

INFORMA	Francisco Javier Caballero Senosiain, Arquitecto
ASUNTO	Solicitud de información urbanística.
EMPLAZAMIENTO	Sector S-1 (PGOU 96), Grupo Las Encinas
PROMOTOR/A	Navarra de Suelo y Vivienda S.A..
FECHA DEL INFORME	22 de agosto de 2017

INFORME

Se solicita información acerca de una parcela urbana correspondiente al número 527 del polígono 1.

Mencionada parcela se encuentra en el ámbito del Plan Urbanístico Municipal de Estella-Lizarrá de plena aplicación desde su publicación en el B.O.N. nº 30 de 13 de febrero de 2015 y en concreto dentro del ámbito de la Unidad de Suelo Urbano Consolidado U.C.-4.3

En consecuencia se trata de un suelo de actuación directa, en el que el derecho al aprovechamiento resultante es del 100%.

El solar proviene del desarrollo urbanístico del entonces denominado S-1 del anterior P.G.O.U. En consecuencia las determinaciones urbanísticas para su desarrollo final son las mismas que fueron aprobadas a través de los correspondientes documentos (Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, etc.)

La parcela tiene una superficie (según la cédula contenida en el Catastro Municipal) de 1.715,97 metros cuadrados, (1.716 m² por redondeo en el Proyecto de Reparcelación) y su actual titular es Navarra de Suelo y Vivienda S.A.

La superficie total destinada a uso residencial (vivienda colectiva protegida) asciende a la cantidad de 5.538 m².

El régimen de alturas es como máximo de PB+4.

Se adjunta copia del artículo 5 del documento Normativa Urbanística Particular del Plan urbanístico Municipal vigente desde su publicación en el B.O.N. nº 30 de 13 de febrero de 2015 en el que se reflejan las consideraciones urbanísticas para esta unidad.

ARTÍCULO 5.- U.C.-4 RESIDENCIAL INTENSIVO.

1.- IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN.

Son desagregaciones identificadas para explicar suelos en ejecución o en desarrollo. Proviene de ordenaciones pormenorizadas aprobadas definitivamente en su fecha. Están en ejecución, han construido la urbanización y han efectuado las cesiones que les correspondieran. Son las siguientes:

U.C.-4-1- Es la antigua UPP20 (Sector B) del PGOU 95. Se corresponde con la ejecución del Plan correspondiente "Agua Salada". Está prácticamente ejecutada a falta de la construcción de algún pequeño solar. Sus características y determinaciones urbanísticas provienen de sus planes ya aprobados definitivamente.

U.C.-4.2- Proviene de la antigua U.E.-3-8 (PGOU 1995). Está prácticamente ejecutada a falta de la construcción de algún pequeño solar. Sus características y determinaciones urbanísticas provienen de sus planes ya aprobados definitivamente.

U.C.-4.3- Proviene de una Modificación del PGOU-95 Aprobada Definitivamente por la O.F.-431/2005 de 14 de julio de 2005 Sector S-1 "Ibarra". Está ejecutada la urbanización y falta por construir algunos solares. Sus características y determinaciones urbanísticas provienen de sus planes ya aprobados definitivamente.

U.C.-4.4.1 Proviene de la ejecución de la antigua U.E. U.C.-4.4.2 10.1 del PGOU 95.

El acuerdo municipal de 26.10.2011, acordó reubicar 390,50 UA de la antigua UE.-19 "Canasa" (PGOU 1995) y trasladarlas a la U.C.-4.4.2. En orden a poder materializar estas 390,50 UA (equivalentes a 390,50 m² construidos de vivienda libre) se permite la construcción de una planta de ático en el solar resultante de la reparcelación de la antigua U.E.-10.1 (PGOU 1995) ubicado al Sur de la U.C.-4.4.2. Este aprovechamiento se añade al resultante del Proyecto de Reparcelación de la U.E.-10.1 (PGOU 1995) que no se modifica. Se tramitará el expediente administrativo oportuno para patrimonializar las UA citadas.

2.- DETERMINACIONES GENERALES.

- Clasificación del sueloSuelo Urbano Consolidado.
- Calificación:
 - Uso global.....Residencial Intensivo. Alta Densidad.
 - Uso pormenorizadoResidencial. Vivienda libre.

3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Las desagregaciones explicadas y grafiadas en los correspondientes planos de gestión tienen sus propias determinaciones y son vigentes por la aprobación definitiva de sus tramitaciones urbanísticas, la ejecución de obras de urbanización y efectuadas las cesiones y/o construcciones.

Notas:

- Son determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las señaladas en negrita.
- Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas el resto

De todo lo cual se eleva el presente informe para su consideración, en Estella-Lizarrá, a 22 de agosto de 2017.

Francisco Javier Caballero Senosiain
Arquitecto Municipal