

CONTENIDO NORMATIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARCELA POL-10.A.4, SECTOR S-1 DEL ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE TUDELA (LA SERNA).

El Pleno del M.I. Ayuntamiento de esta Ciudad, en sesión ordinaria celebrada el 29 de octubre de 2014, a propuesta de la Comisión Informativa Permanente de Ordenación del Territorio, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela Polivalente 10-A.4, del Área de Actividades Económicas, Ciudad Agroalimentaria, promovido por Gregorio Jiménez Felipe, en representación de la Estación de Servicios Bardenas, S.A., para la definición y/o ajuste de las condiciones de volumen, alineaciones, urbanización, en la parcela señalada, para la ampliación de la actividad colindante de la parcela POL 10.A.2, según proyecto redactado por la arquitecta, Nieves González Sangüesa, y por el ingeniero de caminos, canales y puertos, José-Ramón Ranz Garrido, en fecha 27 de agosto de 2014 y publicar anuncio del contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de Navarra, el mismo fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 16 de septiembre de 2014.

ÍNDICE

1.- PROMOTOR

2.- EMPLAZAMIENTO

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE PROPUESTO

5.1 – Usos

5.2 – Urbanización

6.- NORMAS DE ORDENACIÓN Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

6.1 – Acceso a las Parcela

6.2 – Conexión a los Servicios Generales del Polígono

6.3 – Cerramientos de parcela

6.4 - Alineaciones

6.5 – Superficie edificada máxima

6.6 – Espacios libres en el interior de parcela

6.7 – Aparcamientos

6.8 – Fachadas y cubiertas

6.9 – Alturas de las edificaciones

6.10 – Rasantes

6.11 – Medianiles

6.12 – Oficinas y viviendas

6.13 – Zonas verdes

7.- TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

1.- PROMOTOR

El presente proyecto se realiza por encargo de ESTACIÓN DE SERVICIO BARDENAS S.A. con C.I.F. A-71008163 y domicilio fiscal en Polígono Industrial – Ciudad Agroalimentaria Calle B de Tudela, (Navarra).

2. EMPLAZAMIENTO

El Estudio de Detalle se desarrolla en la parcela POL-10.A.4 del Área de Actividades Económicas de Tudela (Ciudad Agroalimentaria de Tudela), denominado La Serna.

Referencia Catastral provisional del Bien Inmueble 31000000002216215FA, polígono 38, parcela 20, de Tudela.

Esta parcela formaba parte de la parcela POL-10-A.1 y se segregó según Estudio de Detalle Expte municipal 359-6/10(5).

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del presente estudio de detalle tiene por objeto la ordenación de la parcela en cumplimiento de los criterios de la normativa vigente, definición y ajuste de las condiciones de volumen, alineaciones, fachadas, urbanización, etc., manteniendo el mismo aprovechamiento urbanístico y respetando los criterios generales del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de mayo de 2005 y del Estudio de Detalle de abril de 2010, de la parcela polivalente segregada 10-A 4. Expte 356/10(5).

(junto a este estudio de detalle, se presenta un proyecto de ejecución de ampliación de aparcamiento en esta parcela)

4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1.- Aplicación Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo

El presente estudio de detalle cumple con todas las determinaciones del artículo 62. Estudios de Detalle, de la Ley Foral 35/2002.

4.2.- Determinaciones del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal

El PSIS establece, en su artículo 32, que para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse ante el ayuntamiento proyecto técnico que además de definir las edificaciones y dependencias, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar. Para las parcelas de equipamiento polivalente se deberá haber tramitado previamente el Estudio de Detalle, referido en el artículo 17. En este Estudio de Detalle se grafiará la ordenación definitiva de la parcela y se establecerá el número mínimo de aparcamientos en espacio privado de uso público y de la edificación final propuesta y se regularán y situarán las zonas verdes.

Se cumplirá la Normativa Particular Urbanística y de regulación de la edificación descrita en el CAPITULO IV del PSIS, artículos 34 al 49.

4.3 Determinaciones del Estudio de Detalle de la segregación de la parcela POL 10.A.1

En el Estudio de Detalle de la segregación, se mantienen los usos establecidos por el PSIS vigente por tanto la parcela tiene "carácter polivalente".

Se cumplirá la Justificación Urbanística descrita en el capítulo 3 del Estudio de Detalle.

5.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE PROPUESTA.

El objetivo primordial del Estudio de Detalle, consiste en que a través de la ejecución de la unidad, se consiga una ordenación conjunta con el resto de las unidades, la conexión de espacios peatonales y de los viales, permitiendo la utilización de los usos previstos en el PSIS. Este objetivo se mantiene en la propuesta de este Estudio de Detalle, que no modifica la propuesta del planeamiento vigente y mantiene los criterios fundamentales del mismo.

El Estudio de Detalle no reduce superficies de cesión obligatoria, espacios públicos o anchuras de viales, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni altera ni establece determinaciones distintas del planeamiento existente.

Este Estudio de Detalle se redacta para establecer los parámetros y ordenación necesarios para la ampliación del aparcamiento de vehículos pesados de la empresa Estación de Servicio Bardenas que está situada en la parcela colindante. Se ha observado que el actual aparcamiento de vehículos pesados no tiene las dimensiones suficientes. En la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle se definen las alineaciones, las zonas destinadas a aparcamiento de vehículos, las zonas verdes y se establecen los volúmenes destinados a futuras edificaciones. La edificabilidad prevista a futuro es de unos 800 m2 y está definida por su alineación y su altura; es muy inferior a la permitida por los estándares urbanísticos de esta parcela.

5.1 – Usos

Se mantienen los usos establecidos en el PSIS vigente. La parcela es de carácter polivalente. La actividad que se pretende instalar en esta parcela es la de aparcamiento descubierto para vehículos pesados. El uso proyectado quedaría englobado dentro de “servicios al transporte”, uso tolerado para parcelas de equipamiento polivalente, artículo 7 del PSIS.

5.2 – Urbanización

La urbanización del Sector esta totalmente ejecutada.

La urbanización de esta parcela se realiza conforme a las determinaciones del PSIS y viene definida en el proyecto de ampliación de aparcamiento que se presenta junto con este Estudio de Detalle.

6.- NORMAS DE ORDENACIÓN Y DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

6.1 – Acceso a las Parcela

La parcela se encuentra sin urbanizar en su interior, pero cuenta con las infraestructuras mínimas requeridas en el borde del vial nº 7.

Previo al inicio de la obra en el interior de la parcela será necesario haber reforzado y protegido todas las canalizaciones situadas en le frente de la parcela, si estas no se encontrasen protegidas.

6.2 – Conexión a los Servicios Generales del Polígono

Se estará a lo dispuesto en el artículo 35- AN-1 del PSIS en cuanto a lo dispuesto al conexionado de redes generales de agua y de energía eléctrica, telefonía, etc.,

6.3 – Cerramientos de parcela

Se prohíben los cierres de parcela en las parcelas polivalentes. Durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público para aparcamiento.

6.4 - Alineaciones

La alineaciones exteriores e interiores están grafiadas en el plano nº 2 del Estudio de Detalle.

SE PROPONE UNA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES:

La alineación de la edificación define la ocupación máxima de la parcela.

Se establece una separación mínima de la edificación de 5 m entre la edificación y el límite de la parcela cuando sean diferentes propietarios. En este Estudio de Detalle se propone que la edificación se podrá adosar a la parcela colindante, cuando sea del mismo propietario. En este caso el propietario de la parcela 10-A4 es también propietario de la parcela 10-A3, por tanto, la edificación podría llegar hasta el límite de la parcela 10-A3.

6.5 – Superficie edificada máxima

Superficie de la parcela (máxima): 7.509,72 m²

Edificabilidad (máxima): 5.632,40 m² [prevista en este ED: 1.065 m²]

Aprovechamiento urbanístico (máximo): 5.632,40 UA

La edificabilidad prevista a futuro es de unos 950 m², muy inferior a la permitida por los estándares urbanísticos de esta parcela.

La superficie de semisótanos y sótanos no computa como superficie construida si cumple que más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota del terreno original en más de 1,50 m (con forjado acabado). En caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, estos tendrían que ser muros de contención de $h > 1$ m en más del 50% del perímetro.

Se permite dentro del mismo sector, la transferencia de aprovechamiento entre parcelas sean o no del mismo uso. Esto se verificará mediante Estudio de Detalle. Nunca podrán conllevar modificaciones de los aprovechamientos tipo de los sectores del polígono.

6.6 – Espacios libres en el interior de parcela

Se estará a lo dispuesto en el artículo 39 del PSIS.

En las zonas privadas de uso público para accesos y zona verde se permite realizar el acceso a la parcela. Existe una zona verde pública en suelo privado, que define una franja de 6 m desde el límite de la parcela con el vial, que se respeta, salvo las interferencias con el propio acceso a la parcela.

6.7 – Aparcamientos

Las parcelas de uso polivalente no cuentan con reserva de aparcamiento en suelo público.

Según el artículo 31 del PSIS, los espacios públicos de aparcamientos y zonas verde de las parcelas polivalentes se regularán mediante el estudio de detalle correspondiente.

Según el artículo 40 del PSIS, corresponde 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. Asimismo un 6% de plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

La edificabilidad prevista a futuro en este estudio de detalle es de 800 m², por lo que sería necesario crear 16 plazas de aparcamiento. Una de dichas plazas sería para personas con movilidad reducida. Estas se situarían junto a la edificación en la zona donde no se actúa. Junto a la futura edificación. Se definirán dichas plazas junto con el futuro proyecto de edificación si lo hubiere. Además, la paulatina implantación de la actividad podría conllevar a la progresiva sustitución de plazas de camión por plazas de turismo si fuera necesario.

6.8 – Fachadas y cubiertas

La composición de las fachadas, así como los materiales y colores, serán libres en todas las orientaciones. Se atenderán a lo dispuesto por el artículo 41 del PSIS.

6.9 – Alturas de las edificaciones

La altura máxima de la edificación en las parcelas polivalentes es de 10 m, medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.

Cuando por necesidades del proceso productivo la empresa precise una mayor altura, se aportará su justificación en el proyecto objeto de licencia.

6.10 – Rasantes

Según el PSIS, las soleras de las edificaciones podrán quedar situadas por debajo de la acera del vial público siempre que se garantice la adecuada evacuación de aguas residuales y pluviales.

En las parcelas polivalentes no se permiten contenciones de tierras de más de 2m de altura (muros, escolleras, etc). La pendiente máxima de los taludes perimetrales que se establezcan será del 25%.

6.11 – Medianiles

Los medianiles de una edificación con posibilidad de que en algún momento se anexe otra edificación con otro uso deberán disponer en su parte más alta de al menos 1 m de peto, con Resistencia al Fuego que precise según la actividad.

6.12 – Oficinas y viviendas

Se permite la instalación de oficinas auxiliares de la actividad industrial.

En esta parcela, según el PSIS, si llegase a tener más de 5.000 m² construidos se permiten viviendas destinadas exclusivamente para servicio de la s mismas. En número máximo de viviendas será 1, con una superficie máxima de 120 m² construidos.

6.13 – Zonas verdes

La superficie mínima de zona verde establecida por el ED de la segregación de esta parcela es de 538,44 m².

En los planos anexos se definen las zonas verdes diseñadas. (Se ha diseñado una mayor superficie de zona verde; resultando una superficie de 936 m²).

Lo que se hace público para general conocimiento. Tudela, 3 de noviembre de 2014, el Concejal delegado de Ordenación del Territorio, firmado Joaquim Torrents Delgado.