

FECHA **DICIEMBRE 2021**

REF. **21-028**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

UBICACION **Parcela Catastral 139 Polígono 5 - Izurdiaga- VALLE DE ARAKIL**

PROMOTOR **SOCIEDAD ANÓNIMA DE PREFORMADOS METÁLICOS (SAPREM)**



ARQUITECTOS **IÑAKI TANCO HUALDE - ARQUITECTO COAVN 2412**
IMANOL C. GARCIA DE ALBENIZ MTZ. - ARQUITECTO. COAVN 3606
INGENIERO **IOSU ALZORRIZ PÉREZ - INGENIERO INDUSTRIAL COINA 355**

TCGAARQUITECTOS

NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

índice memoria

A.- memoria informativa.

- A.1. información general
- A.2. información urbanística
- A.3. información legal del expediente

B.- memoria descriptiva

- B.1. objeto del PEAU
- B.2. tipo de actuación que desarrolla
- B.3. descripción de la propuesta

C.- memoria justificativa

- C.1. oportunidad del PEAU
- C.2. participación en las plusvalías
- C.3. justificación de las cesiones
- C.4. nuevas determinaciones

D.- memoria de viabilidad

y sostenibilidad económica

E.- Estudio de movilidad generada

F.- conclusiones valoradas

del proceso de participación

G.- conclusión

A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- información general

Objeto del expediente

Es objeto del presente expediente la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) al efecto de actuar urbanísticamente en la parcela catastral 139 del polígono 5 del municipio de Izurdiaga (Valle de Arakil).

Por tanto, el presente documento contiene la justificación de la actuación así como todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización. Así mismo se anexan el preceptivo Plan de Participación y la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Promotor

El promotor del presente documento es la Sociedad Anónima de Preformados Metálicos con C.I.F. A31.158.611 en su calidad de propietaria de la parcela.

Autores del documento

Son autores del presente Plan Especial D. Iñaki Tanco Hualde, y D. Imanol C. García de Albéniz Martínez, colegiados nº 2.412 y 3.606, ambos de la Delegación de Navarra del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro y con domicilio profesional en Iruña-Pamplona, calle Remiro de Goñi nº26, bajo.

Descripción del ámbito del PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a una única parcela catastral, concretamente a la parcela urbana 139 del polígono 5 del término de Izurdiaga correspondiente al Ayuntamiento de Arakil, sita en carretera Estella s/n 31868 Izurdiaga, Navarra.

Conforme a la cédula parcelaria la parcela cuenta con una superficie de 6.641,53 metros cuadrados.

La parcela actualmente está edificada, contiene una nave en planta baja aunque dispone de varias zonas de entreplanta acomodándose a las necesidades de almacenamiento de la actividad. Por tanto la nave se desarrolla en Planta Baja + Entreplanta.

Se adjunta cédula parcelaria:



CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

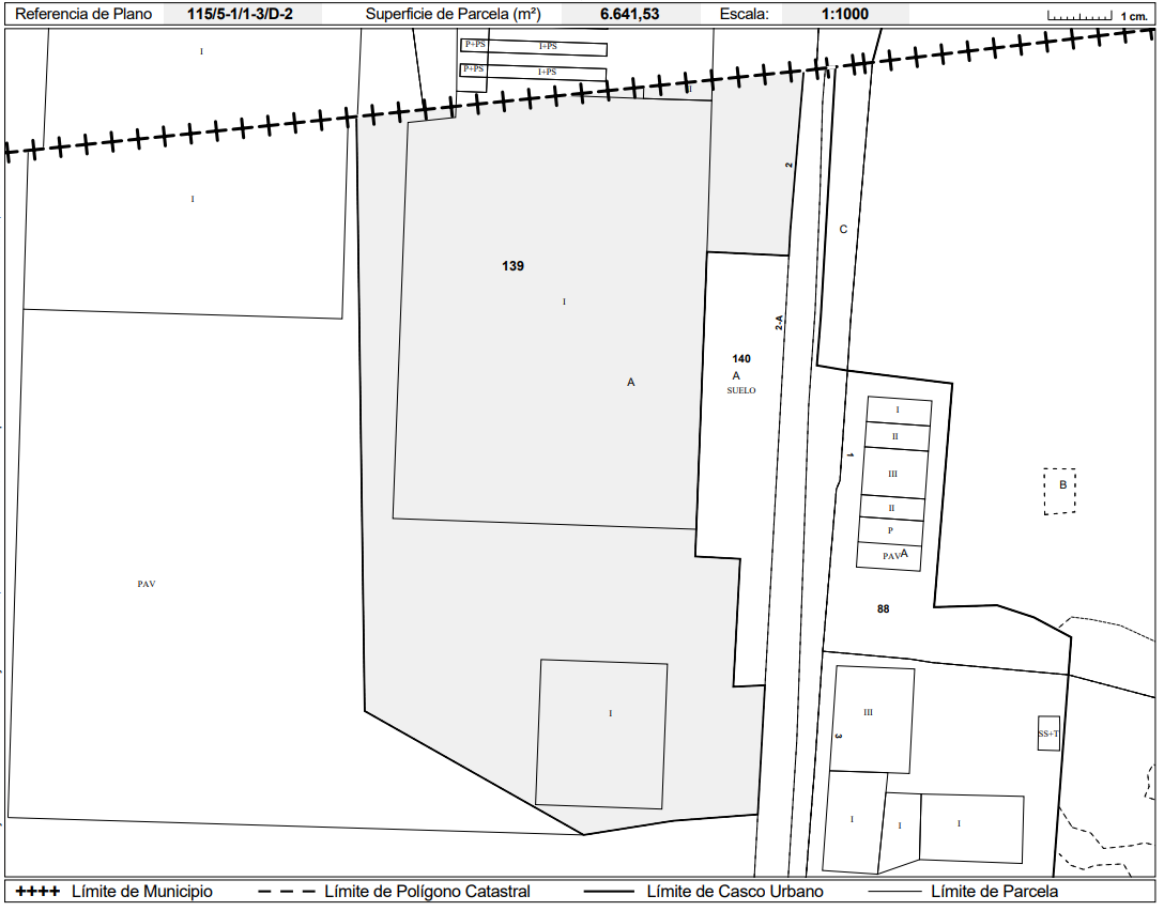
Municipio **ARAKIL** Cód. 25 Entidad **IZURDIAGA** Cód. Seg. **T/D98NMLJD6E**

Expedida el 8/2/2022 vía Internet <https://catastro.navarra.es>

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIA CATASTRAL y CODIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m ²)		USO, DESTINO O CULTIVO
		Principal	Común	
31000000002391814KS				
5 139 1 1	BO DE LA ESTACION/GELTOKIKO AUZOA, 2 Bajo	972,09		NAVE INDUSTRIAL
5 139 1 3	BO DE LA ESTACION/GELTOKIKO AUZOA, 2 Bajo	1.789,73		NAVE INDUSTRIAL
5 139 1 4	BO DE LA ESTACION/GELTOKIKO AUZOA, 2 Bajo	475,07		NAVE INDUSTRIAL
5 139 1 5	BO DE LA ESTACION/GELTOKIKO AUZOA, 2 Bajo	459,99		ALMACEN INDUSTRI...
31000000002391815LD				
5 139 1 2	BO DE LA ESTACION/GELTOKIKO AUZOA, 2 1º	27,69		OFICINAS

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 órdulas 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.



Titularidad

La Disposición adicional novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local señala que cuando se tramite una alteración de la ordenación urbanística, la cual incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro.

Por ello, se acredita que la parcela sobre la que se actúa pertenece a la Sociedad Anónima de Preformados Metálicos (SAPREM) con C.I.F. A31.158.611.

A.2.- información urbanística

La normativa que le es de aplicación a la parcela objeto del presente expediente son las Normas Subsidiarias del Valle de Arakil, vigentes hoy en día, las cuales fueron aprobadas definitivamente con fecha 20 de Abril de 1994 y que están en vigor desde su publicación en el BDN con fecha 31 de Noviembre de 1994.

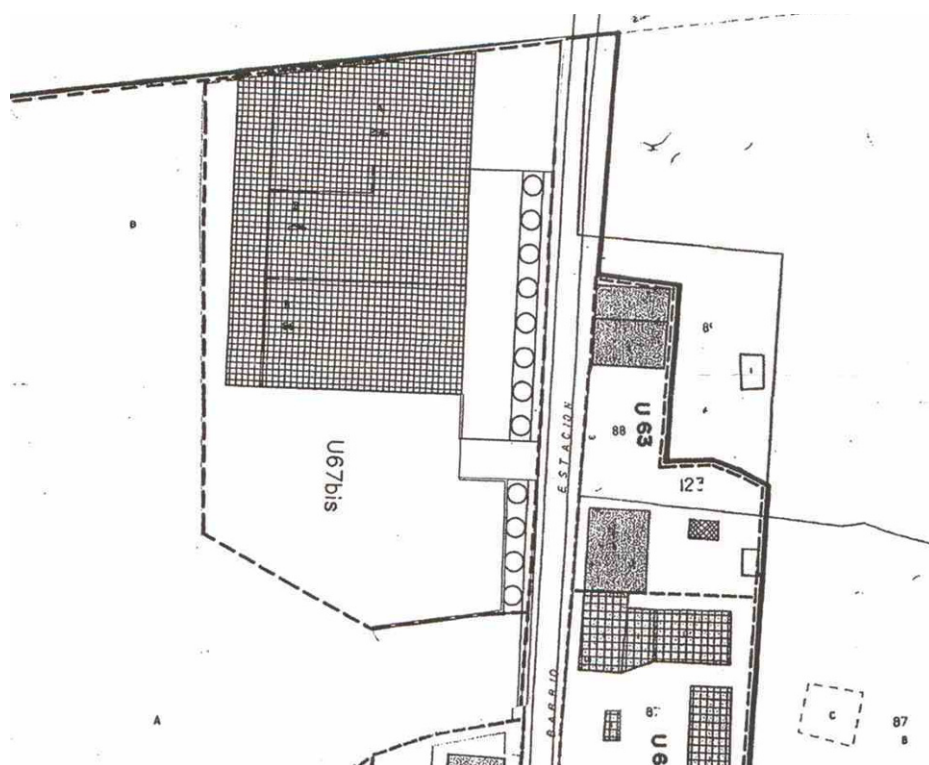
Se trata de una parcela clasificada como **Suelo Urbano Consolidado**, incluida dentro del término de Izurdiaga correspondiente al Ayuntamiento de Arakil.

Posteriormente, con fecha 1 de julio de 2003, mediante la Orden Foral 1022/2003, de 1 de julio, se aprobó definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias en las unidades U67, U68 y U69 de Izurdiaga (Nueva U67 BIS), promovido por la empresa SAPREM y cuya publicación en el BDN se efectuó con fecha 4 de agosto de 2003. En esta se introduce un cambio normativo, unificando las unidades U67, U68, U69 en una sola denominada U67 BIS, y con el consiguiente cambio de calificación en la U67 de "Residencial de Nueva Edificación" a "Industrial-Almacenes de Nueva edificación", igual que el resto de unidades.

La Unidad de ejecución urbanística U67-Bis se encuentra, por tanto, vinculada al Grupo de Edificación G.6 "Industrial-Almacenes" de las NNSS, regulada por la ordenanza particular "Ordenanza 6".

De la documentación gráfica de este expediente se observa lo siguiente:

Extracto plano 40M - sub-clasificación del suelo urbano



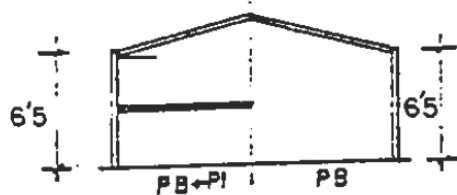
ORDENANZAS DE CONSTRUCCIÓN

Ocupación del solar. Volumen de la edificación

1. La ocupación del solar viene definida en el plano de ordenación número 4 y en las fichas de normas particulares de suelo urbano.
2. Queda autorizado ocupar parte o la totalidad del terreno definido por las alineaciones interiores.
3. Se autoriza la edificación adosada o aislada.
4. Habiéndose realizado en su totalidad las normas de ordenación y cesiones que establece las fichas de normas particulares de suelo urbano, se podrá edificar en fases parciales, hasta completar la unidad de ejecución correspondiente.
5. Se autoriza, dentro de las alineaciones interiores, que la ocupación de la edificación P. Baja sea inferior o superior a la planta superior.
6. Se autoriza, dentro de las alineaciones interiores, porches cubiertos, computando estos como superficie construida edificable con independencia de que tengan o no cerramiento vertical.
7. Todas las actividades económicas derivadas de los usos tolerados se realizarán bajo cubierta y en modo alguno en los exteriores de la edificación. No se permitirán depósitos de escombros, deshechos, chamizos, etc. En las áreas libres de la edificación. Únicamente se permitirán depósitos de material imprescindible para la elaboración industrial o almacenamiento de productos acabados, todo ello debidamente ordenado, así como cubiertos o marquesinas para los aparcamientos de los vehículos que utilicen la instalación, depósitos de combustible, centros de transformación y los relacionados con suministro de energías.

Alturas parciales y totales

1. Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta (A), medida en el punto medio de la fachada. Para techos a dos aguas o entrecubiertas se tomará el punto de encuentro entre la fachada y el alero (B).
2. ALTURAS AUTORIZADAS $PB+PI < 6,5$ mts.
 - Nº de plantas máximo: $PB+PI$
 - Nº de plantas mínimo: PB
 - Alturas mínimas-máximas totales: 3,5 – 6,5 mts.
 - Alturas mínimas $PB+PI$: 2,5mts
 - Pendiente mínima – máxima de cubierta: 5° - 25°
 - Altura máxima de cota cero a cumbrera de cubierta: 8,0mts.
(Cota cero= Rasante del terreno en contacto con la edificación)
3. Esquema alturas máximas.



4. Se podrá autorizar elementos singulares que requieran mayor altura, como silos, grúas, etc.

Normas para la regulación de ampliaciones de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.

a. DEFINICIONES

Se entiende por ampliación de una edificación, las construcciones que supongan un incremento del suelo edificado fuera de las alineaciones definidas.

b. CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Se autorizan ampliaciones debiendo cumplir los siguientes aspectos:

1. Las ampliaciones no podrán producir incidencias negativas sobre el entorno, de tipo ambientales, estéticas o de otro orden.
2. Al conjunto de edificio con ampliación, le será de aplicación la presente ordenanza particular en todo su contenido.
Si la actuación se hiciera exclusivamente sobre la ampliación y no sobre el edificio original, no se obliga a remodelar aspectos de este que no se ajusten al contenido de la ordenanza.
3. Las ampliaciones podrán mantener la altura máxima de la edificación actual, aunque esta supere la altura máxima autorizada.
4. Se establece como superficie máxima de ocupación para el conjunto de ampliaciones el 20% de la superficie actual de ocupación del edificio.
Es obligatoria la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.
5. En el supuesto de renovación de una edificación cuyas alineaciones definidas en la documentación gráfica, se ajusten al perímetro actual del edificio, se autoriza para el nuevo, un incremento de ocupación de hasta el 20% sobre las alineaciones originales, debiendo cumplir la regulación general de este apartado.
6. Suelo apto para urbanizar
Se tomará la presente ordenanza como referencia pudiendo el Plan Parcial modificar determinados criterios siempre que quede suficientemente razonado su conveniencia, sometiéndose obligatoriamente a las condiciones establecidas en el Art. 58 de las Normas Urbanísticas.

Por otro lado, la Ficha Normativa Particular que define las determinaciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución U67bis plantea lo siguiente

CARACTERÍSTICAS. OBJETOS URBANÍSTICOS

Unidades en las que se emplazan naves de uso industrial o se prevén nuevas.

CLASIFICACIÓN: URBANO

CALIFICACIÓN: a.4. Industrial-almacenes

GRUPOS DE EDIFICACIÓN: G6

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES SEPARATA 3. DOCUMENTO 6.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Directa

PLANEAMIENTO: Proyecto edificación – Proy. Urbanización - Obras

NORMAS DE ORDENACIÓN Y CESIONES S/Art. 43 Normas Urbanísticas y plano nº43 de ordenación

En la U67bis, se deberán urbanizar las zonas de cesión previstas y, anteriormente a realizarse el proyecto de urbanización-obras, el ayuntamiento habrá aprobado una normativa con los criterios de urbanización de cada unidad, con una relación de materiales y acabados exigibles.

En la U67bis cuando las edificaciones existentes estén a menos distancia de 18mts. de la arista exterior de la calzada de la carretera local, las posibles ampliaciones autorizadas por la ordenanza no se podrán hacer adelantando la fachada actual más próxima a la carretera, sin la autorización previa del Servicio de Caminos de Gobierno de Navarra.

Finalmente, deberemos tener en cuenta lo que determina el artículo 21 de las Normas Urbanísticas de las NNSS de Arakil, definiendo que, como criterio general, la superficie edificable máxima viene definida por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según refleja el plano nº4 de dichas NNSS.

A.3.- información legal del expediente

Se redacta el presente expediente de acuerdo al artículo 77.6 del Decreto Foral Legislativo 01/2017 (DFL), de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que determina que la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo (sean estas estructurantes o pormenorizadas) relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana. (en adelante PEAU).

Cabe reseñar que la presente propuesta únicamente afecta a los condicionantes de la edificación prevista para la parcela, no obstante mantiene la clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado, así como su uso característico, por lo tanto el presente documento plantea modificar únicamente sus determinaciones pormenorizadas conforme al artículo 49.3.c del DFL.

Tal como determina el artículo 61 del DFL, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el planeamiento general, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con la finalidad de regular las actuaciones edificatorias o las actuaciones de dotación o las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan, incorporaran una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas, así como su impacto en las haciendas públicas y por último, deberá someterse a un proceso de participación previo a la aprobación inicial del expediente.

La tramitación de este tipo de planes se enmarca, exclusivamente, dentro de las competencias municipales tal como se regula en el artículo 72 del DFL.

B.- MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1.- objeto del PEAU

Mediante la tramitación de este PEAU se pretende aumentar la superficie actual de ocupación máxima por la edificación en la parcela, siendo esta una determinación pormenorizada del planeamiento vigente. Por lo tanto, se plantean nuevas alineaciones máximas para la edificación, sin superar las alturas permitidas para el edificio y **sin aumento de la edificabilidad máxima asignada a la unidad**. Además, el presente expediente trata de aclarar el valor de la superficie construida máxima asignado por las Normas Subsidiarias y que el último expediente urbanístico aprobado se describe erróneamente.

B.2- tipo de actuación que desarrolla

El tipo de actuación que desarrolla el presente PEAU, dado que se ubica en un ámbito de suelo urbano, se plantea para posibilitar una mayor ocupación en la parcela sin incrementar la edificabilidad máxima de la misma, modificando, por tanto, la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente.

Además, de acuerdo con el punto 3 del artículo 49, se considera como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada, al menos, la definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los elementos viarios; las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas; el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas; etc...

En relación a todo ello la modificación que nos ocupa viene a proponer:

- Aclara el valor de la superficie máxima construida asignada a la parcela.
- Definir unas nuevas condiciones de ocupación y por ende de espacio libre de edificación
- Definir unas nuevas alineaciones.

B.3- descripción de la propuesta

Como se ha mencionado anteriormente, la edificación existente en la parcela es parte de una industria de producción de accesorios preformados metálicos con almacenaje, laboratorio y oficinas. La actividad se está desarrollando en la actualidad a pleno rendimiento, pero fruto de las necesidades de la empresa, se plantea la ampliación de las instalaciones y por tanto, una mayor ocupación de las mismas en la parcela.

Las razones objetivas y técnicas que nos llevan a impulsar la modificación planteada, son la de posibilitar una lógica ampliación de la empresa ocupando parte de la zona libre privada existente, sin incrementar la edificabilidad asignada y manteniendo la tipología edificatoria existente en la parcela acomodando el nuevo volumen a lo existente, tratando de acomodar una solución que permita una ampliación de la actividad coherente con los usos y alturas existentes.

La superficie construida computable máxima asignada a la parcela en el planeamiento (NNSS año 1994) es la resultante de las correspondientes a las unidades de ejecución que originaron la U67Bis actual.

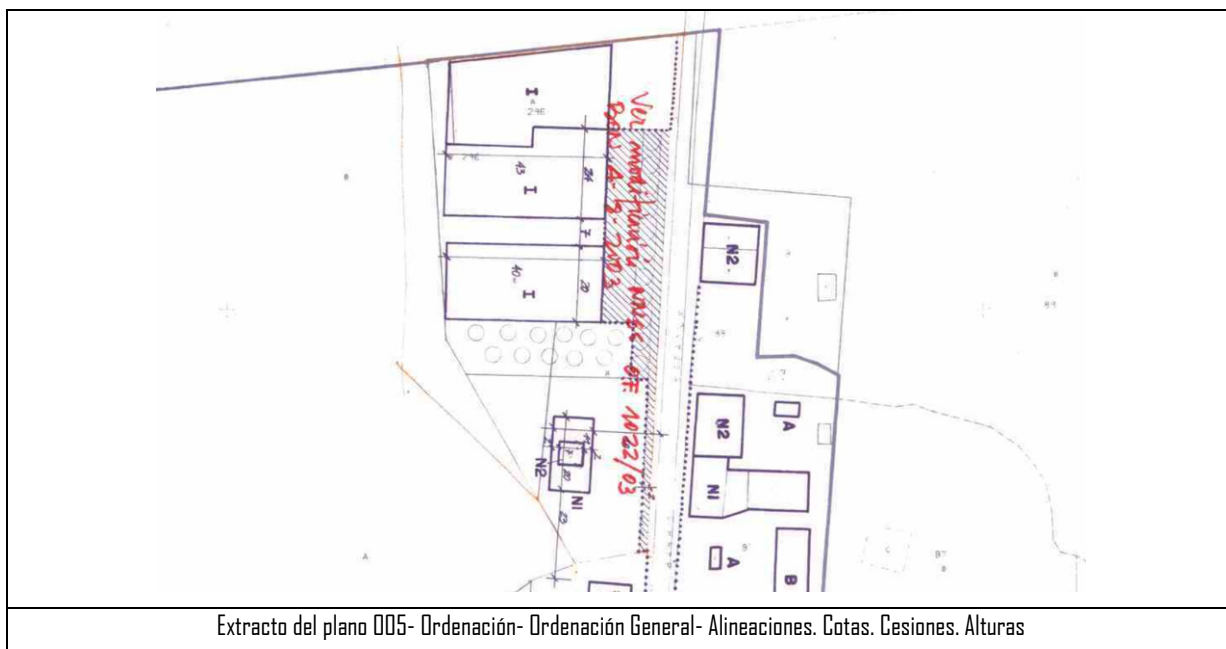
La superficie edificable máxima viene definida por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según se refleja en el plano nº4. (artículo 21 de las Norm. Urbanísticas)

UNIDAD	OCUPACIÓN	ALTURAS	SUP. EDIF. MÁXIMA
U69	1.150,00 m ² c	B+1	2.300,00 m ² c
U68	1.700,00 m ² c	B+1	3.400,00 m ² c
U67	220,00 m ² c	B+1+2	660,00 m ² c

6.360,00 m²c

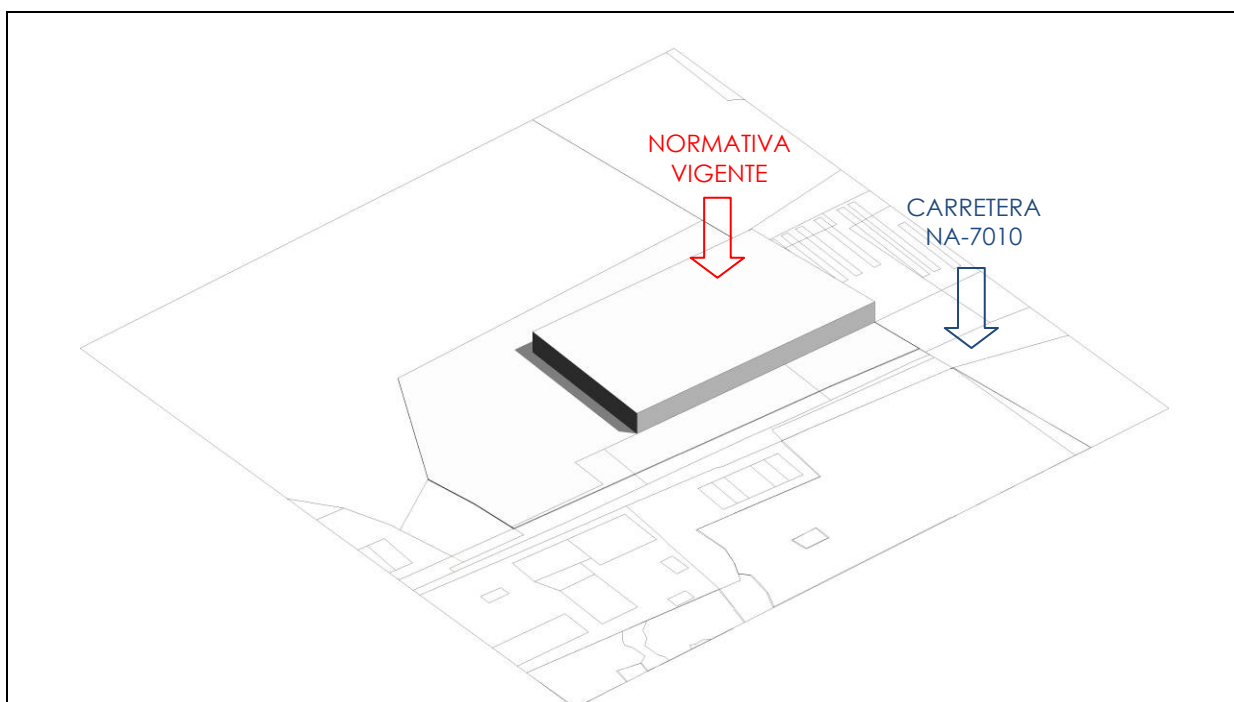
Si bien en la modificación de las Normas subsidiarias aprobada en el año 2.003, y que posibilitó la fusión de estas tres unidades de ejecución en la actual U67Bis, hace mención a una menor superficie máxima construida computable en la unidad, al no aplicar las determinaciones de la Ordenanza Particular 6 correspondiente al Grupo de edificación G6. Podemos comprobar que se trata de un error de interpretación de la misma, puesto que dicha ordenanza particular permite edificar dentro de sus alineaciones máximas tanto en planta baja, como en primera.

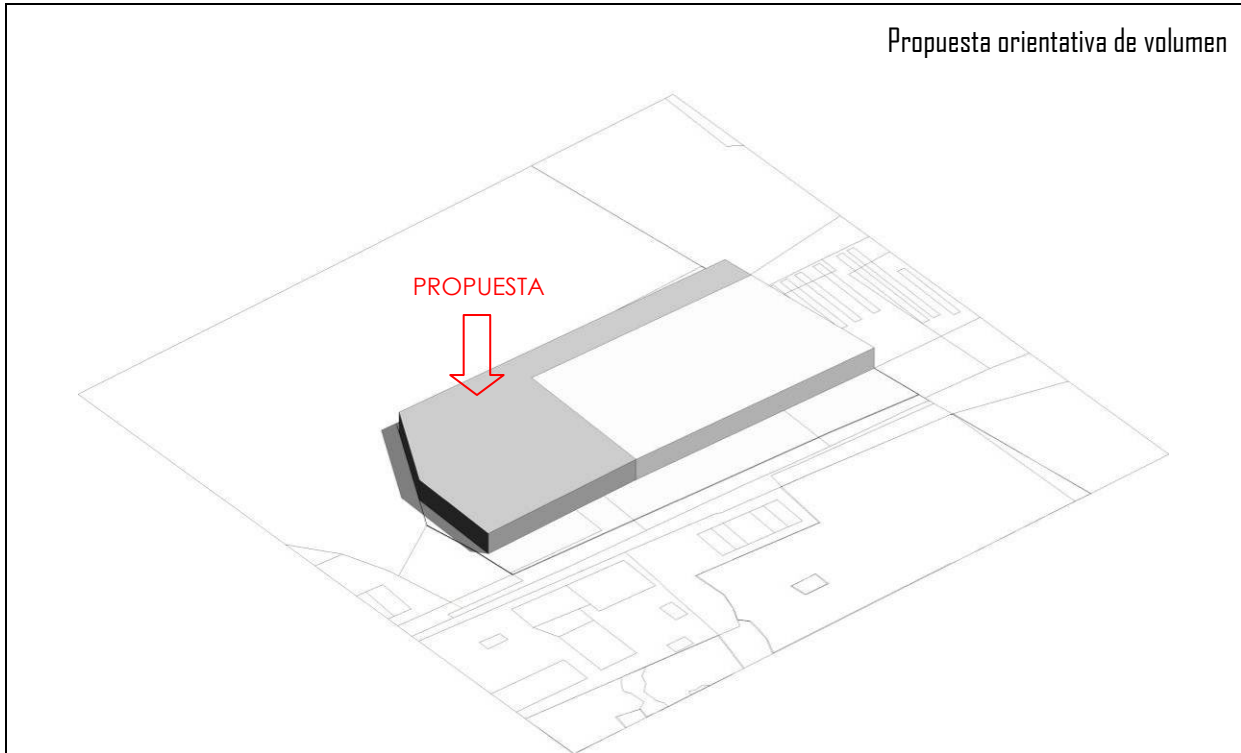
Por lo tanto, **la superficie construida computable máxima en la unidad U67-Bis es de 6.360,00 m²c.**



Es por ello que se plantean unas nuevas alineaciones máximas para la edificación definidas en la documentación gráfica adjunta, lo cual plantea la posibilidad de una **mayor ocupación** en la parcela sin incrementar la superficie edificable máxima anteriormente descrita.

A continuación se exponen, de manera orientativa, una serie de vistas volumétricas de la actuación propuesta.





La modificación volumétrica propuesta no es ajena a la ordenación general, ni a la tipología característica, ni a la estructura urbana de esa zona, ya que recoge soluciones tipológicas existentes en parcelas de su entorno próximo y respeta la ordenación general.

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1.- oportunidad del PEAU

El incremento de la ocupación en la parcela pudiendo ampliar la edificación industrial en la parcela evidentemente ostenta un innegable interés organizativo y de funcionamiento para la propiedad de la misma. Tal como se ha descrito previamente, las normas para la regulación de ampliaciones de las edificaciones actuales de la ordenanza particular 6, permiten ampliaciones máximas del 20% de la superficie actual de ocupación del edificio, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. No obstante, dada la necesidad de ampliar las instalaciones ocupando una superficie superior a la permitida por la normativa vigente se desarrolla el presente Plan especial de Actuación Urbana.

El presente PEAU alberga también un claro interés general ya que genera y redunda en beneficios al municipio al permitir la ampliación de la edificación existente en la parcela y no siendo necesario un nuevo desarrollo urbano.



Vista general de la edificación desde la carretera NA-7010

C.2.- participación en las plusvalías

La propuesta presentada en el presente Plan Especial de Actuación Urbana posibilita un incremento de ocupación por la edificación en la parcela al variar sus alineaciones, pero no plantea aumento alguno de la edificabilidad máxima prevista. Por tanto, la actuación no genera plusvalías por la acción urbanística.

C.3.- justificación de las cesiones

Tal como se deduce del Decreto Foral Legislativo y de la Ley del suelo, la finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes públicas en el medio urbano tras el incremento de edificabilidad y/o densidad que virtud de ella se efectúa por la tramitación del presente PEAU. Esto conllevaría la creación de una nueva reserva dotacional para compensar el eventual desequilibrio dotacional que se produzca evitando así que, tras la actuación, el municipio no tenga déficits dotacionales.

En lo que se refiere al deber de entregar a la Administración el suelo (o equivalente) para dotaciones públicas, el DFL señala en su artículo 55.7:

En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.

No obstante, al no plantearse incremento de edificabilidad media ponderada en la propuesta, no existe la obligación de incrementar la red de dotaciones públicas del municipio.

C.4.- nuevas determinaciones

De acuerdo con los criterios y justificaciones expuestos, la normativa aplicable a la parcela 139 queda recogida en la documentación gráfica que se adjunta y en las siguientes condiciones particulares, que afectan al Artículo 11-Ordenanza particular 6. OP6. Grupo de edificación G.6.

El resto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones se mantienen.

- **Ocupación del solar. Volumen de la edificación**, quedará definido de la siguiente manera:

La ocupación máxima por la edificación en el solar estará delimitada por las nuevas alineaciones de la edificación para la parcela definidas, tanto en planta baja como para la entreplanta, en el plano de ordenación ORD.01 del presente documento.

- **Normas para la regulación de ampliaciones de las edificaciones actuales -Régimen de autorizaciones**

Las ampliaciones del edificio existente, separadas de éste o adosadas a él y dentro las alineaciones definidas, podrán mantener la altura máxima de la edificación actual en la parcela, aunque ésta supere la altura máxima autorizada.

No se permitirán ampliaciones de la edificación fuera de las alineaciones definidas en este documento.

D.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica que acompaña a la redacción de un Plan Especial de Actuación Urbana consiste fundamentalmente en la realización de un análisis económico para determinar todos los gastos públicos de inversión para la construcción de las infraestructuras y equipamientos, los gastos de mantenimiento y conservación de éstas y los derivados de la prestación de nuevos servicios, así como los ingresos que previsiblemente generará la actuación.

Dado el alcance y pretensiones de este Plan Especial, que se limita únicamente a modificar las alineaciones de la edificación y por tanto la superficie máxima ocupable por ésta en la parcela, dicha memoria se reduce a los siguientes apartados:

Viabilidad económica de las operaciones previstas

La modificación de planeamiento que se propone afecta a suelo urbano consolidado, con redes y servicios existentes y en correcto funcionamiento, por lo que las propuestas contenidas en el presente documento no tienen incidencia en la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas porque las previsiones edificatorias del planeamiento general no se modifican.

Evaluación del impacto económico en la Hacienda Municipal

Para analizar el impacto de la modificación en la Hacienda Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por el desarrollo del presente planeamiento, así como por la construcción de infraestructuras y el mantenimiento de la zona pública, al igual que la estimación de los ingresos que generarán.

Estimación de la inversión municipal.

No hay previsión alguna de generar costes de urbanización pública y por tanto no existe inversión pública en la actuación propuesta.

Amortización de la inversión municipal

Dado que no existe previsión de realizar inversiones en espacios públicos, no será preciso amortizar inversiones, ni financiar coste alguno de operaciones

Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

Tampoco se prevé que se generen ingresos a favor del Ayuntamiento por la ejecución de la actuación prevista, a excepción de los impuestos generados por las posibles construcciones en la parcela. No obstante, tanto el impuesto generado por las futuras obras (ICID) como el de bienes inmuebles o contribución urbana (IBI), tendrán la misma incidencia o impacto que si no se modificase el planeamiento, al no plantearse incremento de edificabilidad en la actuación.

Conclusión

El impacto de la modificación propuesta en la Hacienda Municipal desde el prisma de ingresos y gastos, arroja un resultado neutro pues no será necesario que el municipio realice inversiones ni incremente los gastos de mantenimiento, ni le generará mayores ingresos de los actuales como consecuencia del impuesto de construcciones, instalaciones y obras o contribución

E.- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La propuesta que se recoge en este documento no genera incremento de movilidad urbana ya que se trata de determinaciones relativas a la volumetría de la nave, sin incremento, ni de número de naves ni de superficie edificable en relación a lo establecido en el planeamiento vigente. Además el incremento de superficie ocupable por edificación en la parcela puede absorberse sin problemas en los viales existentes frente a la parcela. (Ctra. NA-7010)

F.- CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

El artículo 61.5 del Texto Refundido de la LFOTU aprobado por D.F.L. 1/2017 establece que los Planes Especiales de Actuación Urbana deben incluir, entre otros documentos, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

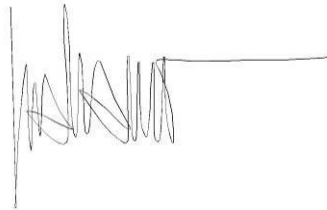
Puesto que las conclusiones del proceso de participación ciudadana se elaboran al finalizar las actuaciones previstas en el plan de participación, valorando las aportaciones realizadas por la ciudadanía y por los diferentes agentes interesados, no es posible incluir dichas conclusiones en este documento tramitable previo a la aprobación inicial.

Será cuando finalice el proceso de participación, cuando se hayan recibido las sugerencias y propuestas y se hayan mantenido todas las reuniones previstas, cuando se podrá elaborar el informe de conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado que se incluirá en este apartado para dar cumplimiento a la legislación vigente.

G.- CONCLUSIÓN

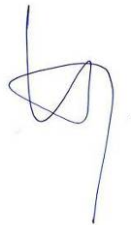
Estando redactando este Plan Especial de Actuación Urbana de acuerdo a las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio por parte del Ayuntamiento de Arakil, para que concedan su autorización que con esta fecha se solicita.

Iñaki Tanco Hualde.
Arquitecto
Colegiado COAVN 2.412



Pamplona/Iruña,
Diciembre de 2021

Imanol C. García de Albéniz Martínez
Dr. Arquitecto
Colegiado COAVN 3.606



Iosu Alzorritz Pérez
Ingeniero Industrial COIINA 355



FECHA **DICIEMBRE 2021**

REF. **21-028**

PLAN DE PARTICIPACIÓN PREVIO AL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

UBICACION **Parcela Catastral 139 Polígono 5 - Izurdiaga- VALLE DE ARAKIL**

PROMOTOR **SOCIEDAD ANÓNIMA DE PREFORMADOS METÁLICOS (SAPREM)**



ARQUITECTOS **IÑAKI TANCO HUALDE - ARQUITECTO COAVN 2412**
IMANOL C. GARCIA DE ALBENIZ MTZ. - ARQUITECTO. COAVN 3606
INGENIERO **IOSU ALZORRIZ PÉREZ - INGENIERO INDUSTRIAL COIINA 355**

TCGAARQUITECTOS

NOTA Este documento es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

1.- Legislación de aplicación

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deroga, entre otras, la LF 35/2002 y la LF 5/2015, tiene su entrada en vigor con fecha 1 de septiembre de 2017.

En el artículo 7 del mencionado Texto Refundido LFOTU se establece la obligación de desarrollar un Plan de Participación Pública (PPP) de forma previa a la aprobación inicial de la mayor parte de los documentos de ordenación urbanística.

La nueva legislación no elimina otros procesos obligatorios de participación que ya estaban contemplados en la legislación anterior, y en concreto, el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial de ciertos planes urbanísticos (Planes Generales Municipales, Planes Parciales, Planes Especiales, etc.), de manera que se suman ambos procesos pudiendo la ciudadanía participar en uno (haciendo observaciones, propuestas y sugerencias), en otro (formulando alegaciones en el trámite de información pública) o en ambos.

Dicho artículo 7 del D.F.L. 1/2017 establece textualmente:

“Artículo 7. Participación ciudadana.

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, 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.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.”

2.- Objeto y finalidad de los Planes de Participación Pública (PPP)

Los Planes de Participación Pública son los instrumentos básicos de participación y consisten en el diseño del proceso que engloba una serie de actuaciones encaminadas a poner a disposición de la ciudadanía en general, de las organizaciones ciudadanas y de los sectores que pudieran verse afectados por las nuevas actuaciones, la documentación y explicaciones suficientes para que puedan realizar sus aportaciones, propuestas de mejora, críticas, etc., sobre los documentos antes de que estos hayan obtenido su aprobación inicial.

Estos procesos participativos se diseñan inicialmente en los Planes de Participación, y se desarrollan y ejecutan a lo largo de los procesos de elaboración y tramitación del planeamiento.

Las propuestas recibidas en los procesos de participación deben ser analizadas y valoradas para sopesar la posibilidad, oportunidad y/o conveniencia de su incorporación a los documentos de planeamiento, cuya decisión correrá a cargo del órgano de la Administración que corresponda según queda establecido en la legislación vigente.

Dentro de las Figuras de planeamiento que deben contar con un Plan de Participación y con un proceso participativo previo a su aprobación inicial se encuentran los Planes Especiales de Actuación Urbana, que es el documento que motiva el presente Plan de Participación.

La presente propuesta consiste en la modificación de algunas determinaciones urbanísticas de rango pormenorizado para la parcela catastral 296 del polígono 5 de Suelo Urbano Consolidado de Izurdiaga, incrementando la posibilidad de ocupación por la edificación en la parcela y modificando, por tanto, las alienaciones pero sin incrementar el aprovechamiento urbanístico y por tanto la edificabilidad

Siendo este tipo de P.E.A.U., el instrumento que requiere este tipo de Planes de Participación, se ha diseñado un proceso de participación, con comunicación y recogida de propuestas y sugerencias.

3.- Contenido del presente Plan de Participación Pública

Identificación de los agentes sociales y ciudadanía interesada en el planeamiento

La empresa Sociedad Anónima de Preformados Metálicos (SAPREM) en calidad de promotora del presente Plan de Participación y, por tanto, del Plan Especial de Actuación Urbana de la parcela, diseña el presente Plan de Participación como consecuencia de la necesidad de modificar el planeamiento vigente, para incrementar la posibilidad de ocupar con edificación la parcela, sin incrementar el aprovechamiento y la edificabilidad en la misma.

En consecuencia, los ciudadanos y las entidades que podrían estar más directamente interesados en el planeamiento son los propietarios de las parcelas afectadas por la propuesta, el Concejo de Izurdiaga, el Ayuntamiento de Arakil, los vecinos ubicados en el entorno próximo de la parcela, y la ciudadanía en general, si bien esta última previsiblemente en menor medida dada la escasa incidencia urbana de la propuesta y su ubicación en un extremo del casco urbano.

Para que los ciudadanos y las entidades interesadas puedan tener un conocimiento claro y de primera mano de la propuesta, se propone una reunión de participación específica con el redactor del P.E.A.U. y con representantes de la empresa, para lo cual se realizará invitación expresa a cada uno de los propietarios de las parcelas afectadas con la finalidad de que puedan asistir a la reunión de participación ciudadana e intervenir en el proceso participativo.

Se invitará de forma individualizada, como mínimo, a los propietarios de las parcelas que se relacionan a continuación:

- Parcela Catastral 423 polígono 5 de Izurdiaga
- Parcela Catastral 757 polígono 2 de Irurtzun
- Parcela Catastral 706 polígono 2 de Irurtzun
- Parcela Catastral 629 polígono 2 de Irurtzun
- Parcela Catastral 85 polígono 5 de Izurdiaga
- Parcela Catastral 87 polígono 5 de Izurdiaga
- Parcela Catastral 88 polígono 5 de Izurdiaga

El modelo de invitación a enviar a los diferentes agentes descritos sería el siguiente:

SAPREM
S.A. de PREFORMADOS METÁLICOS
Barrio de la Estación/Geltokiko Auzoa Nº2 - 31868 - Izurdiaga - Arakil

En cumplimiento de la normativa vigente, por la presente se le informa de que la empresa SAPREM, con dirección en Barrio de la Estación Nº2, 31868 de Izurdiaga (Navarra), pretende tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela catastral 139 del polígono 5 de Izurdiaga con la intención de modificar ciertas determinaciones de ordenación pormenorizadas del planeamiento vigente que afectan a dicha parcela.

Tal y como exige la legislación vigente, de forma previa a la tramitación de la documentación necesaria para la tramitación del P.E.A.U., se va a llevar a cabo un proceso participativo al que ustedes están invitados.

La información de la propuesta de ampliación está disponible en la Web del Ayuntamiento de Arakil y, dentro del plazo correspondiente, ustedes pueden presentar las aportaciones o sugerencias que estimen oportunas.

No obstante, de cara a ampliar dicha información, se va a celebrar una reunión explicativa y participativa el próximo 24 de febrero en las instalaciones que el esta empresa dispone en la dirección del encabezado (Barrio de la Estación Nº2 de Izurdiaga), a las 11:00 H.

Se ruega confirmen previamente su asistencia a la reunión para poder dimensionar y organizar la sala adecuadamente.

Con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente, se agradecería nos firme acuse de recibo de la presente notificación.

En Izurdiaga, a 13 de febrero de 2022.

Atentamente: Firma acuse de recibo:

Acudirá a la reunión de participación:

Si No

Además, se plantea una invitación a la ciudadanía y a agentes sociales de Huarte/Uharte en general que puedan estar interesados en el presente proceso participativo. Para ello se publicará el siguiente texto, junto con la documentación anexa, en el tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento de Arakil



Proceso de Participación previo al Plan Especial de Actuación Urbana en la parcela catastral 139 del polígono 5 de Izurdiaga, término municipal de Arakil.

Tal como establece el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de 26 de Julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la elaboración de un Plan Especial de Actuación Urbana instrumento urbanístico como el presente deberá contar, antes de su aprobación inicial, con un Proceso de Participación de los agentes sociales afectados, de carácter consultivo.

En base a esta exigencia se adjunta el fichero del PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, presentado por la empresa Sociedad Anónima de Preformados Metálicos (SAPREM)

En la reunión de participación se explicarán las principales características de la propuesta de actuación en la parcela, en la que aumenta la superficie de ocupación por la edificación y modificación, por tanto, de las alineaciones definidas para la edificación, sin implicar incremento de edificabilidad o aprovechamiento, y se dará respuesta a las preguntas que se formulen, dando paso a un turno de aportaciones de quienes asistan.

Los ciudadanos y ciudadanas, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus aportaciones de forma escrita al correo del redactor del documento (tanco@tcga.es) durante el plazo de veinte días a contar desde el día siguiente a la fecha de la reunión de participación.

Con la finalidad de realizar el proceso de participación ciudadana y de cara a ampliar la información, se va a celebrar una reunión explicativa y participativa el próximo 24 de febrero en las instalaciones que la empresa dispone en la calle Barrio de la Estación Nº2 de Izurdiaga, a las 11:00 H.

Se ruega confirmen previamente su asistencia a la reunión para poder dimensionar y organizar la sala adecuadamente.

En Izurdiaga, a 13 de febrero de 2022.

<< acceso telemático a fichero del Plan de Participación >>

4.- Resumen de la propuesta y alternativas

Descripción del ámbito del PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a un ámbito concreto del municipio y que en el PGOU vigente se denomina U67Bis. Tal como se ha mencionado anteriormente este documento afecta a la parcela catastral 139 del polígono 5 de Arakil.

Dicha parcela actualmente se encuentra edificada, dispone de todos los servicios e infraestructuras y se está desarrollando la actividad industrial de la empresa, por lo que se corresponde con **Suelo Urbano Consolidado** y Uso Industrial.

Conforme a la cédula parcelaria la parcela cuenta con una superficie de 6.641,53 metros cuadrados.

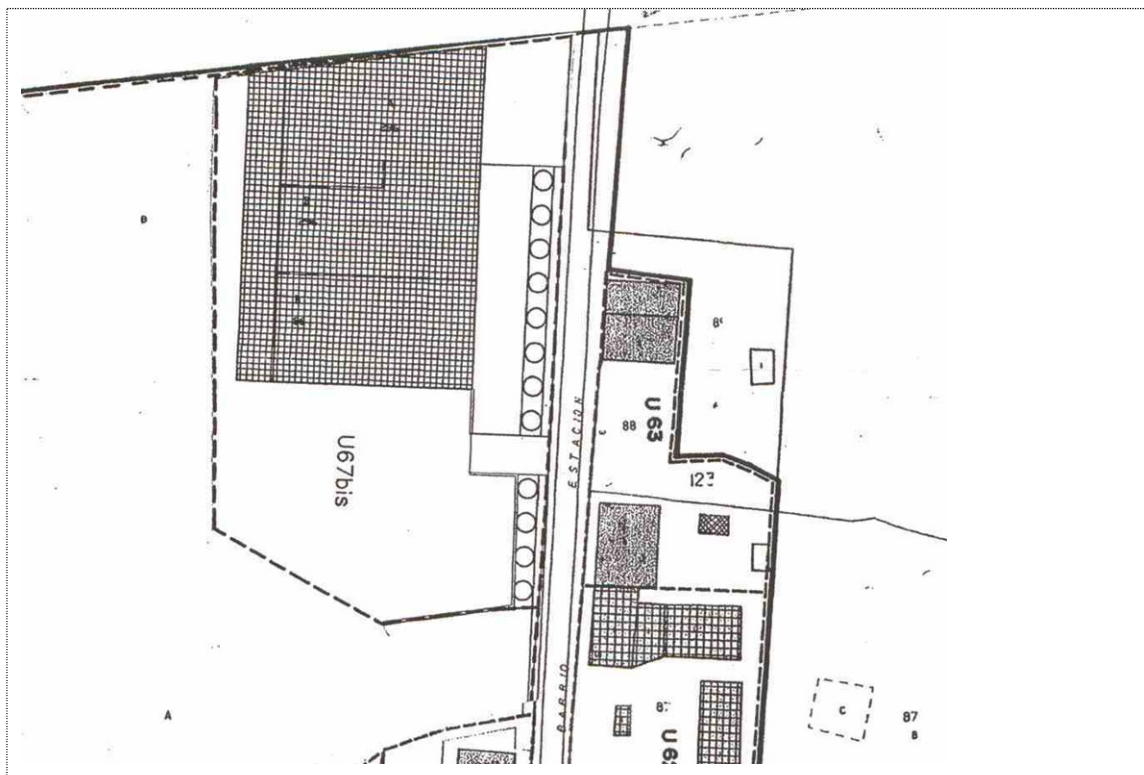
La parcela actualmente está edificada, contiene una nave en planta baja aunque dispone de varias zonas de entreplanta acomodándose a las necesidades de almacenamiento de la actividad. Por tanto la nave se desarrolla en Planta Baja + Entreplanta.

Planeamiento vigente

La normativa que le es de aplicación a la parcela son las Normas Subsidiarias del Valle de Arakil, vigentes hoy en día, las cuales fueron aprobadas definitivamente con fecha 20 de Abril de 1994 y que están en vigor desde su publicación en el BDN con fecha 31 de Noviembre de 1994.

Posteriormente, con fecha 1 de julio de 2003, mediante la Orden Foral 1022/2003, de 1 de julio, se aprobó definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias en las unidades U67, U68 y U69 de Izurdiaga (Nueva U67 BIS), promovido por la empresa SAPREM y cuya publicación en el BDN se efectuó con fecha 4 de agosto de 2003. En esta se introduce un cambio normativo, unificando las unidades U67, U68, U69 en una sola denominada U67 BIS, y con el consiguiente cambio de calificación en la U67 de "Residencial de Nueva Edificación" a "Industrial-Almacenes de Nueva edificación", igual que el resto de unidades.

La Unidad de ejecución urbanística U67-Bis se encuentra, por tanto, vinculada al Grupo de Edificación G.6 "Industrial-Almacenes" de las NNSS, regulada por la ordenanza particular "Ordenanza 6".



Descripción y justificación de la propuesta

La edificación existente en la parcela es parte de una industria de producción de accesorios preformados metálicos con almacenaje, laboratorio y oficinas. La actividad se está desarrollando en la actualidad a pleno rendimiento, pero fruto de las necesidades de la empresa, se plantea la ampliación de las instalaciones y por tanto, una mayor ocupación de las mismas en la parcela.

Las razones objetivas y técnicas que nos llevan a impulsar la modificación planteada, son la de posibilitar una lógica ampliación de la empresa ocupando parte de la zona libre privada existente, sin incrementar la edificabilidad asignada y manteniendo la tipología edificatoria existente en la parcela acomodando el nuevo volumen a lo existente, tratando de acomodar una solución que permita una ampliación de la actividad coherente con los usos y alturas existentes.

Esta propuesta permitiría a la empresa construir en función de las necesidades que se le generen sin tener que volver a modificar el planeamiento.

La superficie construida computable máxima asignada a la parcela en el planeamiento (NNSS año 1994) es la resultante de las correspondientes a las unidades de ejecución que originaron la U67Bis actual.

La superficie edificable máxima viene definida por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según se refleja en el plano nº4. (artículo 21 de las Norm. Urbanísticas)

UNIDAD	OCUPACIÓN	ALTURAS	SUP. EDIF. MÁXIMA
U69	1.150,00 m ² c	B+1	2.300,00 m ² c
U68	1.700,00 m ² c	B+1	3.400,00 m ² c
U67	220,00 m ² c	B+1+2	660,00 m ² c

6.360,00 m²c

Alternativas valoradas

Alternativa 1. Mantenimiento del planeamiento vigente.

Esta alternativa no satisface las necesidades de la empresa puesto que la edificación se debe ceñir a las alineaciones marcadas en la actual normativa y que se corresponden con lo ya edificado. La única posibilidad de edificación en la parcela se limita, por tanto, a la construcción de superficie de entreplanta en la nave, lo cual no aporta solución alguna a las necesidades de ampliación de la empresa que debe desarrollar su actividad en la planta baja debido al importante peso del material que elaboran o almacenan y de sus necesidades logísticas

Alternativa 2.

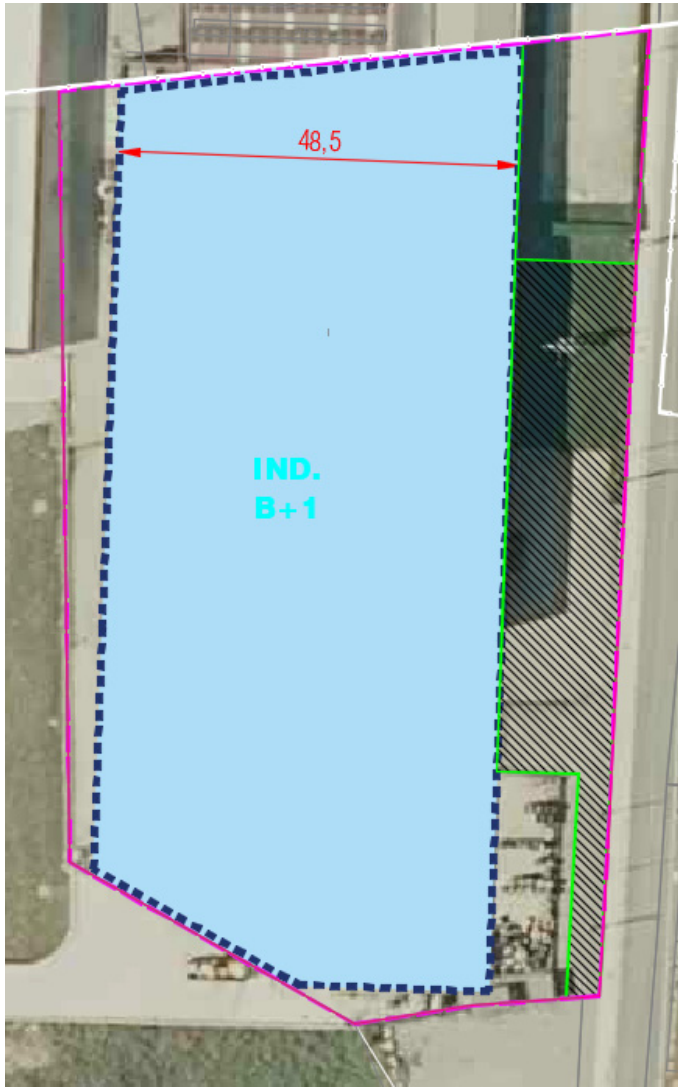
Modificación del planeamiento vigente permitiendo modificar las alineaciones definidas para la edificación generando, por tanto, un incremento la superficie de ocupación por ésta en la parcela ciñéndose a la zona ocupada por la construcción provisional instalada (carpa).

Esta alternativa tampoco satisface las pretensiones de la empresa puesto que conlleva la construcción de un edificio exento y sin conexión con el principal, imposibilitando las actuales previsiones de crecimiento previstas al permitir construir únicamente una nave de unos 500 metros cuadrados

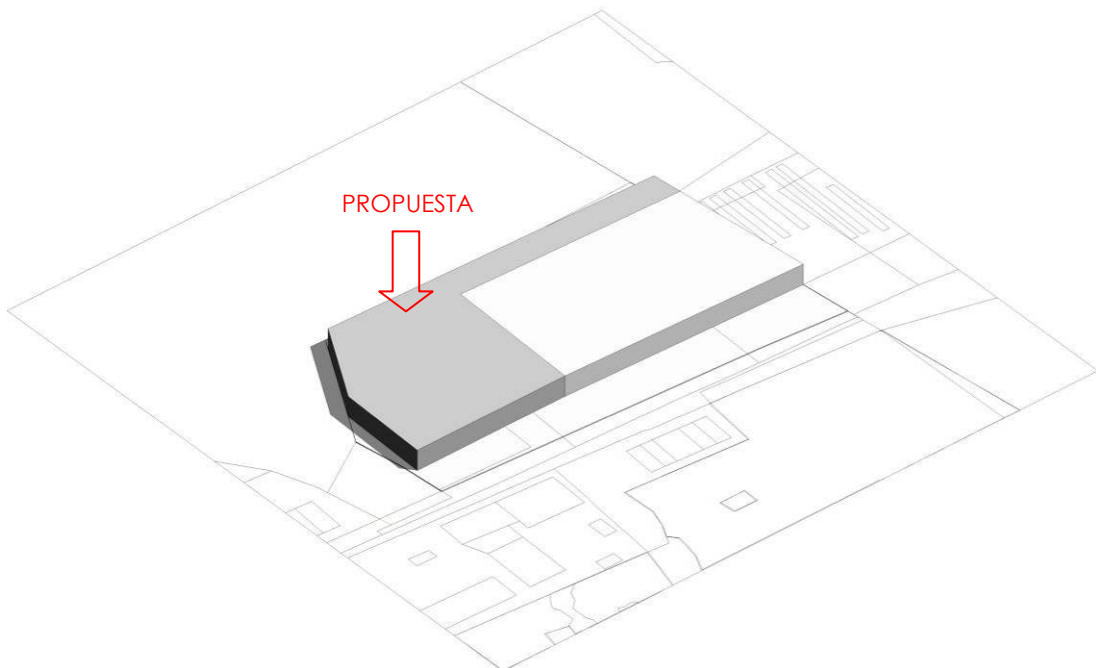


Alternativa 3. Alternativa adoptada y propuesta en el PEAU

Modificación del planeamiento vigente permitiendo modificar las alineaciones para posibilitar aumentar la superficie ocupable por la edificación, manteniendo la altura máxima prevista, pero sin incrementar la edificabilidad y el aprovechamiento máximo asignado por las Normas Subsidiarias. Esta propuesta permitiría, tanto que la planta baja dispusiera de un mayor fondo edificable, como una mayor anchura tal como se aprecia en la siguiente imagen.



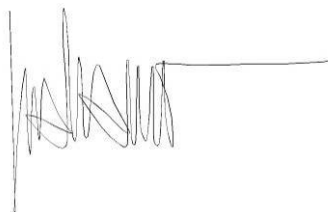
Propuesta orientativa de volumen



5.- CONCLUSIÓN

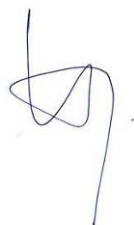
Estando redactando este Plan de Participación previo a la tramitación del Plan Especial de Actuación Urbana de acuerdo a las disposiciones en vigor emanadas de los Reglamentos vigentes, es por lo que se somete a la consideración y estudio por parte del Ayuntamiento de Arakil/Arakilgo Udala, para que concedan su autorización que con esta fecha se solicita.

Iñaki Tanco Hualde.
Arquitecto
Colegiado COAVN 2.412



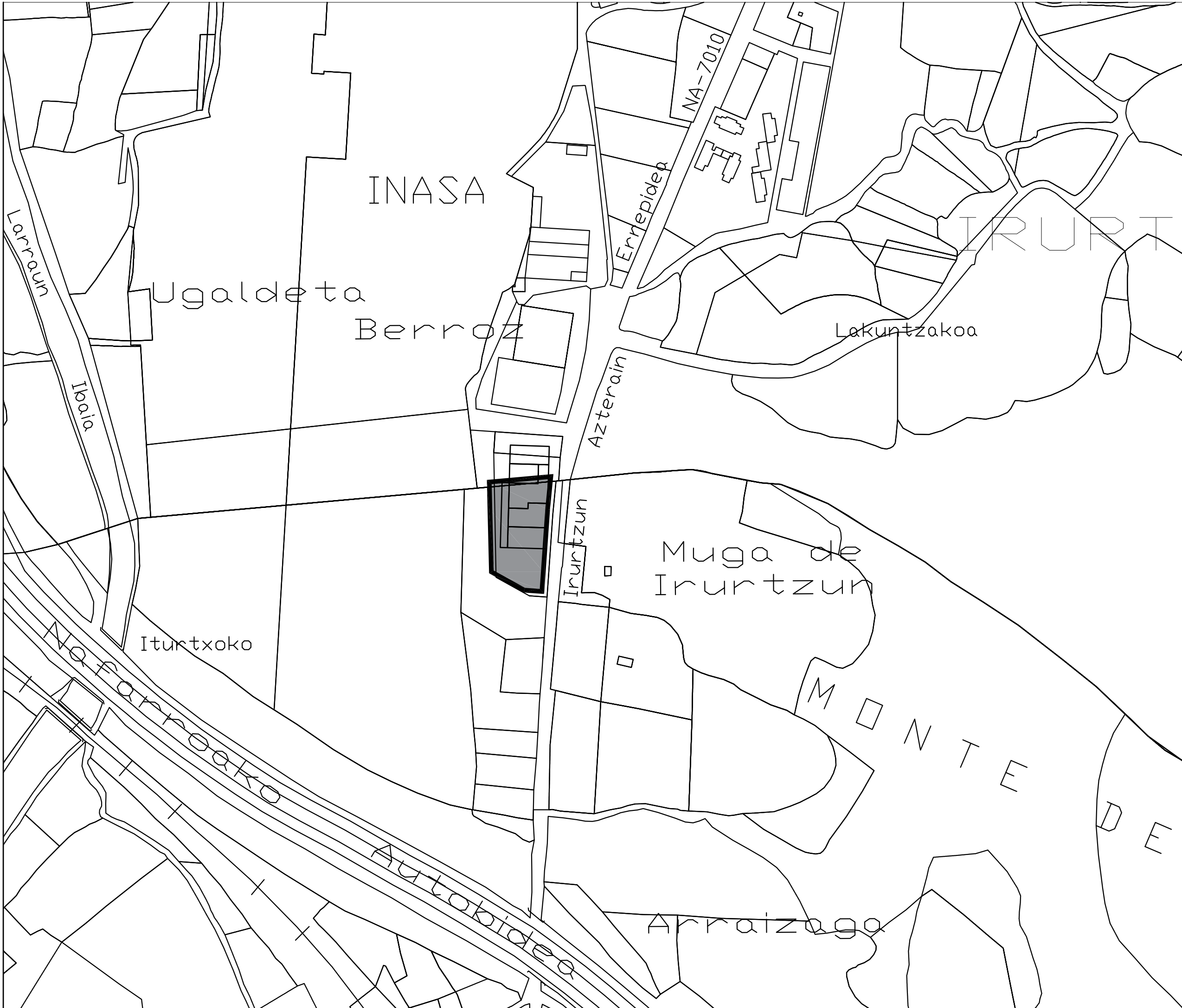
Pamplona/Iruña,
Febrero de 2022

Imanol C. García de Albéniz Martínez
Dr. Arquitecto
Colegiado COAVN 3.606



Iosu Alzorriz Pérez
Ingeniero Industrial COIINA 355





EXPEDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
DICIEMBRE 2021

ST.01
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO A3 1:500

ARQUITECTOS:
IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
DR. ARQUITECTO. COAVN 3606
IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412
IOSU ALZORRIZ
INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
FECHA TRAZADO 08.feb..2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

X: 595.293,01
Y: 4.751.870,14

X: 595.462,48
Y: 4.751.870,14

X: 595.293,01
Y: 4.751.727,99

X: 595.462,48
Y: 4.751.727,99

P	
P+PS	I+PS
P+PS	I+PS

—○— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAKIL
— ÁMBITO DE APLICACIÓN



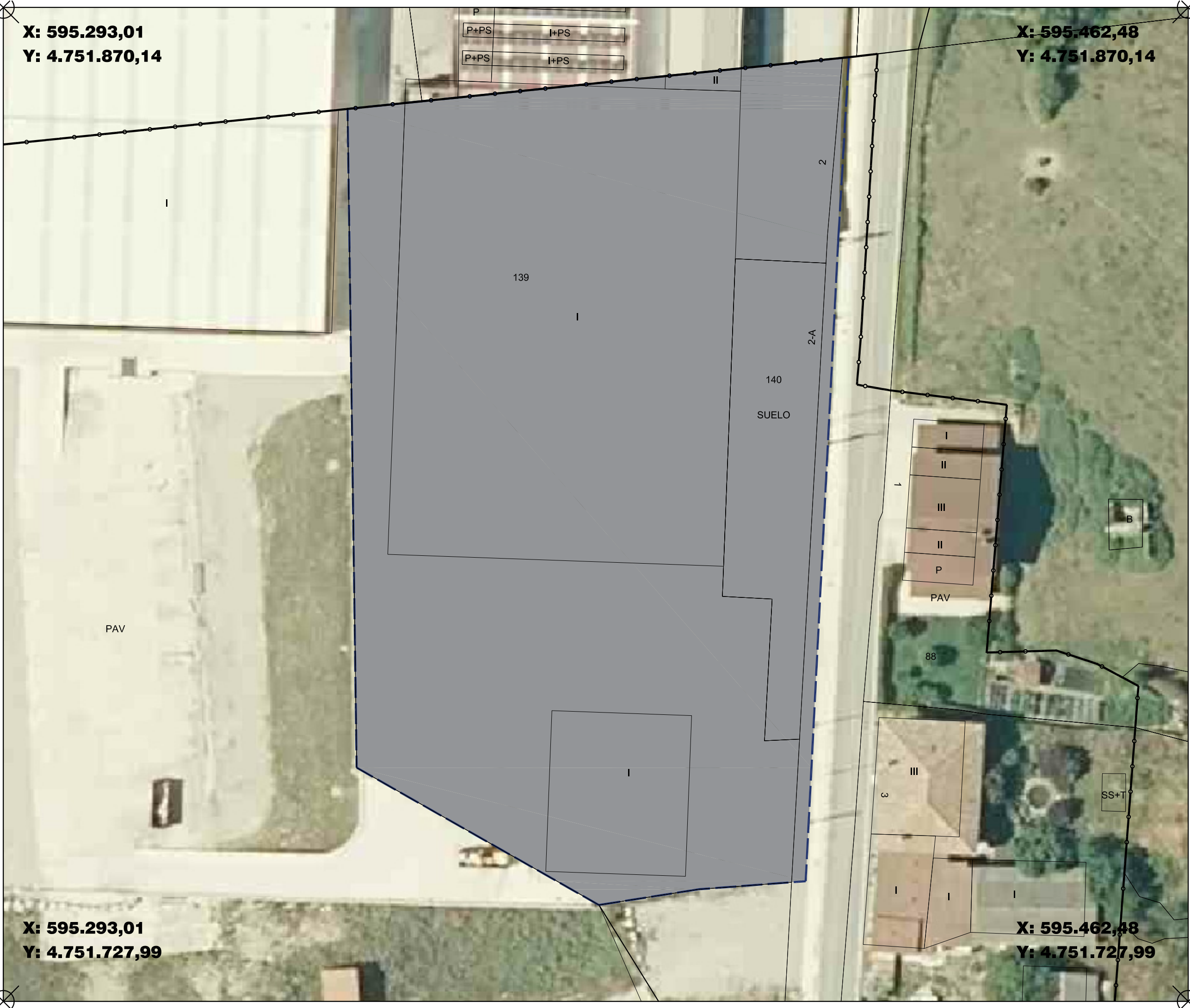
EXPENDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
DICIEMBRE 2021

INF.01
NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
ÁMBITO DE ACTUACIÓN CATASTRO A3 1:500

ARQUITECTOS:
IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
DR. ARQUITECTO. COAVN 3606
IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412
IOSU ALZORRIZ
INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
FECHA TRAZADO 08.feb.,2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.



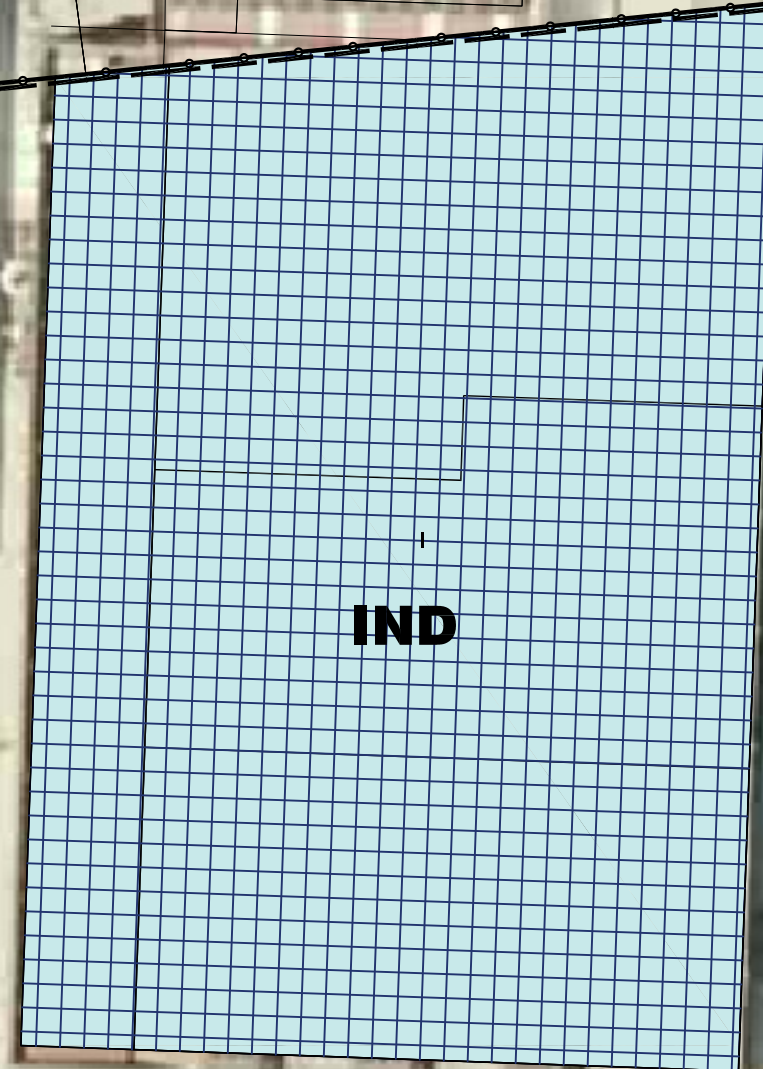
X: 595.293,01
Y: 4.751.870,14

X: 595.462,48
Y: 4.751.870,14

X: 595.293,01
Y: 4.751.727,99

X: 595.462,48
Y: 4.751.727,99

P	
P+PS	I+PS
P+PS	I+PS



IND

U67bis

PAV

I
II
III
II
P
PAV

88

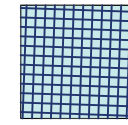
III

SS+T

2.1. SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO:

--- U. UNIDADES DE EJECUCIÓN

2.2 GRUPOS DE EDIFICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES:



GG. INDUSTRIAL-ALMACENES

--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAKIL



EXPEDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
 DICIEMBRE 2021

INF.02
 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
 DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
 SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO A3 1:500

ARQUITECTOS:
 IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
 DR. ARQUITECTO. COAVN 3606

ÍÑAKI TANCO HUALDE
 ARQUITECTO. COAVN 2412

IOSU ALZORRIZ
 INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
 REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
 FECHA TRAZADO 08.feb.,2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.

X: 595.293,01
Y: 4.751.870,14



X: 595.462,48
Y: 4.751.870,14

X: 595.293,01
Y: 4.751.727,99


X: 595.462,48
Y: 4.751.727,99

P	
P+PS	I+PS
P+PS	I+PS

ÁMBITOS CON ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS:

-  A.3. ÁREAS PRIVADAS LIBRES DE EDIFICACIÓN
-  A.4.1. INDUSTRIAL-ALMACENES CONSOLIDADO
-  A.4.2. INDUSTRIAL-ALMACENES PROPUESTO DE NUEVA ORDENACIÓN O AMPLIACIÓN

3.2 SISTEMAS GENERALES:

-  S.G.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIAL DE CESIÓN

—○— LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAKIL



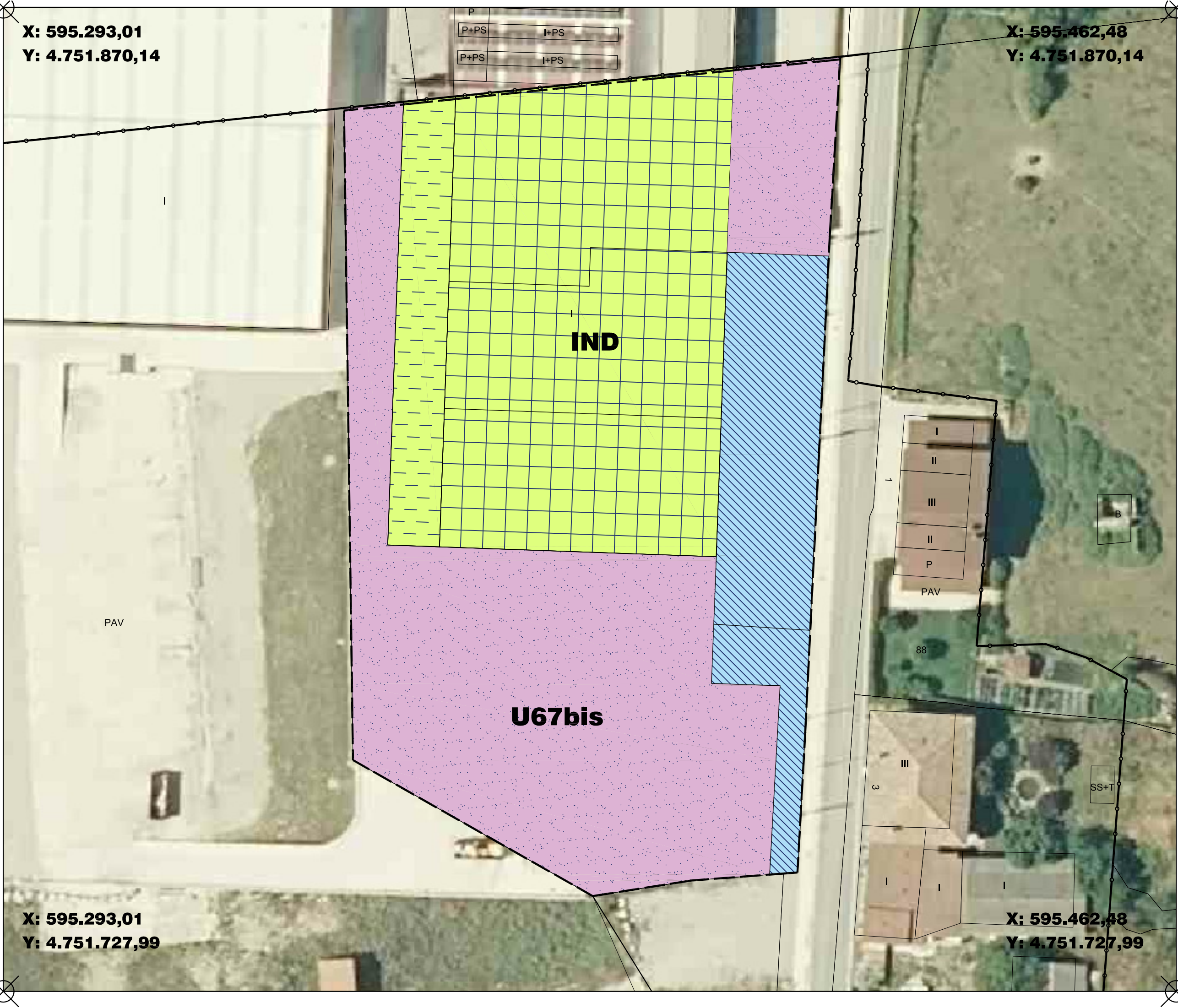
EXPEDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
 DICIEMBRE 2021

INF.03
 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
 ÁMBITOS CON ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, SISTEMAS GENERALES A3 1:500

ARQUITECTOS:
IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
 DR. ARQUITECTO. COAVN 3606
IÑAKI TANCO HUALDE
 ARQUITECTO. COAVN 2412
IOSU ALZORRIZ
 INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
 REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
 FECHA TRAZADO 08.feb.,2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
 Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.



X: 595.293,01
Y: 4.751.870,14

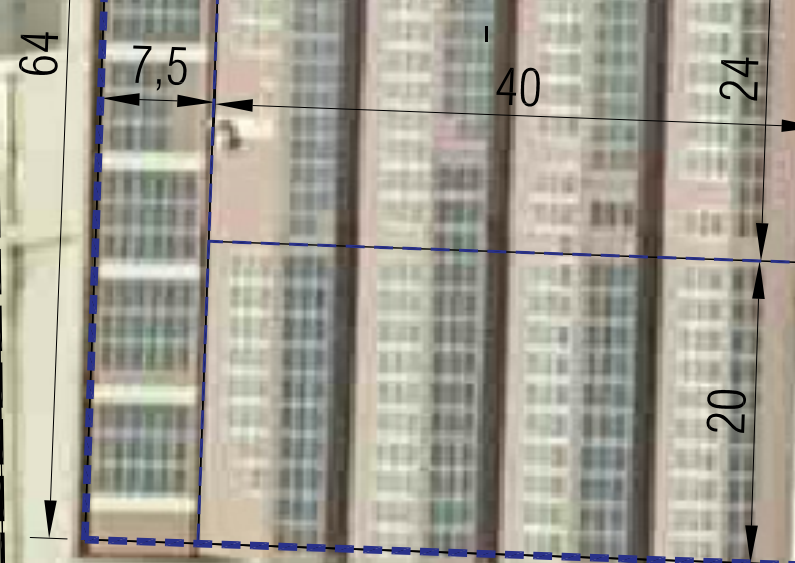
X: 595.462,48
Y: 4.751.870,14

X: 595.293,01
Y: 4.751.727,99

X: 595.462,48
Y: 4.751.727,99

P	
P+PS	I+PS
P+PS	I+PS

IND



- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAKIL
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN INTERIOR. MÁXIMA OCUPACIÓN
- SUELO URBANIZADO DE CESIÓN



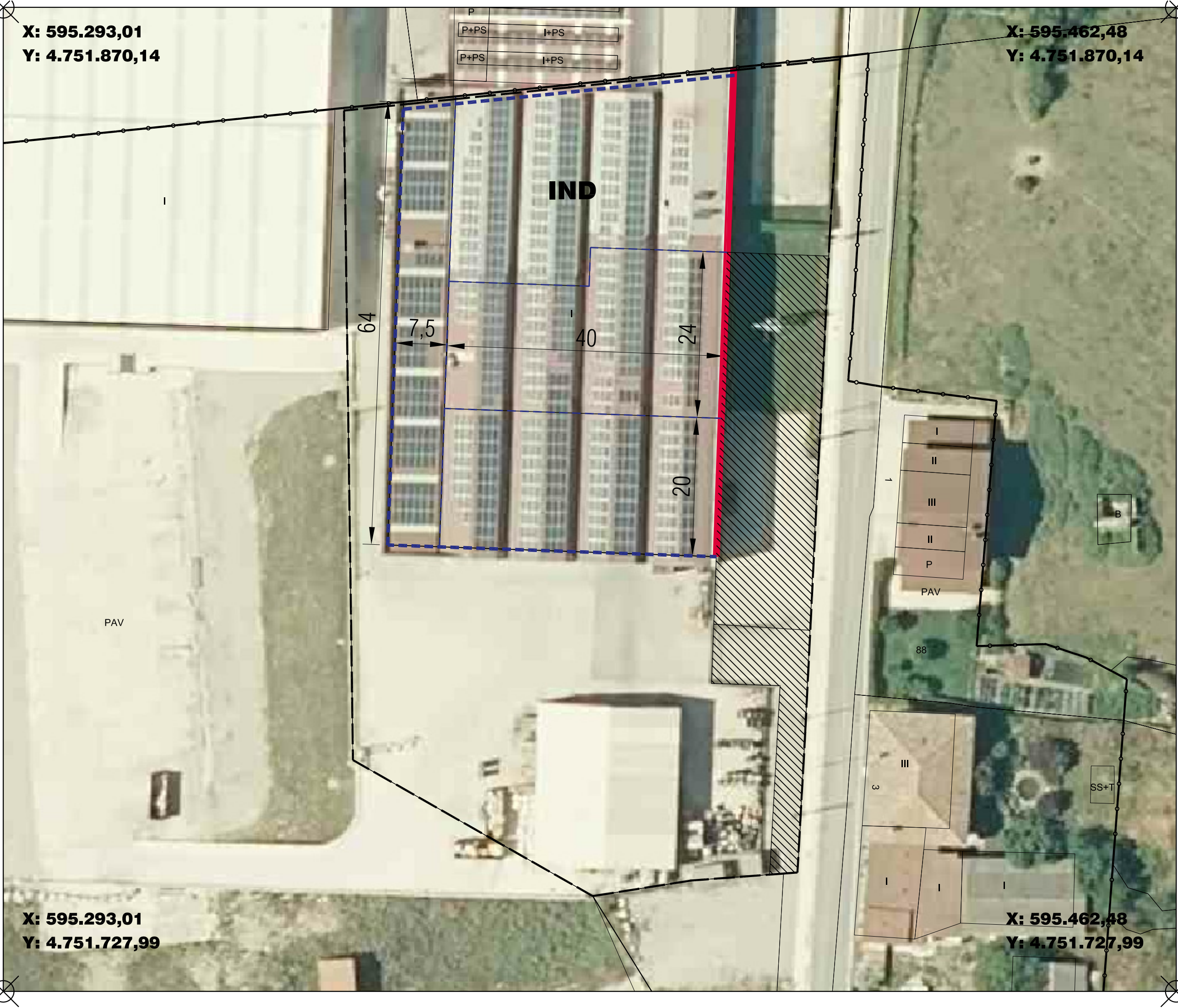
EXPEDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
 DICIEMBRE 2021

INF.04
 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES.
 ACOTACIONES, CESIONES, ALTURAS. A3 1:500

ARQUITECTOS:
IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
 DR. ARQUITECTO. COAVN 3606
IÑAKI TANCO HUALDE
 ARQUITECTO. COAVN 2412
IOSU ALZORRIZ
 INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
 REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
 FECHA TRAZADO 08.feb.,2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores.
 Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.



X: 595.293,01
Y: 4.751.870,14

X: 595.462,48
Y: 4.751.870,14

P	
P+PS	I+PS
P+PS	I+PS

48,5

**IND.
B+1**

PAV



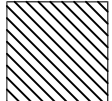
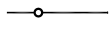
PAV

88

SS+T

X: 595.293,01
Y: 4.751.727,99

X: 595.462,48
Y: 4.751.727,99

-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN
-  ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PROPUESTA
-  SUELO URBANIZADO Y VIAL DE CESIÓN
-  LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAKIL



EXPEDIENTE REF. 21-028
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
 PARCELA CATASTRAL 128 POL.5
 DICIEMBRE 2021

ORD.01
 ALINEACIONES PROPUESTAS
 ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES,
 ACOTACIONES, CESIONES, ALTURAS. A3 1:500

ARQUITECTOS:
IMANOL C. GARCÍAdeALBÉNIZ MTZ.
 DR. ARQUITECTO. COAVN 3606
IÑAKI TANCO HUALDE
 ARQUITECTO. COAVN 2412
IOSU ALZORRIZ
 INGENIERO INDUSTRIAL. COINA 355

RESPONSABLE DEL PLANO I.TANCO
 REF. ARCHIVO 21-028 BASE.DWG
 FECHA TRAZADO 08.feb.,2022

Este plano es copia del original, propiedad de los arquitectos redactores. Su uso total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la autorización expresa de sus autores, quedando prohibida cualquier modificación total o parcial del mismo.