

PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA

MODIFICACION DE
DETERMINACIONES URBANISTICAS
CORRESPONDIENTES A 540,82 M2 DE
SUPERFICIE DE OCUPACION EN LA
PARCELA CATASTRAL 101, DENTRO
DE LA PARCELA POL-2 DEL AREA
DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL PLAN MUNICIPAL DE
CADREITA (NAVARRA)

MEMORIA

JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

MODIFICACION DE DETERMINACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES A 540,82 M2 m2 DE SUPERFICIE DE TERRENOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO PERTENECIENTES A LA PARCELA CATASTRAL N° 101 POLIGONO 3, DENTRO DE LA PARCELA POL-2 DE USO POLIVALENTE PARA ASIGNAR UNA EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA Y EN PLANTA PRIMERA, PARA DESTINARLO A USO DE PUNTO LIMPIO, DENTRO DEL AREA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL PLAN MUNICIPAL DE CADREITA

SE TRAMITARAN COMO UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA SEGÚN LA LEY 5/2015 DE 5 DE MARZO, SEGÚN EL ARTICULO 79 PUNTO 6; PARA EL QUE SON DE APLICACIÓN LOS ARTICULOS 7, 51ter, 61, 74, 97 y 98.

**SOLICITANTE : M. I. AYUNTAMIENTO DE CADREITA
ARQUITECTO : GELASIO FERNÁNDEZ MORALES**

1.- OBJETO

El objeto que pretende el presente documento es llevar a cabo la Modificación de Determinaciones Urbanísticas relativas al suelo urbano consolidado dentro de la parcela catastral 101 del polígono 3, las cuales se tramitarán como un PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA.

La Normativa vigente es “El Plan Municipal de Caderita”, vigente desde el 14 de abril de 1997, y las Determinaciones de Ordenación establecidas en el Plan Parcial del Polígono de Actividades Económicas redactado y aprobado en 2002.

Según el art. 79, apdo 6). de la Ley 5/2015 de 5 de marzo de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, LA MODIFICACION DE DETERMINACIONES URBANISTICAS DE CUALQUIER TIPO RELATIVAS AL SUELO URBANO SE TRAMITARA MEDIANTE UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA.

Según el artículo 61, apdo. 2), Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Planeamiento municipal, ó bien modificarlas con las finalidades de regular actuaciones edificatorias, regular actuaciones de dotación ó regular actuaciones de reforma ó renovación de la urbanización. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además la especificación y justificación del tipo de actuación que desarrollan, y la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el art. 56.5.f) de la Ley 5/2015 de 5 de marzo. Para los Planes Especiales de Actuación Urbana son de aplicación los artículos 7, 51ter, 61, 74, 97 y 98 de la Ley Foral 5/2015 de 5 de marzo.

Se plantea la siguiente modificación de determinaciones urbanísticas del planeamiento municipal vigente de Cadreita.

2.- PROMOTOR

La Modificación de las Determinaciones Urbanísticas en el suelo urbano de estas parcelas denominadas Planes Especiales de Actuación Urbanística, se promueven por el M. I. Ayuntamiento de Cadreita.

MODIFICACION DE DETERMINACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES A 540 m2 DE SUPERFICIE DE OCUPACION DE LOS TERRENOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA PARCELA CATASTRAL 101 POLIGONO 3, DENTRO DE LA PARCELA POL-2 DE USO POLIVALENTE DEL AREA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL PLAN MUNICIPAL DE CADREITA PARA ASIGNAR UNA EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA PARA USO DE PUNTO LIMPIO.

NORMATIVA VIGENTE

Se asigna una superficie de ocupación de 540,22m2 para uso de punto limpio en parte de la parcela catastral nº 101, polígono 3, clasificada actualmente como suelo urbano consolidado, Area privada no edificable de Uso Público, parcela POL-2 de Uso Polivalente en la Ordenación Pormenorizada vigente del Plan Parcial del Polígono de Actividades Económicas dentro del Plan Municipal de Caderita vigente desde el 14 de abril de 1997. La parcela catastral nº 101 del polígono 3, pertenece a la parcela POL-2 de Uso Polivalente del suelo urbano consolidado del Plan Parcial del Area de Actividades Económicas. La parte de suelo de la parcela catastral 101 donde se ubica el punto limpio, está CLASIFICADO como URBANO CONSOLIDADO NO EDIFICABLE, área privada libre de edificación, zona verde privada y de uso público. La normativa vigente es el Plan Municipal de cadreita, vigente a partir del 14 de abril de 1997, y el Plan Parcial del Area de Actividades Económicas aprobado en diciembre de 2002..

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION PLANTEADA

Se plantea la modificación de determinaciones urbanísticas de unos terrenos de 540,22 m2 de superficie de ocupación, dentro del suelo urbano consolidado, para un Uso de Punto Limpio.

Actualmente esta parte de suelo de la parcela catastral nº 101 está clasificado como Area Privada de Uso público Libre de Edificación. No tiene aprovechamiento para materializar. Se plantea una edificabilidad en planta baja de los siguientes departamentos dentro del Uso de Punto Limpio :

- oficina : 8,16 m2
- almacén : 3,58 m2
- baño : 3,57 m2
- almacén de residuos : 135,82 m2
- patio : 291,12 m2
- jardín : 27,83 m2

La superficie total útil en planta baja asignada a punto limpio es de 151,25 m², y la superficie construida en planta baja con patio y con zona verde incluso cerramiento del recinto destinado a punto limpio es de 540,82 m².

La superficie total útil en planta primera asignada a punto limpio como cubierta transitable con rampa de acceso es de 210,96 m², y la superficie construida en planta primera es de 222,00 m². La rampa tiene una superficie útil de 48,96 m² y la superficie útil de la plataforma es de 162 m².

La superficie útil total es de 362,21 m².

La superficie construida total es de 782,82 m², incluido patio y zona ajardinada.

- La tipología de la construcción es de planta baja con una altura libre de la rasante de la cota cero, y una cubierta plana.

JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

La edificabilidad de la totalidad de las parcelas del polígono de actividades económicas colindantes a la parcela 101 donde se plantea la ubicación del Punto Limpio es superior a un 75 % respecto a la superficie de la totalidad de las parcelas.

La edificabilidad existente actualmente en la parcela catastral 101, donde queremos aumentar el aprovechamiento urbanístico es de un 16% con respecto a la superficie de la misma. (m^2 construido/ m^2 suelo = 0,16 m^2/m^2)

Si se destinan 540,82 m² de superficie de ocupación dentro de la totalidad de la parcela catastral 101, la cual tiene 6.286,70 m² de superficie total, la edificabilidad total resultante de la parcela sería de:

$1.540,82 m^2 / 6.286,70 m^2 = 0,245 m^2/m^2$; o sea, de un 24,5% respecto a la totalidad de la superficie de la misma.

El aumento de edificabilidad planteada a través del Plan Especial de Actuación Urbana, respecto a la parcela 101 donde se ubicará el Punto Limpio, es muy inferior a la edificabilidad existente en el resto de las parcelas del polígono industrial; (una edificabilidad de 0,245 m^2/m^2 frente a una edificabilidad superior a 0,75 m^2/m^2 en el resto de las parcelas del Polígono Industrial).

Queda justificada la modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada planteada según el artículo 49 de la Ley 5/2015 de 5 de marzo, "Determinaciones que constituyen la Ordenación Urbanística", punto 3, "Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada", su apdo. 3, punto c), "LA REGULACION DEL TIPO DE OBRAS ADMISIBLES Y LAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES ASI COMO SU MORFOLOGIA Y TIPOLOGIA". También se justifica el USO industrial planteado de "Punto Limpio" d) del mismo artículo 49, punto 3), "EL REGIMEN NORMATIVO DE USOS PORMENORIZADOS E INTERVENCIONES ADMISIBLES Y PROHIBIDAS, ASI COMO LAS CONDICIONES QUE DEBEN CUMPLIR PARA SER AUTORIZADAS".

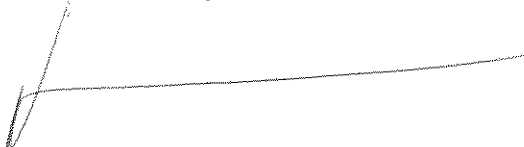
Según el art. 79, apdo 6. de la Ley 5/2015 de 5 de marzo de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, LA MODIFICACION DE DETERMINACIONES URBANISTICAS DE CUALQUIER TIPO RELATIVAS AL SUELO URBANO SE TRAMITARA MEDIANTE UN PLAN ESPECIAL DE ACTUACION URBANA.

Según el art. 52, "Modificaciones Puntuales de Planeamiento", del Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

"Las modificaciones puntuales de planeamiento tendrán la documentación en cuanto a la JUSTIFICACION DE LAS RAZONES OBJETIVAS, TECNICAS Y URBANISTICAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACION". Estas razones son de interés público en el documento planteado, puesto que urbanísticamente se plantea la regulación de las condiciones de ocupación y superficie construida necesarias para el planteamiento de un Punto Limpio que sirve a todo el polígono en la parcela catastral nº 101, perteneciente a la Parcela POL-2 de Uso Polivalente dentro del Area de Actividades Económicas del Plan Municipal de Cadreita.

Según el art. 56.5, f) de la Ley 5/2015 de 5 de marzo, se justificará la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Planeamiento y su impacto en las haciendas públicas. La parcela de propiedad municipal nº 101, según el Plan Municipal vigente está clasificada como suelo urbano consolidado, calificación de uso Polivalente, destinado a Area Privada Libre de Edificación de Uso Público. Con la modificación planteada se le asigna una edificabilidad de 0,245 m2 construido por cada m2 de parcela privada, una superficie de ocupación destinada al punto limpio de 540,82 m2 en planta baja, con USO de PUNTO LIMPIO vinculado al Polígono Industrial en la parcela catastral nº 101. Es una operación que supone incremento de valor insignificante en las haciendas públicas. Aunque en la modificación planteada se da un incremento de aprovechamiento, hay suficiencia de dotaciones y sirven las infraestructuras existentes no suponiendo una modificación de las mismas.

Villafranca a 3 de julio de 2017.



Fdo : Gelasio Fernández Morales, arquitecto.

CEDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002236383KP

Municipio CADREITA

Entidad CADREITA

Código Seguridad: IZBHA6JCML9

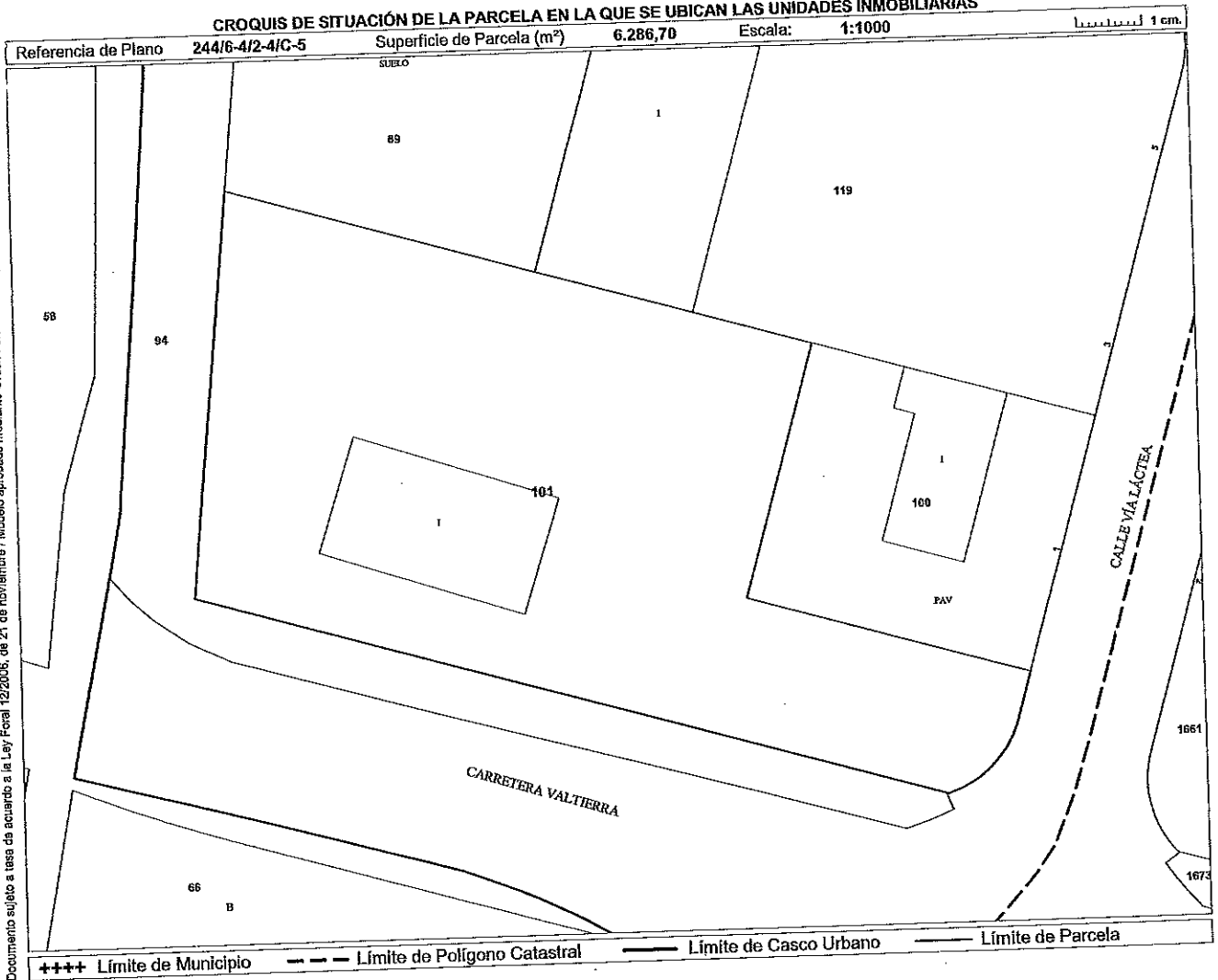
Expedida el 30 de junio de 2017

vía Internet <https://catastro.navarra.es>

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIAS IDENTIFICADORAS (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
3 101 2 1	CL VIA LACTEA, S-P BJ	607,20		ALMACEN

CROQUIS DE SITUACIÓN DE LA PARCELA EN LA QUE SE UBICAN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

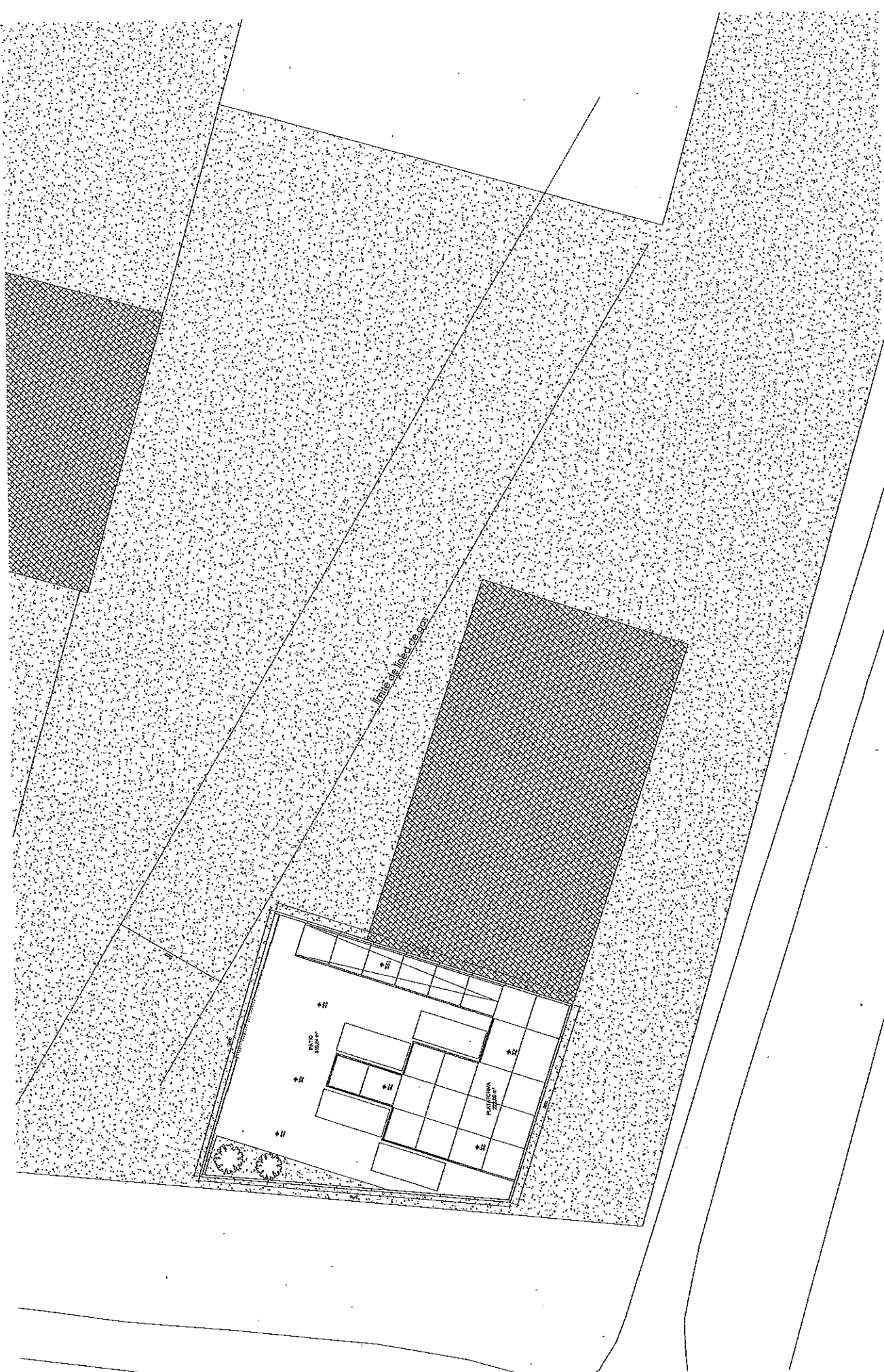


Todos los documentos inscribibles en el Registro de la Propiedad deben incorporar las cédulas parcelarias correspondientes (Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre).
 Documento sujeto a tasa de acuerdo a la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre / Modelo aprobado mediante Orden Foral 132/2003, de 28 de abril.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

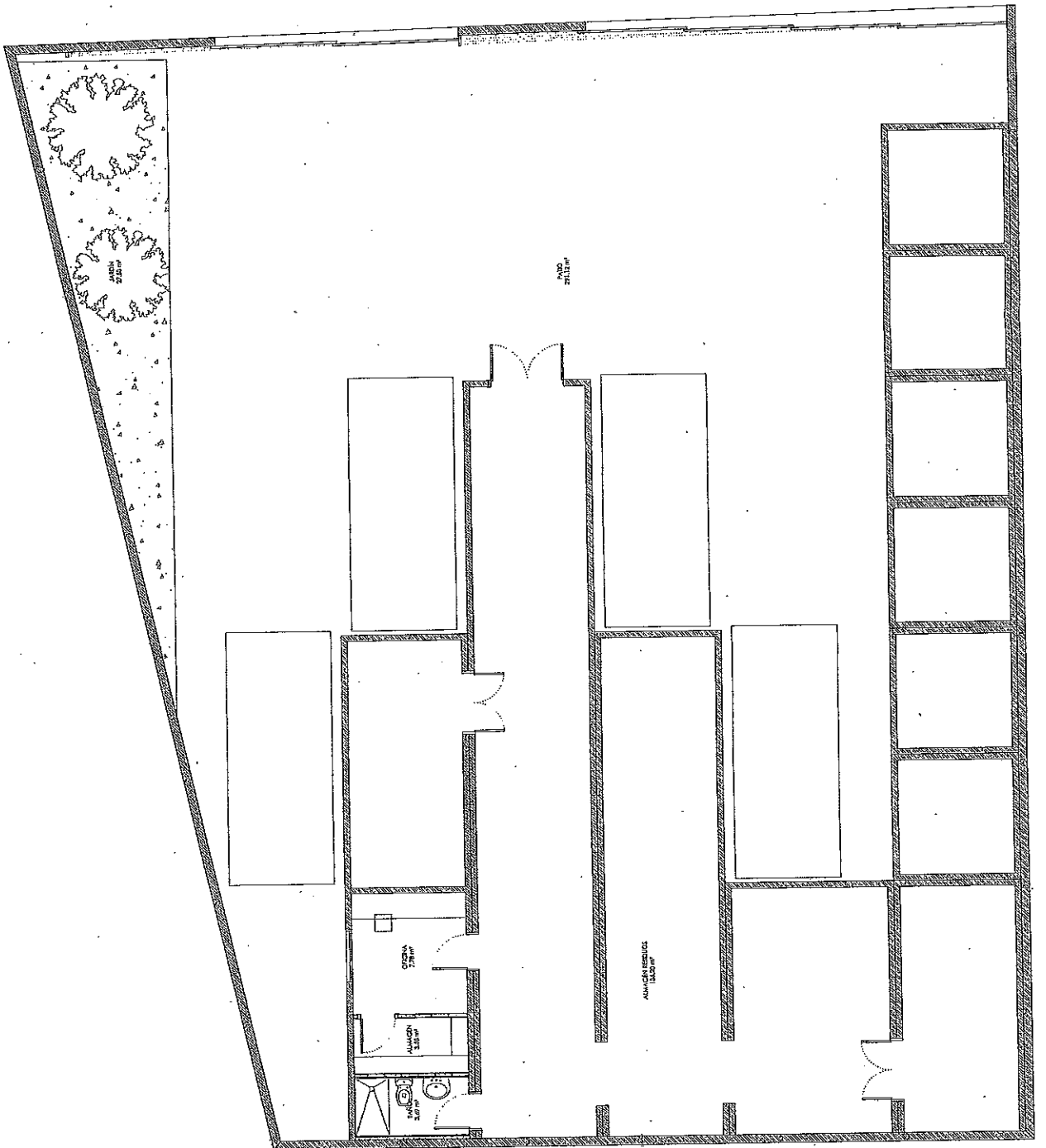
(*) Las referencias identificadoras se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela Rústica y Unidad Urbana.

PLANOS



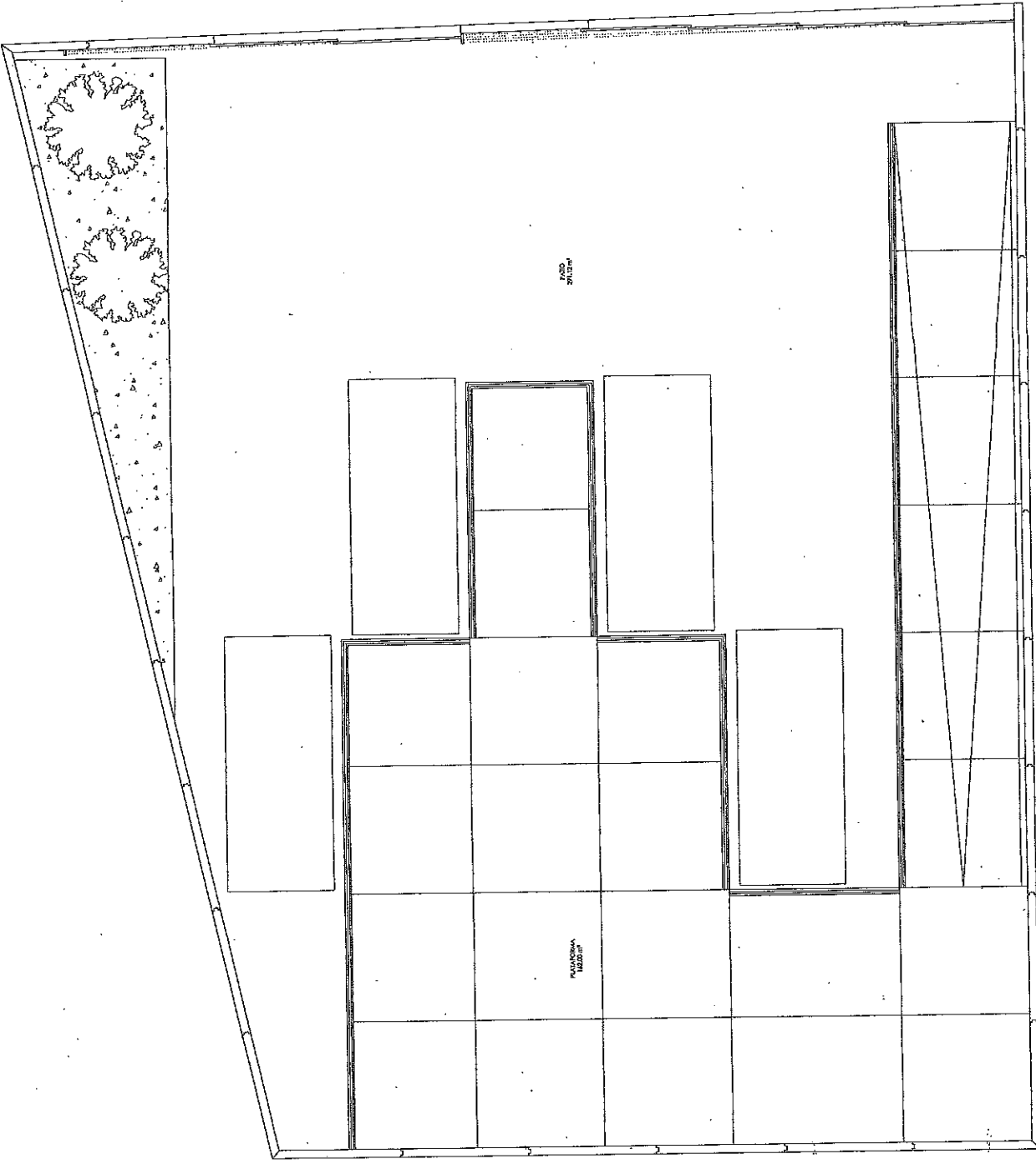
PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA PARCELA POL.-2 PLAN MUNICIPAL DE CADREITA	
EXPOSICION: URBANA CASAS DEL CASERO 3. 2da. FASE, ENTORNO, SECTOR 3.	
PLANTA GENERAL DE PLAZAMIENTO	
PROYECTISTA:	ING. CARLOS FERNANDEZ TORRES
FECHA:	2017
E 1/100	

CANTON DEL PUEBLO	
TERRENO	7200 M ²
AREA	5780 M ²
ALICATA	3200 M ²
ALICATA	2500 M ²
ALICATA	1200 M ²
ALICATA	1000 M ²
TOTAL SUPERFICIE DE LA ZONA	11200 M ²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	11200 M ²



PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA PARCELA POL-2 PLAN MUNICIPAL DE CADREITA	
EXEQUENTE	INGENIERA ARQUITETA LUIS ROVERONI S. ASOCIADOS INGENIEROS
PLANTA BAJA SUPERFICIES	
FECHA	2010
ESCALA	E 1/100
PROYECTADO POR	INGENIERO ARQUITECTO ROVERONI
PROYECTADO POR	INGENIERO ARQUITECTO ROVERONI

SUPERFICIE PLANTA COBERTA 424.00 m²
 PLANTA PLANTA 124.00 m²
 TOTAL SUPERFICIE DE PLANTA COBERTA 280.00 m²
 TOTAL SUPERFICIE DE PLANTA PLANTA 200.00 m²
 SUPERFICIE PLANTA PLANTA 343.00 m²
 TOTAL SUPERFICIE PLANTA 743.00 m²



PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA PARCELA POL-2 PLAN MUNICIPAL DE COBRETA
 DEPARTAMENTO DE OBRA CIVIL DEL PROYECTO DE AREA ZONIFICADA ESPECIAL
 PLANTA COBERTAS SUPERFICIES
 AREA PLANTA COBERTA 424.00 m²
 AREA PLANTA PLANTA 124.00 m²
 ESCALA E 1/100
 3