabilidad de la parcela 186 del polígono 1 (Unidad A5), para permitir el desarrollo de actividades empresariales en las antiguas instalaciones de PSI Telecomunicaciones, ahora pertenecientes a la empresa Navarra de Estampación e Inyección S.A. (NEINSA).

En todo momento se cumple lo dispuesto en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU) y Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Urroz-Villa aprobadas en 1.991 y Modificación Puntual de las NNSS de la Unidad A5 de 2.006.

En concreto, es importante señalar que el tipo de actuación es de "dotación" según el art. 92.5 de la LFOTU, pues tiene por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, y no requiere la reforma o renovación de la urbanización.

En cuanto al carácter de la modificación, de acuerdo con la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Artículo 49. "Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística", en sus puntos 1 y 3, se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, entre otras, las siguientes:

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material

En ningún caso se modifican determinaciones establecidas originalmente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Urroz-Villa ni de modificaciones posteriores.

2) **JUSTIFICACIÓN DEL PEAU.-**

El área industrial que contiene la Unidad A5, a la que pertenece a parcela 186 del polígono 1, albergaba las antiguas instalaciones de PSI TELECOMUNICACIONES, ahora adquiridas y ocupadas por la empresa NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA).

En el año 2015, la empresa NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA) adquirió estas instalaciones, con el objetivo de implantar una nueva actividad empresarial.

Actualmente la edificabilidad de la parcela está prácticamente agotada tal y como recoge la Resolución de Ayuntamiento de Urroz-Villa de fecha 12 de noviembre de 2.015 (quedan 224,5 m² por edificar).

En vista del crecimiento potencial de la empresa se pretende, mediante el presente PEAU, incrementar la edificabilidad en 2.700 m².

Existe una necesidad inminente de disponer de un espacio para almacenar producto terminado "a cubierto".

El área industrial ya existe en la actualidad, y no se varía su ámbito.

En ningún momento se modifica en Plan de Ordenación Territorial (POT 3 Área Central). La iniciativa es privada y la actuación en el interior de la parcela 186 del polígono 1, Unidad A5, suelo industrial consolidado. Se adjunta ficha de la Unidad tal y como aparece en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico de Urroz-Villa.

3) **DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO DE INTERVENCIÓN.**-

Situación, límites y superficies.

La parcela 186 del polígono 1, Unidad A5 se ubica al este del núcleo urbano de Urroz-Villa. Limita al norte con la carretera nacional a Aoiz NA-150 y a sur con la carretera comarcal NA-8103. Al oeste con la parcela industrial 185 del polígono 1, la parcela mixta 462 del polígono 1 y un camino comunal que une las carreteras NA-150 y NA-8103. Por el este linda con la parcela rústica 188 del polígono 1.

La parcela tiene una superficie de 22.670 m² y la edificabilidad total, tal y como recoge una Resolución del Ayuntamiento de Urroz-Villa de fecha 12 de noviembre de 2.015 y la Modificación Puntual Pormenorizada de la NNS de Urroz-Villa de 2006, es de 6.888 m². Este último valor se pretende ampliar en 2.700 m², resultando una edificabilidad final para la parcela 186 del polígono 1, Unidad A5, de 9.588 m².

Además, la Modificación Puntual Pormenorizada de la NNS de Urroz-Villa, aprobada definitivamente en 2006, indica que la edificabilidad no consumida, en esa fecha era de 328,50 m². Se construyó posteriormente una nave para el almacenamiento de residuos de 104 m² construidos. Por lo tanto, a fecha de hoy, quedan para agotar la edificabilidad de la parcela 224,50 m² por edificar.

No se modifican las alineaciones definidas en las NNSS de 1.991 ni las redefinidas en la Modificación de las NNSS, Unidad A5, de 2.006.

Se respetarán los 11 m. mínimos al cierre de la parcela por el lado de la carretera. Todas las fachadas serán paralelas o perpendiculares a la edificación existente.

Planeamiento vigente.

Mediante la Orden Foral 1101/1991, de fecha 11 de diciembre de 1.991, se aprobó definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Urroz-Villa.

En dicho documento se clasifica la parcela 186 del polígono 1, perteneciente a la Unidad A5, como:

UNIDAD A5

1. Superficie aproximada: 22.670 m²
2. Clasificación: Suelo urbano.
3. Calificación: Industrial.
4. Calificación pormenorizada:
Usos permitidos: Industrias, talleres, almacenes, garajes, oficinas.

Posteriormente, en 2006, se aprobó Modificación Puntual Pormenorizada de la NNSS de Urroz-Villa de 2006, donde únicamente se modificaban las alineaciones de la Unidad A5.

Plan de Ordenación Territorial (POT).

El término municipal de Urroz-Villa está incluido en el ámbito del POT-3 Área Central, aprobado mediante DF 45/2011 de 16 de mayo de 2.011.

Propiedad del Suelo.

El titular de la parcela 186 del polígono 1 (Unidad A5) es la sociedad NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA), promotora del presente PEAU.

Usos.

La modificación afecta a suelo y edificaciones de tipo exclusivamente industrial. No se modifican las alineaciones definidas en las NNSS de 1.991 ni las redefinidas en la Modificación de las NNSS, Unidad A5, de 2.006.

4) **DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA.-**

Los aspectos determinantes en la modificación de la dotación de la parcela han sido:

- Potenciar la actividad industrial en la parcela que, como consecuencia, potenciará la actividad laboral de la zona.
- Aumentar la edificabilidad de la parcela en 2.700 m².
- Máximo respeto a los criterios de ordenación de la Unidad A5.

5) **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO.-**

Aparcamientos.

La parcela es única, por lo que las dotaciones de aparcamientos se resolverán en el interior de la parcela, en función de las necesidades. Dada la superficie de la parcela no se prevén inconvenientes en este aspecto.

Reservas mínimas de dotaciones.

La actuación no incide en las dotaciones mínimas establecidas. En cumplimiento del art. 53 de la LFOTU, en polígonos industriales, al menos el 10% del total del sector se destinará a grandes superficies verdes, como es el caso. Se evitará su acumulación en zonas residuales y marginales.

6) **INCIDENCIA SOBRE EL TERRITORIO.-**

No existe ninguna incidencia sobre el territorio derivada del presente PEAU. La actuación es privada, en el interior de la parcela 186 del polígono 1, tal y como se explica en la memoria y planos adjuntos.

7) **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.-**

El PEAU que se redacta tiene sus límites claramente establecidos, en el ámbito de la Unidad A5.

El PEAU mantiene la clasificación y categorización del suelo como urbano consolidado, y de las edificaciones actuales como compatibles con la ordenación y por lo tanto consolidadas, y mantiene su calificación como uso global industrial.

Se pretende aumentar la edificabilidad en 2.700 m².

Las nuevas áreas edificables y libres son las que se reflejan en el plano anexo. No se modifican las alineaciones definidas en las NNSS de 1.991 ni las redefinidas en la Modificación de las NNSS, Unidad A5, de 2.006. Se respetarán los 11 m. mínimos al cierre de la parcela por el lado de la carretera. Todas las fachadas serán paralelas o perpendiculares a la edificación existente.

8) **ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-**

Los PEAU deben contener, según el art. 56.5.f) de la LFOTU, una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

La viabilidad económica de esta operación urbanística queda justificada desde la necesidad imperiosa que tiene la empresa en el aumento de la superficie edificada actual. La empresa se está expandiendo a gran velocidad. Existe una necesidad inminente de disponer de un espacio para almacenar producto terminado "a cubierto". Y en un breve espacio de tiempo se pretende edificar una nueva nave industrial.

Esta actuación no tendrá impacto negativo alguno en las haciendas públicas. En todo caso positivo debido a la entrega obligatoria y gratuita del suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento, tal y como recoge el art. 98 de la LFOTU.

A este respecto se presentó en el Ayuntamiento de Urroz-Villa, con fecha 27 de junio de 2.017, una *"Propuesta para Cesión del 10% de Aprovechamiento derivado del aumento de edificabilidad de la parcela 186 del polígono 1"*.

Además, en el art. 98.2.a) puede leerse que *"Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por ciento, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por ciento."*

La empresa NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA) solicita que se estudie en profundidad la posible reducción al 5% del incremento de aprovechamiento. Los trámites, las futuras construcciones e instalaciones y los impuestos que se derivaren de estos, son y serán un gasto importante para la empresa. La reducción de este gasto al mínimo posible ayudará en gran medida a la viabilidad y sostenibilidad económica de NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA). Y, además, repercutirá en un gran beneficio para Urroz-Villa en particular y la zona en general.

9) **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-**

La propiedad de los terrenos, en el ámbito del PEAU, es privada, de NAVARRA DE ESTAMPACIÓN E INYECCIÓN S.A. (NEINSA), promotora y redactora del presente documento.

10) **PLANOS.-**

En el presente documento se incluyen los planos descriptivos del PEAU.

11) **NORMATIVA EMPLEADA.**-

La normativa empleada se ajusta a la Normativa Urbanística/Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Urroz-Villa de 1.991, Modificación Puntual Pormenorizada de las NNSS de la Unidad A5 de 2.006, Decreto Foral 45/2011, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial del Área Central (POT 3), Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), Ley foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra.

12) **CONSIDERACIÓN FINAL.**-

Con todo lo anteriormente expuesto estima el facultativo que suscribe queda suficientemente descrito y desarrollado el objeto del presente PEAU, quedando a disposición del Organismo Competente para cuantas dudas o aclaraciones pudieran suscitarse al respecto.

Pamplona, 31 de julio de 2.017
EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL



Fdo: Pablo Apesteguía Irigoyen

ARTICULO 86: UNIDAD A5.

1. **Superficie aproximada:** 22.670 m2.

2. **Clasificación:** Suelo urbano.

3. **Calificación:** Industrial.

4. **Calificación pormenorizada:**

. Usos permitidos: Industrias, talleres, almacenes, garages, oficinas.

. Usos tolerados: Residencial de servicio.

. Usos prohibidos: Residencial, equipamientos, ganadero.

5. **Normas de Urbanización:**

. Sistema viario: El trazado y características de la red viaria se ajustará a las determinaciones del plano 3.2.

. Otras infraestructuras: Se seguirán los esquemas de infraestructuras del plano 3.4.

. Espacios libres: La distancia entre el cierre de la parcela y el eje de la carretera Pamplona-Aoiz (futura variante de Urroz) será de 19 metros. El terreno comprendido entre la carretera y la parcela privada quedará como espacio libre público. Se deberá plantar en este espacio al menos una línea de chopos dispuestos cada 6 metros y a una distancia de 5 metros del cierre de la parcela.

. Cierre de parcelas: En caso de realizarse cierre de obra, éste constará obligatoriamente de un zócalo de ladrillo cara-vista blanco de Tudela de 60 cm. de altura, con cierre metálico opcional hasta una altura total de 2 metros, según el gráfico adjunto. En cualquier caso, deberá plantarse un seto vegetal en el borde interior de la parcela.

. Urbanización interior: Se garantizará la existencia de zonas de carga y descarga al interior de la parcela en proporción suficiente al tipo de industria, según dictamine el Ayuntamiento. Se crearán al menos una plaza de aparcamiento para turismos por cada obrero empleado y una plaza para camiones por cada cuatro.

6. **Normas de Edificación:**

. Superficie de parcela privada: 20.850 m2.

. Edificabilidad máxima: 3.366 m2, equivalente al 60% de la "superficie edificable" indicada en el plano 3.1.

. Edificabilidad mínima: No se permitirán edificaciones aisladas cuya superficie construida en planta baja sea menor de 500 m2, excepto silos y edificaciones verticales similares.

. Tipología: Naves e instalaciones industriales.

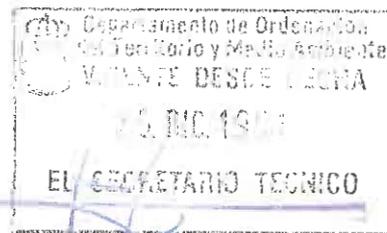
. Materiales de cerramiento y cubrición: Se empleará obligatoriamente en todas las edificaciones ladrillo cara-vista blanco y/o chapa galvanizada en su color.

. Alineaciones y rasantes: Los límites de la edificación no podrán sobrepasar las alineaciones interiores señaladas en el plano 3.2. (11 metros al cierre de la parcela en el lado de la carretera). Todas sus fachadas serán obligatoriamente paralelas o perpendiculares a la edificación existente.

7. **Normas de Gestión:**

. Se recomienda la permuta o compra-venta de terrenos entre los propietarios de la unidad, al objeto de constituir una única parcela. En caso contrario, deberá redactarse un Proyecto de Reparcelación, para un reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.

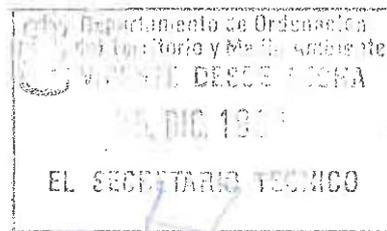
. Sistema de actuación: Cooperación.

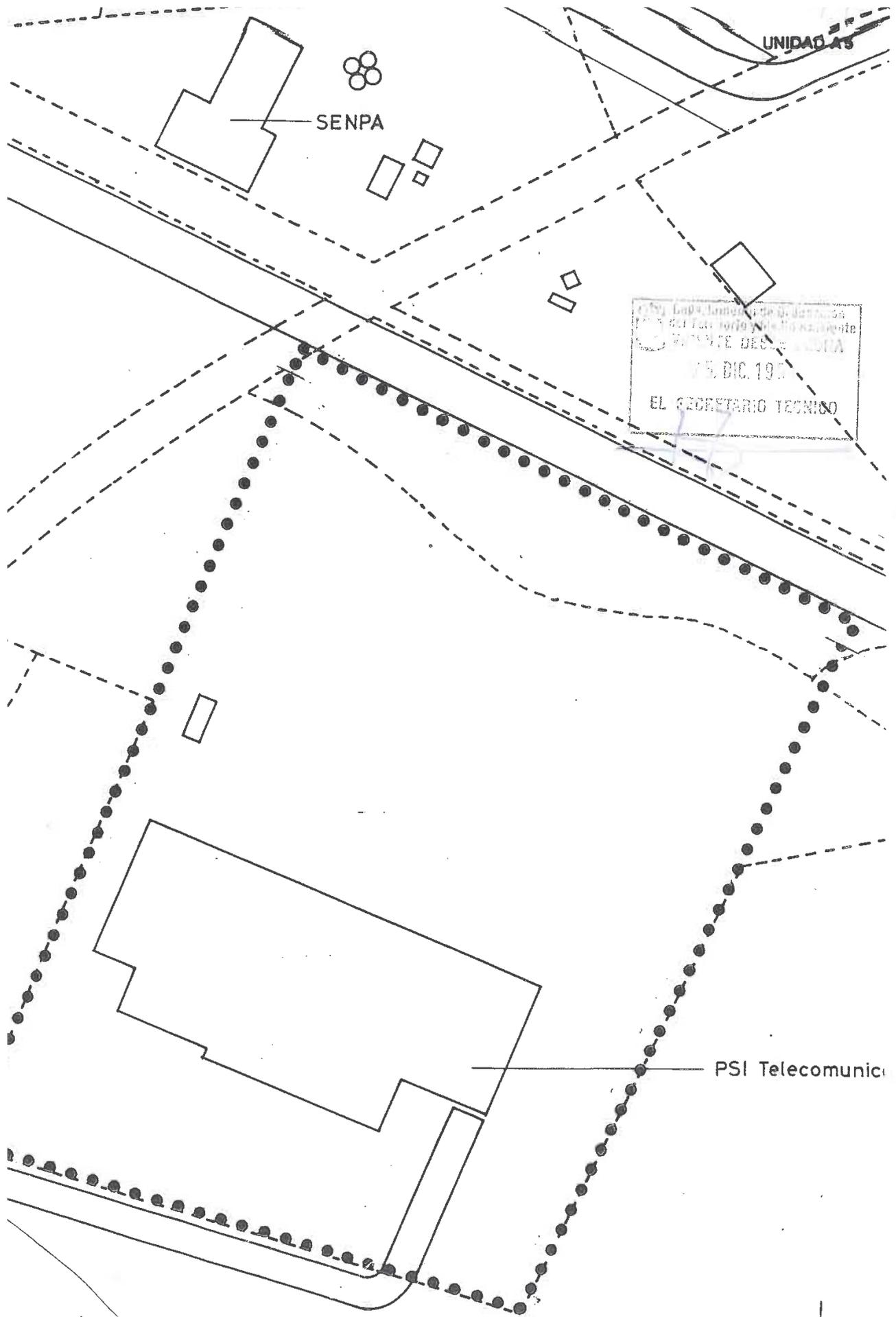


. Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento la totalidad de espacios destinados a espacios libres.

. Para la concesión de licencia de edificación es necesaria la presentación del Proyecto técnico correspondiente, cumplimentando fielmente las determinaciones que se especifican.

. No se concederá licencia de primera utilización de los edificios hasta que se hayan formalizado las cesiones obligatorias y se hayan completado las obras de urbanización exteriores e interiores de la parcela, incluso plantación de arbolado y setos vegetales, conforme a las presentes Normas y a las directrices municipales.





ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=625.699
y=4.737.609

<http://sitna.navarra.es>

Escala 1:5.887

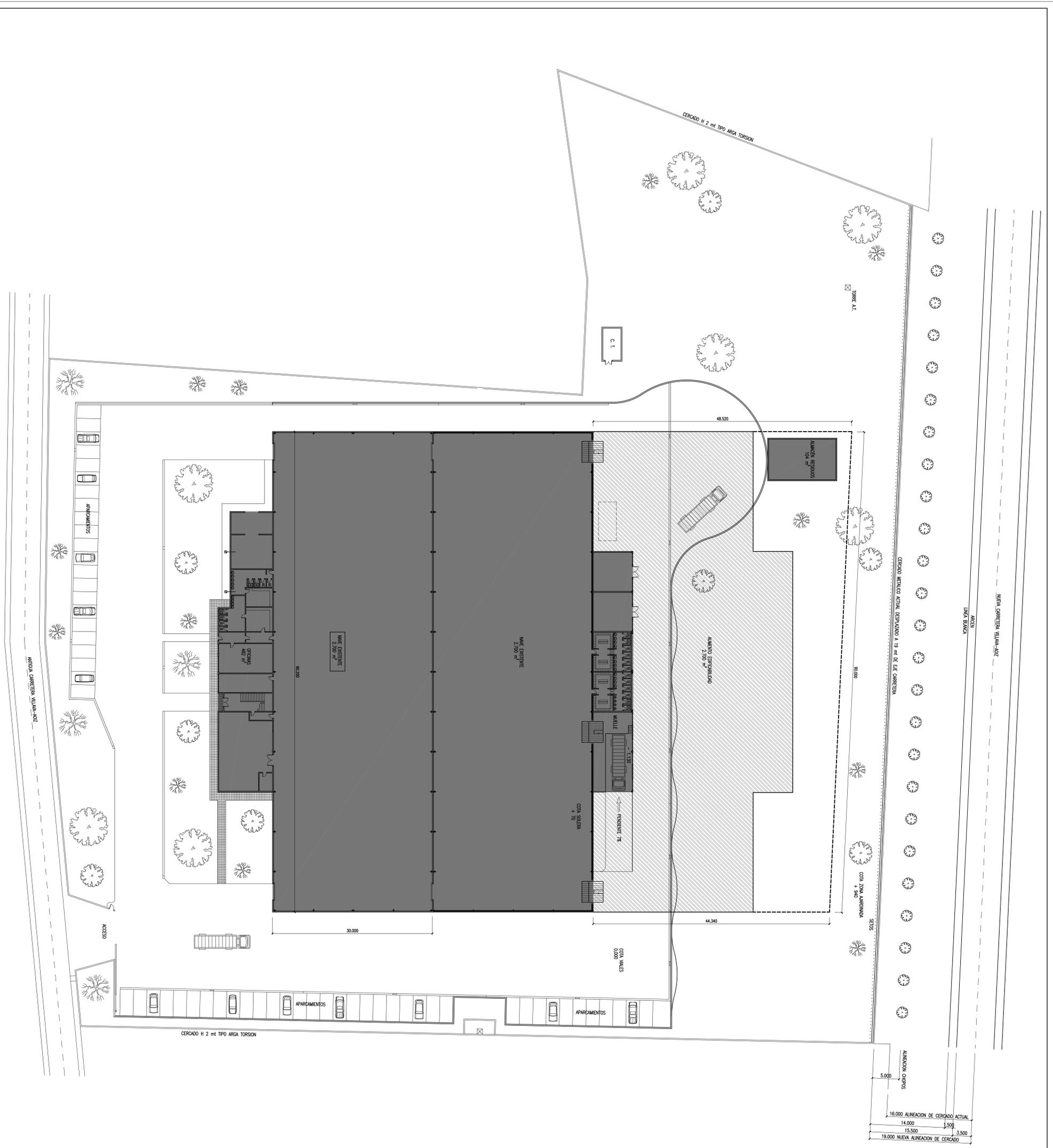


Ortofoto Básica 1:5.000 - Año 2014

© 2015 Gobierno de Navarra

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=627.219
y=4.736.973

Catastro



--- ALINEACIONES VIGENTES SEGUN INSS 1.991
 Y MODIFICACION FINAL INSS 08.15.2486
 21,750 M
 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD PROPUUESTO
 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EXISTENTES

P.E.A.U. Parcela AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN LA UNIDAD AS POLIGONO 1 PARCELA 188 DE URRUZVILLA		PROMOTOR: NAVARRA DE ESTAMPACION E INVECCION S.A.	
PLANO DE PROPIEDAD DE MODIFICACION AUMENTOS VIGENTES Y AUMENTOS DE EDIFICABILIDAD	REGION: NAVARRA ESCALA: 1:200 REFERENCIAL: 48740 PLANOS: 2	PROYECTADO POR:	INGENIERO DE OFICINA:
P.E.A.U. Parcela AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN LA UNIDAD AS POLIGONO 1 PARCELA 188 DE URRUZVILLA		PROMOTOR: NAVARRA DE ESTAMPACION E INVECCION S.A.	
PLANO DE PROPIEDAD DE MODIFICACION AUMENTOS VIGENTES Y AUMENTOS DE EDIFICABILIDAD	REGION: NAVARRA ESCALA: 1:200 REFERENCIAL: 48740 PLANOS: 2	PROYECTADO POR:	INGENIERO DE OFICINA: