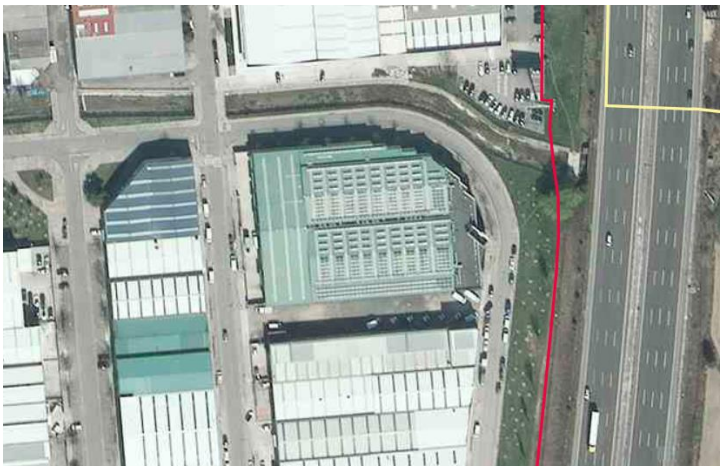
FECHA **OCTUBRE 2020**

REF. **20-004**

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
DOCUMENTACIÓN PLAN PARTICIPACIÓN

UBICACION Parcela Catastral 724 Polígono 2 – NOAIN – VALLE DE ELORZ

PROMOTOR **SOCIEDAD COOPERATIVA FARMACEUTICA NAVARRA (NAFARCO)**



ARQUITECTOS **IÑAKI TANCO HUALDE**- ARQUITECTO COAVN 2412
IMANOL C. GARCIA DE ALBENIZ MTZ. ARQUITECTO. COAVN 3606

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.

OBJETO DEL EXPEDIENTE

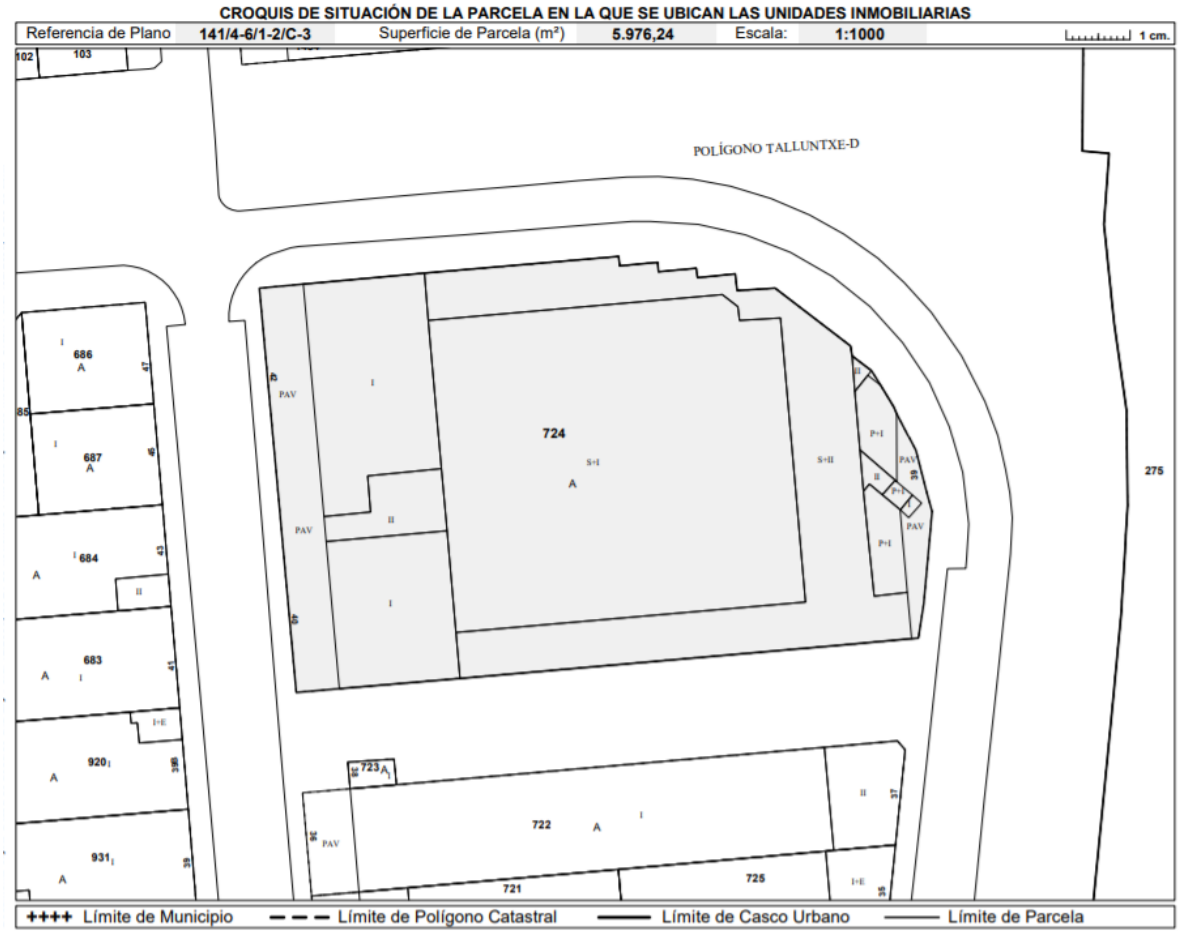
Es objeto del presente expediente la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) al efecto de actuar urbanísticamente en la parcela catastral 724 del polígono 2 del municipio de Noain – valle de Elorz.

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a una única parcela catastral, concretamente a la parcela urbana 724 del polígono 2 de Noain – Valle de Elorz, sita en el Polígono Industrial Talluntxe calle C nº 40 de Noáin - Valle de Elorz.

Conforme a la cédula parcelaria la parcela cuenta con una superficie de 5.976,24 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. Bajo parte de la nave se ubica un garaje de vehículos. Por tanto la nave se desarrolla en Sótano + Planta Baja + Entreplanta.



INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El instrumento que le es de aplicación a la parcela objeto del presente Plan Especial es el Plan Municipal de Noain, vigente hoy en día, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2001 y que está en vigor desde su publicación en el BON con fecha 8 de abril de 2002.

Se trata de una parcela clasificada como **Suelo Urbano Consolidado**, incluida dentro del Área 5 del Núcleo Urbano de Noain. El uso global del Área es el Industrial siendo el objetivo urbanístico del PGOU consolidar la edificación existente.

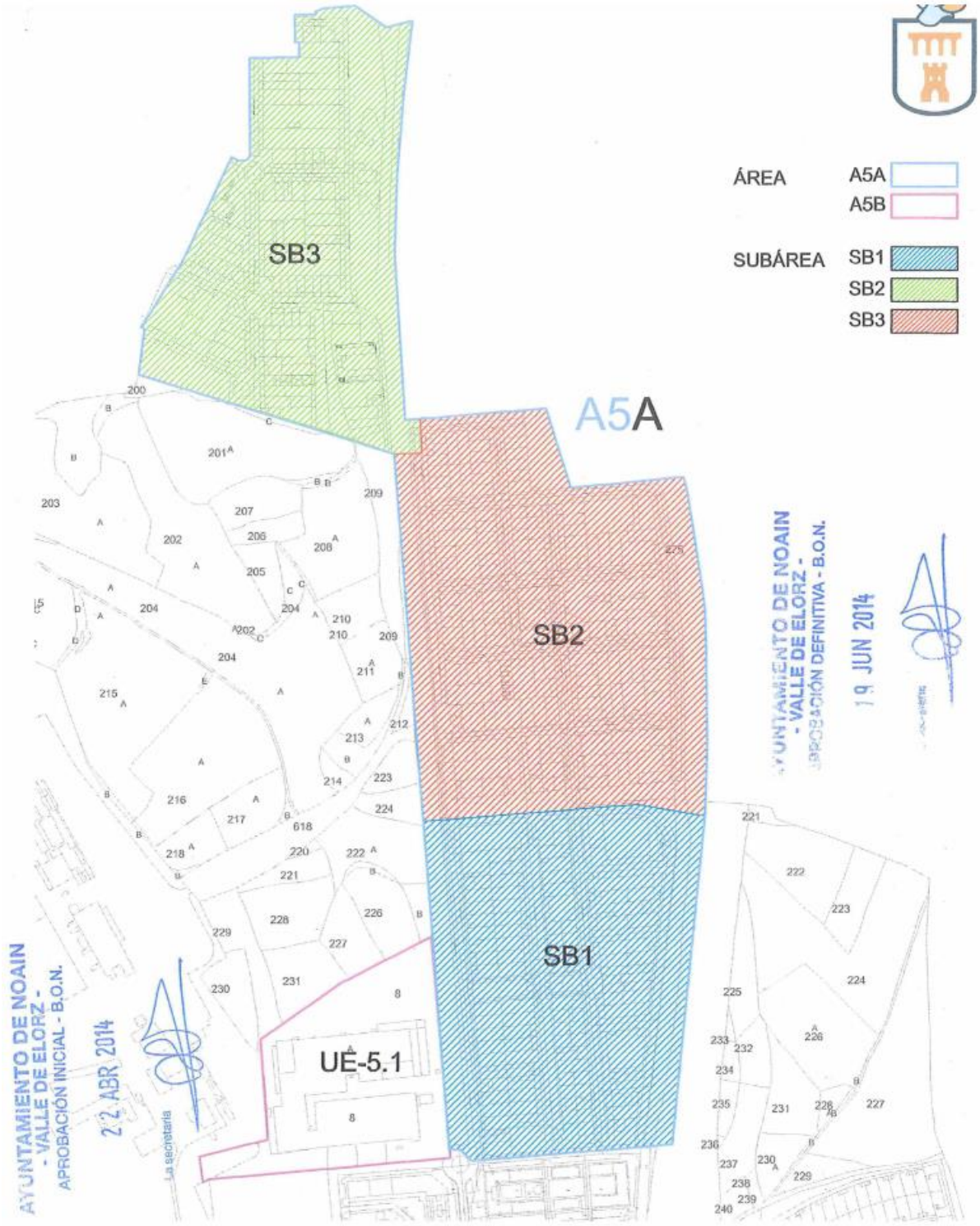
Posteriormente, con fecha 4 de junio de 2.014 se aprobó la Modificación Puntual de determinaciones de ordenación pormenorizada de los polígonos industriales Talluntxe y Noain-Esquiroz de Noain. Área 5 del Plan Municipal de Noain promovido por el propio Ayuntamiento de Noain (Valle de Elorz). En la cual se introduce un cambio normativo permitiendo el aumento de la entreplanta hasta el 50%, pudiendo aumentarse en el Subárea 1 del Área 5 hasta el 100% si la actividad lo requiriera.

Todo ello redunda en lo determinado en el artículo 41 de manera que en obras de ampliación o renovación de la edificación consolidada, la edificabilidad máxima será la mayor de los siguientes valores: la edificabilidad ya consolidada por la edificación existente o la que corresponde a la aplicación de la edificabilidad de su área correspondiente.

Tal como determina el artículo 57 de la Normativa Urbanística General del PGOU, en suelo urbano el coeficiente de uso será igual a 1 para cualquier tipo de edificación.

En lo referente a las condiciones definidas por la Normativa Urbanística Particular del Área 5 (Subárea S.B.1), donde se ubica la parcela, y que tienen que cumplir las edificaciones se plantean dos claramente diferenciadas. Por un lado la referente a las entreplantas de las naves, las cuales pueden ocupar un máximo del 50% de la superficie ocupada en planta (pudiendo llegar hasta el 100% si la actividad lo requiriera), y por otro el relativo a la ocupación máxima de la edificación en la parcela determinándose que será la grafiada en los planos del PGOU.

Finalmente se ha aprobado por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle que determina unas nuevas alineaciones máximas para las edificaciones y permite, por tanto, ampliar la superficie de ocupación en planta en las parcelas del área 5B (Subárea S.B.1) que disponían de zona libre privada y con frente a las calles B y C del Polígono Industrial Talluntxe.



Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizada de usos del Plan Municipal de Noain-valle de Elorz
polígonos industriales Talluntxe y Noain-Esquiroz.

FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR ÁREA 5B DEL NÚCLEO URBANO DE NOAIN.

1.- DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

1.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
1.2.- USO GLOBAL	INDUSTRIAL.
1.3.- SUPERFICIE TOTAL	404.635 m².
1.4.- DEFINICION	Área constituida por los polígonos de Talluntxe y Noain-Esquiroz.
1.5.- OBJETIVO URBANÍSTICO	Desvincular el uso comercial al industrial. Facilitar la implantación de usos terciarios y de servicios. Unificar el aprovechamiento de entreplanta
1.6.- RÉGIMEN DE USOS	
1.6.1.- USO PREVISTO	Industrial, almacenaje, comercial, dotacional según art. 19 N.U.G.
1.6.2.- USOS PROHIBIDOS	Discotecas y salas de baile, residencial eventual, fabricación de lejías y jabones, fabricación de pesticidas, mataderos y explotaciones ganaderas o similares (guarderíos de perros, animales domésticos, etc) y análogas que pueden emitir al medio ambiente organismos patógenos o molestos, salvo los consolidados.
1.7.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Nave adosada.
1.8.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	Las determinaciones de la presente ficha son de aplicación para todas las parcelas del Área 5 del Plan General Municipal con las especificaciones que se recogen para las diferentes áreas que se delimitan. Se han delimitado tras áreas Area S.B.1, S.B.2 y S.B.3.

2.- DETERMINACIONES DE CARACTER FORMAL

2.1.- CONDICIONES DE ALTURAS	
2.1.1. - Nº DE PLANTAS	B+ENTREPLANTA.
2.1.2. - ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO	10 m. Se podrá aumentar con un estudio de Detalle por necesidades de la actividad
2.1.3. - ALTURA LIBRE MÁXIMA PLANTA BAJA	7 m
2.1.4. - ALTURA LIBRE MINIMA P. Y ELEVADAS	2,4 m.
2.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
2.2.1. – ENTREPLANTAS	Se permiten un máximo de 50% de la ocupación en planta en todo el ámbito del Área 5B, pudiendo aumentarse hasta el 100% en el Área 5.B.1.
2.2.2. – OCUPACIÓN	La grafiada en los planos.
2.2.3. – PARC. FRENTE a la Ctra NA-6002	De realizarse cierre de finca, éste se situará a la distancia de la línea de edificación, solo si el mismo se compone de zócalo con un máximo de 60 cm. de altura y seto vegetal o verja hasta 2,00 metros de altura total, éste se situará a 8 m. de la arista exterior de explanación.
2.3- CONDICIONES DE LA PARCELA	
2.31. – PARCELA MÍNIMA	La existente
2.3.2. – FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	15 m. o el existente.

3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA EDIFICACIÓN

3.1. – EDIFICIOS	Sección VI del Capítulo IV de las Ordenanzas. En las Áreas 5.B.1 Y 5.B.2 las fachadas de las naves que den frente a NA-6002 y A-15, deberán ser acristaladas en un 80% de la superficie.
3.2. - OTRAS DETERMINACIONES	Los cierres de parcela se regirán por la normativa anterior, en caso de inexistencia de la misma se aplicarán los criterios del Art. 111 de las Ordenanzas.

4.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

4.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

4.1.1. - PARCELAS INDIVIDUALES	Actuación directa, de dotación en los casos de incremento de edificabilidad generado por el aumento de entreplanta desde el 25% hasta el máximo permitido en cada área que se delimita. El expediente justificará las afecciones al equilibrio rotacional del área e incluirá las actuaciones compensatorias propuestas.
4.1.2. - EDIFICABILIDAD	En planta baja, la que resulte dentro de las alineaciones de parcela. En entreplanta la que se delimite para las diferentes áreas que se delimitan (área 5.1, área 5.2 y área 5.3)

5.- DETERMINACIONES RELATIVAS A EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

5.1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación o acuerdo con el Ayuntamiento
5.2.- EDIFICABILIDAD	Libre
5.3.- OCUPACIÓN MÁXIMA	100%
5.4.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Libre
5.5.- ALTURAS	Libre
5.6.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	Podrán proponerse convenios de mantenimiento de zonas verdes y espacios libres de titularidad pública en el ámbito área 5B para potencial la imagen de usos terciario en las parcelas colindantes.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se plantea la realización de una ampliación de la superficie edificable en la parcela que permita cubrir el espacio libre privado de la zona oeste, y para cualquier otra necesidad futura de ampliación en la misma.

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

- Definir una nueva edificabilidad para la parcela.

Como consecuencia de la reciente aprobación de un Estudio de Detalle para varias manzanas del Área 5B – S.B.1 no es preciso definir unas nuevas condiciones de ocupación, ni definir unas nuevas alineaciones ya que ese documento urbanístico ha alterado las existentes previamente.

Superficie edificada computable actualmente: **7.013,71 m^2c.**
(superficie consolidada conforme al proyecto de construcción de la nave tramitado ante el Ayuntamiento)

Superficie edificada planta sótano	3.929,56 m^2c - No computable
Superficie edificada planta baja	5.278,39 m^2c
Superficie edificada entreplanta	1.735,32 m2c
Total	7.013,71 m^2c

Conforme a lo definido en el punto 4.1.1 correspondiente a las determinaciones relativas a la gestión de la ficha urbanística particular, se plantea un incremento de edificabilidad del 100% de la superficie actual de ocupación en planta baja, por lo que la actuación planteada supone un incremento de edificabilidad cuyo cálculo es el siguiente:

Superficie máxima edificable según PEAU propuesto: **10.556,78 m^2c.**

Superficie edificable planta baja	5.278,39 m^2c
Superficie edificable entreplanta	5.278,39 m2c (100% de la superficie edificable planta baja)
Total	10.556,78 m^2c

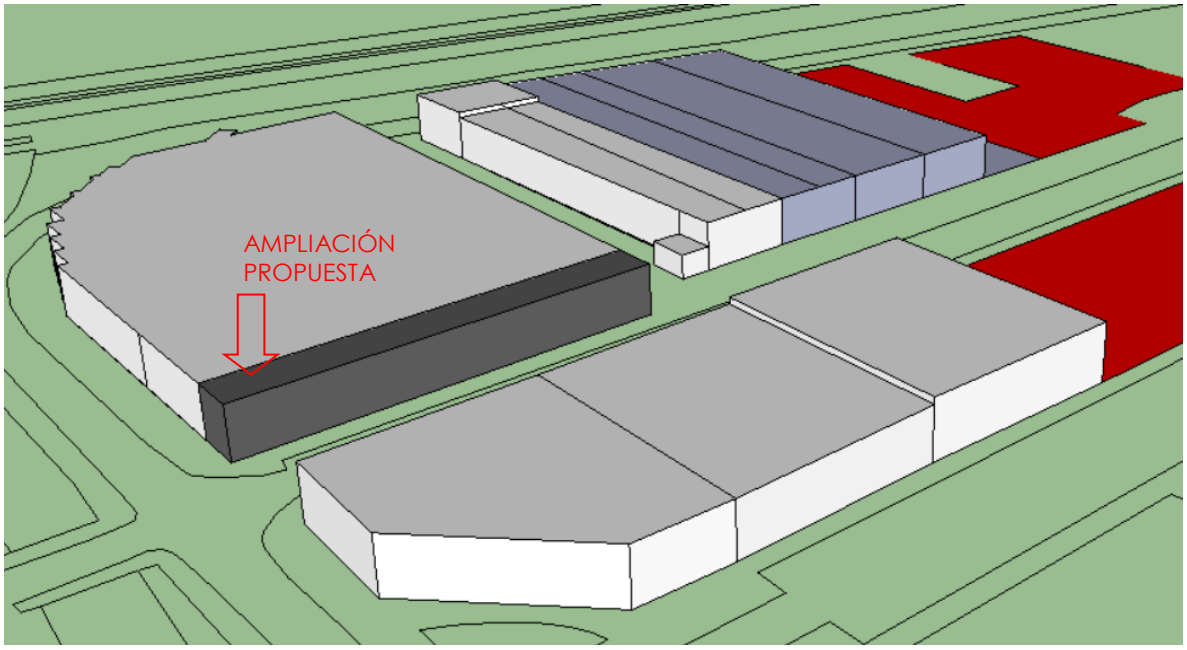
No obstante en la actualidad la propiedad únicamente necesita aumentar la superficie construida para posibilitar la cubrición de la zona libre privada y ésta dispone de una superficie aproximada de 460 metros cuadrados la superficie máxima edificable para la parcela.

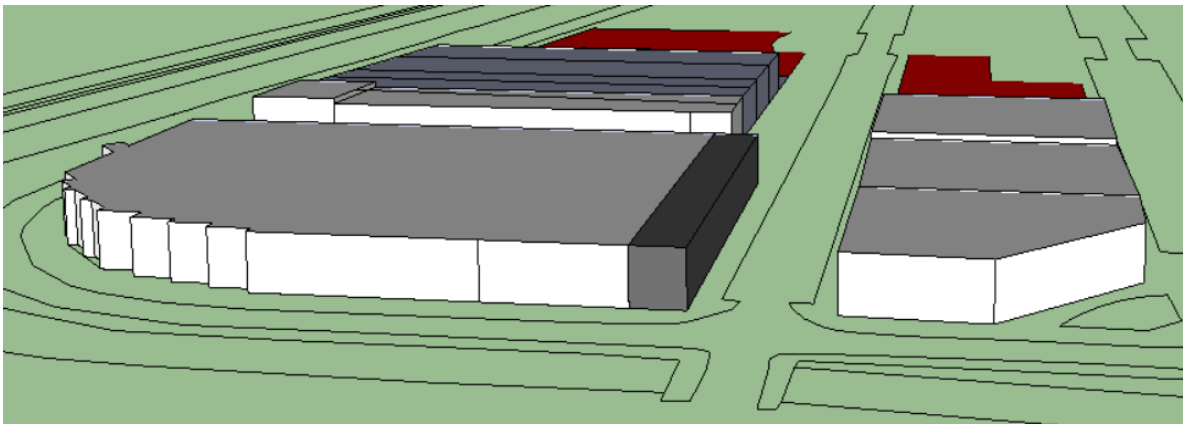
Superficie máxima edificable propuesta: **10.556,78 m^2c.**

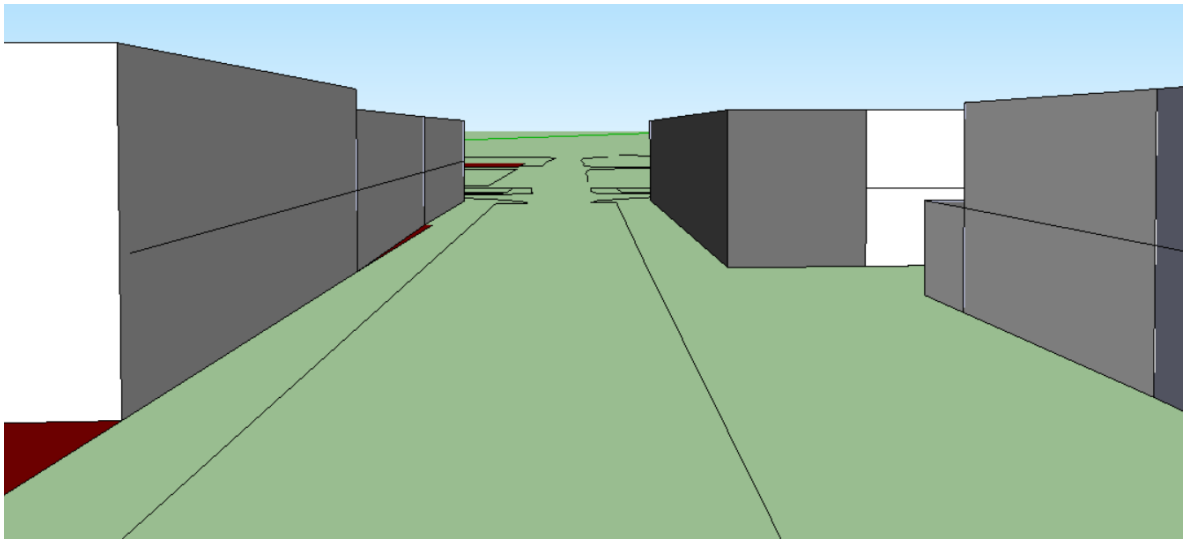
Lo que supone una propuesta de incremento de la edificabilidad de 3.543,07 m^2c.

Dicha edificación se plantea dentro de las alineaciones máximas de la edificación definidas en el Estudio de Detalle tramitado.

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







Vista desde calle C

NUEVAS DETERMINACIONES

De acuerdo con los criterios y justificaciones expuestos, la normativa aplicable a la parcela 724 queda recogida en la documentación gráfica que se adjunta y en las siguientes condiciones particulares, manteniéndose el resto de las determinaciones del Plan Parcial y P.G.O.U.

- Las alineaciones establecidas como máximas en el plano 0.01 son la envolvente máxima de la edificación. Se permitirá por tanto una ocupación acorde con las alineaciones grafiadas.

- La edificabilidad máxima de la parcela será la siguiente:

SUPERFICIE A CONSTRUIR	PLANTA BAJA (industrial)	**5.739,68 m^2**
	PLANTAS ELEVADAS (industrial)	**4.817,10 m^2**
	TOTAL:	**10.556,78 m^2**

- No se alteran el resto de determinaciones urbanísticas de la parcela, ni del resto del Área 5B.

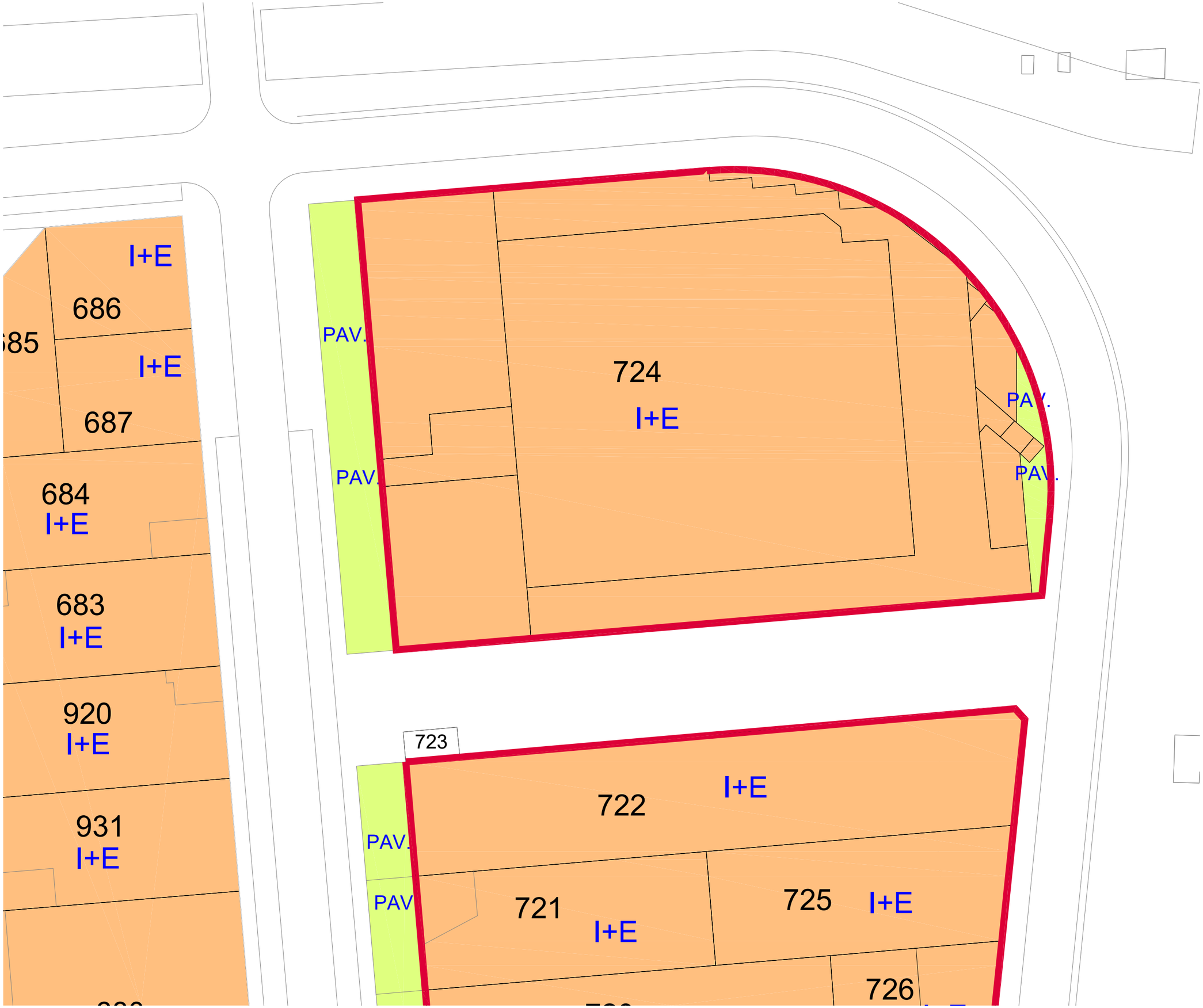
D.- CONCLUSIÓN

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 Noáin, para que concedan su autorización que con esta fecha se solicita.

Iñaki Tanco Hualde.
Arquitecto
Colegiado COAVN 2.412

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

Pamplona/Iruña,
Octubre de 2020



INDUSTRIAL

AREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACION

ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

EXPENDIENTE REF. 20-004

ESTUDIO DE DETALLE
SUBAREA S.B.1. AREA 5. NOAIN

AGOSTO 2020

INF.03

ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA S.B.1

A3 1:2000

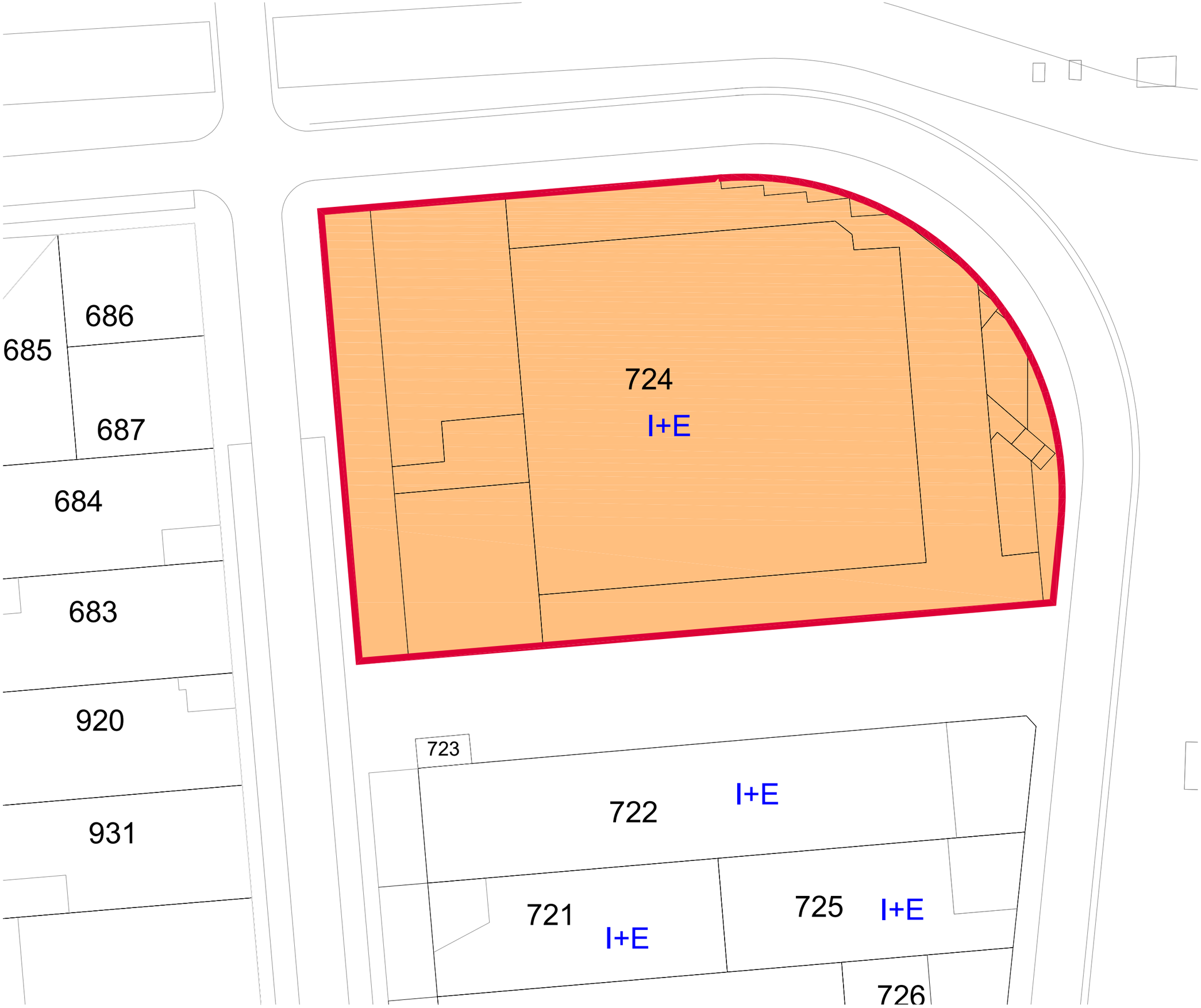
ARQUITECTOS:

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

IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412

RESPONSABLE DEL PLANO	I.TANCO
REF. ARCHIVO	20-004 BASE PEAU.DWG
FECHA TRAZADO	03.oct..2020

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.



INDUSTRIAL

AREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACION

ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

EXPENDIENTE REF. 20-004

ESTUDIO DE DETALLE
SUBAREA S.B.1. AREA 5. NOAIN

AGOSTO 2020

INF.04

PLANEAMIENTO VIGENTE
ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS

A3 1:500

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

IÑAKI TANCO HUALDE
ARQUITECTO. COAVN 2412

RESPONSABLE DEL PLANO	I.TANCO
REF. ARCHIVO	20-004 BASE PEAU.DWG
FECHA TRAZADO	03.oct..2020

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.