

**APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE SEGREGACIÓN PARCELA 15C-1, U.E. 39, A.R. 8 B, ZONA 8, PGOU DE TUDELA, ENTRE LA CALLE CANAL DE MAÑERU CON LA CTRA. ZARAGOZA.**

El Pleno del M.I. Ayuntamiento de Tudela en la sesión celebrada el día 22 de julio de 2015, aprobó definitivamente la modificación del Estudio de Detalle para la segregación de la parcela 15C-1 de la UE 39, AR 8 B, de la Zona 8, del PGOU de Tudela, parcela catastral 332, del polígono 32, entre la calle Canal de Mañeru con la Carretera de Zaragoza; y la modificación de alineaciones establecidas en el anterior estudio de detalle del año 2005 y permitir la segregación de la parcela 15C-1 en dos parcelas: Una parcela 15C-1A que contendría la edificación existente y otra parcela 15C-1B, que permitiría la construcción de una nueva edificación, promovida por David Malo Bager, en representación de Inmuebles La Barrena, S.L., conforme a proyecto redactado por los arquitectos Vaillo & Irigaray y Asociados, S.L.P Arquitectos.

Asimismo, en la misma sesión, se acuerda publicar la normativa que se contiene en la Memoria y que copiada literalmente dice así:

ESTUDIO DE DETALLE PARA SEGREGACIÓN DE PARCELA 15C-1, DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 39, ZONA 8, POLIGONO LA BARRENA.  
Promotora: INMUEBLES LA BARRENA SL

MEMORIA

|   |    |
|---|----|
| 1.- AGENTES .....   | 2  |
| 2.- ANTECEDENTES .....                                    | 2  |
| 3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE .....                   | 3  |
| 3.1.- PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO .....                    | 3  |
| 3.2.- INFORMACIÓN CATASTRAL .....                         | 3  |
| 3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL.....              | 3  |
| 3.4.- ESTADO ACTUAL .....                                 | 3  |
| 3.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....                  | 4  |
| 4.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....                            | 5  |
| 4.1.- MARCO NORMATIVO VIGENTE .....                       | 5  |
| 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....                      | 7  |
| 5.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....                           | 7  |
| 5.2.- NORMATIVA PARTICULAR .....                          | 9  |
| 5.3.- OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y PARCELACIÓN .....      | 10 |
| 5.4.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.....                     | 10 |
| 5.5.- CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN ..... | 10 |

1.- AGENTES

Promotor: INMUEBLES LA BARRENA SL  
Pablo Sarasate 15 1ºdcha CP 31500 Tudela  
CIF B-31821085

Arquitectos: VAILLO IRIGARAY Y ASOCIADOS, S.L.P

2.- ANTECEDENTES

A continuación se numeran los últimos instrumentos desarrollados sobre las parcelas objeto del presente estudio de detalle:

Proyecto de urbanización de la Parcela 308, Polígono 32, AR-8B Polígono la barrena, aprobado definitivamente el 3 de noviembre de 2003 y publicado en el BON de 28 de noviembre de 2003. Promovido por el Ayuntamiento de Tudela.

Estudio de Detalle parcela 329 del Polígono 32, Zona 8 de la UE39, AR-8B, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2005 y publicado en el BON de 25 de febrero de 2005. Promovido por Intudesa SL.

Proyecto de Reparcelación de la Parcela 308 del Polígono 32 "La Barrena", Zona 8, Área de reparto 8-B, aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2005 y publicado en el BON de 11 de mayo de 2005. Promovido por Intudesa SL y Rosa María Burgos Martínez.

Proyecto de urbanización de la Parcela 308, Polígono 32, AR-8B (2ª Fase) Polígono la barrena, aprobado definitivamente el 13 de junio de 2005 y publicado en el BON de 5 de septiembre de 2005. Promovido por Francisco Javier Malo Segura.

El promotor solicita a VAILLO IRIGARAY y ASOCIADOS SLP la redacción del presente Estudio de Detalle.

### 3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 3.1.- PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO

El estudio de detalle está enmarcado dentro de la parcela 15C-1 de la UE-39 (AR-8 B) de la ZONA 8 del PGOU de Tudela. Se trata de la parcela 332 del Polígono 32.

#### 3.2.- INFORMACIÓN CATASTRAL

Los datos de la finca, incluido en la referencia catastral, son los siguientes:

**Municipio:** Tudela

**Parcela** 332

**Polígono** 32

**Calle/vía:** Canal de Mañeru, con Carretera de Zaragoza

#### 3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ACTUAL

La parcela, que abarca todo el ámbito de este Estudio de Detalle, es propiedad de un único propietario. El propietario es INMUEBLES LA BARRENA, S.L.

#### 3.4.- ESTADO ACTUAL

Actualmente el entorno del proyecto de reparcelación en el que se inscriben la parcela objeto del presente estudio de detalle, se encuentra urbanizado y parcialmente edificado.

(PLANO)

El terreno es sensiblemente horizontal y en su perímetro se encuentran todos los servicios e infraestructuras necesarios.

Actualmente la parcela 15C-1 la encontramos desarrollada con una edificación comercial y urbanizada.

(PLANO Edificación actual del ámbito)

Relación de superficies edificadas en la parcela 15C-1:

PLANTA BAJA

1.100,18 m<sup>2</sup>c

USO COMERCIAL

#### 3.5.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la redacción del presente estudio de detalle es la modificación de las alineaciones establecidas en el anterior estudio de detalle de 2005.

Se busca permitir la segregación de la parcela 15C-1 en dos parcelas. El resultado de dicha segregación daría lugar a dos parcelas: una parcela 15C-1a que contendría la edificación existente, y otra parcela 15C-1b que permitiría la construcción de una nueva edificación.

### 4.- NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 4.1.- MARCO NORMATIVO VIGENTE

Usos globales:

Usos Urbanos de interés general y de gran tamaño.

Aprovechamiento:

AR-8 B A.T. = 0,51 m<sup>2</sup> x m<sup>2</sup> - de apropiación = 90%, como corresponde a terrenos de suelo urbano carentes de urbanización consolidada.

Normas de Diseño y Calidad:

Es un área en la que deben incluirse aspectos urbanos necesarios como zonas de servicios, Ferias de Muestras y Exposiciones, Escuelas y Facultades Universitarias, Instalaciones Deportivas público-privadas de gran tamaño, Áreas Comerciales, Hipermercados, Áreas de venta de coches, muebles, Instalaciones Sanitarias, etc.

No se permitirán las industrias fabriles de transformación. Las coordenadas de estas actuaciones serán las siguientes:

- El ayuntamiento será una instancia administrativa que ejercerá el derecho de aprobación o no de instalación.

- La ocupación máxima permitida será < 50% sobre la parcela neta.

- Se ajardinarán y forestarán fuertemente los espacios libres de las parcelas a través de los correspondientes proyectos de urbanización de cada una de las actuaciones.

- La construcción edilicia será de materiales nobles prohibiéndose cualquier construcción con apariencia de cobertizo, nave industrial, etc., materiales como fibrocementos, chapas sin lacar ni pintar, bloques o fábricas vistas sin la debida calidad, hormigones vistos que no hayan estado encofrados con maderas cepilladas y tratadas con desencofrantes, etc.

- Hipótesis de cálculo empleados para obtención del aprovechamiento tipo del Área de Reparto 8B, según el PGOU de Tudela:

- 70% Terciario
  - 30% Industrial – Almacenaje
  - Suelo libre privado (25% Suelo Bruto)

- Coeficientes de homogeneización de usos. Características generales de la UE-39, Área de reparto AR-8B:

|   |      |
|---|------|
| VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL, RÉGIMEN GENERAL:  | 1,51 |
| VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL, RÉGIMEN ESPECIAL: | 1,00 |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR:                             | 1,58 |
| SUELO LIBRE PRIVADO:                              | 0,15 |
| GARAJE:   | 0,62 |
| TERCIARIO EN PLANTA BAJA:                         | 1,00 |
| TERCIARIO EN ENTREPLANTA:                         | 1,00 |
| INDUSTRIAL, TALLER O ALMACÉN:                     | 0,99 |
| TERCIARIO EN PLANTAS ELEVADAS:                    | 1,00 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO:                             | 0,17 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO DEPORTIVO CUBIERTO:          | 0,09 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO SUELO LIBRE:                 | 0,04 |

Alineaciones:

Exteriores: Definidas en los planos según PGOU.

Interiores: Las que se fijen en el Estudio de Detalle.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

## 5.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha comentado anteriormente, el objeto de la redacción del presente estudio de detalle es la modificación de las alineaciones establecidas en el anterior estudio de detalle de 2005.

Se busca permitir la segregación de la parcela 15C-1 en dos parcelas. El resultado de dicha segregación daría lugar a dos parcelas: una parcela 15C-1a que contendría la edificación existente, y otra parcela 15C-1b que permitiría la construcción de una nueva edificación.

Las características de la segregación propuestas son las siguientes:

- Consolidar en una parcela, con la denominación 15C-1a, la edificación existente.
- Permitir la implantación de otra edificación en la parcela restante, que pasa a denominarse 15C-1b.
- Redefinir las alineaciones máximas del estudio de detalle anterior de tal manera que permitan esta nueva reordenación de los dos volúmenes.
- Asignar a la parcela 15C-1b la edificabilidad no consumida por el edificio de la parcela 15C-1a.
- Se mantienen prácticamente todas las consideraciones de la normativa particular del estudio de detalle previo.

### (PLANO)

## 5.2.- NORMATIVA PARTICULAR

Parcela mínima:

Se admite reparcelación con parcelas mínimas registrales de 1.000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20m a la calle.

Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones se mantienen como máximas.

Se admiten marquesinas o porches salientes de hasta 3m. El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 3m mínimo, excepto en el caso de adosamiento previsto en proyectos unitarios.

Ocupación y alturas:

La ocupación será el 50% de la superficie de la parcela neta dentro de las alineaciones establecidas y con una altura máxima de 10m o tres plantas. Encima de esta altura se permiten únicamente elementos necesarios para servicios e instalaciones y siempre tratado armónicamente.

Condiciones estéticas:

La composición será libre dentro de los volúmenes establecidos por este Estudio de Detalle, mientras se empleen materiales nobles en consonancia con el uso comercial y no industrial del polígono.

Urbanización interior:

Todo proyecto de edificación debe incluir los detalles de urbanización del resto de la parcela. Las zonas no dedicadas a accesos y aparcamientos deben ser ajardinadas. Si procede, se debe prever muelle de descarga en una zona fuera de vista.

Se incluirá alumbrado interior y los demás servicios necesarios. En general, no se prevén vallados, que en todo caso deben ser sencillos y diáfanos.

Aparcamientos:

Según el Plan Municipal se debe prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>

construidos. Como aproximadamente un 25% de la provisión cabe en viales públicos, se necesita en parcela unas 3 plazas por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Su tamaño mínimo será de 2,30 x 4,70 con calles de acceso de 4,50m mínimo, y con la provisión de plazas especiales para minusválidos según la normativa vigente.

Usos:

Permitidos: Industrias limpias como congelados, exposiciones, oficinas, servicios (hostelería, hoteles, etc...) hipermercados, establecimientos comerciales de todo tipo, almacenes, instalaciones deportivas público-privadas, áreas de venta de automóviles, muebles, instalaciones sanitarias de importancia, estaciones de servicio y usos similares.

Tolerados: Vivienda para empleados propios de las empresas titulares establecidas en la Unidad, hasta un máximo de 10% de la superficie edificada.

Prohibidos: Toda clase de industrias fabriles de transformación.

### 5.3.- OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y PARCELACIÓN

Se respeta el tamaño mínimo de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>, incluso dentro de cada una de las fases previstas.

### 5.4.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

La ordenación prevista en la documentación arroja los siguientes datos de edificabilidad y ocupación.

Datos de parcelas originales:

**Parcela 15C-1**

**Superficie neta: 5.000 m<sup>2</sup>**

**Ocupación: 2.401 m<sup>2</sup> (1)**

**Edificabilidad 3.114 m<sup>2</sup>**

**Derechos: 3.114 Uas**

(1) La ocupación de 2.401 m<sup>2</sup> es la resultante de las alineaciones. Según la normativa particular podría ocuparse hasta el 50% de la parcela.

Datos de las parcelas resultantes:

| PARCELA | SUP. NETA            | OCUPACION               | EDIFICABILIDAD       | DERECHOS  |
|---------|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------|
| 15C-1a  | 2.453 m <sup>2</sup> | 1.226,50 m <sup>2</sup> | 1.100 m <sup>2</sup> | 1.100 UAs |
| 15C-1b  | 2.547 m <sup>2</sup> | 1.273,50 m <sup>2</sup> | 2.014 m <sup>2</sup> | 2.014 UAs |
| Total   | 5.000 m <sup>2</sup> | 2.500 m <sup>2</sup>    | 3.114 m <sup>2</sup> | 3.114 UAs |

### 5.5.- CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Alturas

En este Estudio de Detalle no se proponen otras limitaciones distintas a las establecidas en la normativa urbanística vigente y anteriormente descrita.

Alineaciones

En la documentación gráfica se describen las alineaciones de la propuesta de implantación.

- Se respetan las alineaciones existentes en los lados norte y este de la parcela.
- Se desplaza la alineación máxima sur hasta 4m del límite de la parcela.
- Se desplaza la alineación máxima oeste hasta alinearla con la alineación obligatoria del resto de edificaciones de la Avenida Zaragoza.

Dotaciones Aparcamiento

A continuación se presenta el reparto de plazas mínimas de aparcamiento que hay que satisfacer en el interior de la parcela según lo descrito anteriormente:

“Según el Plan Municipal se debe prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos. Como aproximadamente un 25% de la provisión cabe en viales públicos, se necesita en parcela unas 3 plazas por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.”

| PARCELA | Edificabilidad máxima (E) | Nº PLAZAS (Nº=3 X E/200) * |
|---------|---------------------------|----------------------------|
| 15C-1A  | 1.100 m <sup>2</sup>      | 17 u                       |
| 15C-1B  | 2.014 m <sup>2</sup>      | 31 u                       |
| TOTAL   |                           | 48 u                       |

En la documentación gráfica se presenta una distribución de plazas no vinculante. La posición definitiva de estas plazas se determinará en los proyectos de urbanización interior de la parcela.

Lo que se publica para general conocimiento y cumplimiento.- En Tudela, a once de agosto de dos mil quince.- El Alcalde-Presidente.- Fdo. Eneko Larrarte Huguet.