Modificación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren", que se refiere a la Ordenanza 9 "Cubos de Innovación", aprobada por Acuerdo del Gobierno de Navarra, de 15 de junio de 2009

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
1.1. Promotor
1.2. Objeto y Ámbito
1.3. Determinaciones urbanísticas vigentes
2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. CONCLUSIÓN

ORDENANZA 9: "CUBOS DE INNOVACION"

CAPÍTULO. I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
Artículo 1. OBJETO
Artículo 2. ÁMBITO
Artículo 3. USOS
CAPÍTULO.II. NORMATIVA GENERAL
Artículo 4. PARCELACIÓN
Artículo 5. URBANIZACIÓN YEDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS
Artículo 6. RUIDOS. NNIVELES SONOROS ADMISIBLES
Artículo 7. PREVENCION CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES. CONDICIONES GENERALES
Artículo 8. ESPECIFICACIONES PARA INSTALACIONES DE URBANIZACION YEDIFICACIÓN
Artículo 9. CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES
CAPITULO.III. NORMATIVA PARTICULAR
Artículo 10. CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
Artículo 11. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN
Artículo 12. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN
Artículo 13. LICENCIA DE ACTIVIDAD
CAPITULO.IV. NORMATIVA URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Artículo 14. ACCESO A LAS PARCELAS
Artículo 15. CERRAMIENTOS DE PARCELA
Artículo 16. ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS
Artículo 17. APARCAMIENTOS
Artículo 18. ALINEACIONES, OCUPACIÓN Y LONGITUD DE FACHADA
Artículo 19. VOLÚMENES AÑADIDOS
Artículo 20. ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES
Artículo 21. RASANTES
Artículo 22. EDIFICABILIDAD
Artículo 23. FACHADAS YCUBIERTAS
Artículo 24. RÓTULOS Y ANUNCIOS
Artículo 25. REQUISITOS BIOCLIMÁTICOS

ANEXO 1-Ordenanza 9 vigente

ANEXO 2- PLANOS

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. Promotor

La presente Modificación Puntual del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren, en adelante P.S.I.S., es promovida por la empresa pública MIYABI, propietaria de trece de las quince parcelas destinadas a la construcción de los Cubos de Innovación.

1.2. Objeto y ámbito

Actualmente el P.S.I.S. divide su ámbito en 10 Zonas o Unidades Morfológicas principales, con características urbanísticas singulares, diferencias que se plasman en ordenanzas particulares para cada Zona.

El objeto de este expediente es una nueva ordenación urbanística de la Unidad Morfológica 9, denominada "Cubos de Innovación" y, evidentemente, de la ordenanza que la regula, la Ordenanza 9, sin variar los derechos edificables existentes en dicha Unidad Morfológica.

1.3. Determinaciones urbanísticas vigentes

Se incluye anexo con la Ordenanza 9 vigente.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación afecta exclusivamente a la Ordenanza 9, concretamente al Capítulo IV: NORMATIVA URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN en sus artículos 3, 16, 18, 19, 20, 21, 22 y 23. En cualquier caso se incluye en el presente documento el articulado completo de la Ordenanza.

La modificación garantiza una volumetría cúbica para los edificios, así como una adecuada inserción, dadas las condiciones topográficas del entorno. En ningún caso se altera la edificabilidad asignada a cada una de las parcelas.

La nueva Ordenanza incorpora como anexos una nueva ficha urbanística para la Unidad Morfológica 9, así como un plano explicativo con el fin de aclarar la redacción de los artículos de la normativa.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta está motivada por las siguientes razones:

Posibilitar la construcción, en todas las parcelas previstas, de un mismo proyecto de Cubo de Innovación, sin que las condiciones topográficas o de accesibilidad particulares constituyan un factor diferenciador.

Flexibilizar las condiciones de implantación de la edificación, con el objetivo de asegurar la singularidad arquitectónica y preservar la voluntad, recogida desde un primer momento en el Plan Sectorial, de dotar a Sarriguren de un conjunto de edificios-hito denominados con una clara intención arquitectónica "CUBOS de Innovación".

Garantizar la viabilidad comercial del Proyecto de los Cubos de Innovación, permitiendo la aparición en el mercado de un producto atractivo.

4. CONCLUSIÓN

Los redactores de este documento entienden que todo lo expuesto en esta Memoria, en la nueva Ordenanza 9, más los datos que se adjuntan en los Planos que las acompañan, es suficiente para tramitar esta Modificación Puntual del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren" en el ámbito de la Unidad Morfológica 9.

NORMATIVA

CAPITULO I • DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.- OBJETO

La presente Ordenanza 9 tiene como objeto establecer el régimen urbanístico particular de los terrenos incluidos en su ámbito.

Artículo 2.- ÁMBITO

El ámbito de esta Ordenanza 9 es la zona denominada como "Cubos de Innovación" en el P.S.I.S. actualmente en vigor, en las parcelas denominadas 9-1, 9-3, 9-4, 9-5, 9-6, 9-7, 9-8, 9-9, 9-11, 9-12, 9-14, 9-17,9-18, 9-19, 9-20.

Artículo 3.- USOS

PLANTA SÓTANO

USOS PERMITIDOS: Usos Complementarios de las actividades desarrolladas en el resto de las plantas

USOS TOLERADOS: Cualquier tipo de actividad económica e instalaciones vinculadas a aspectos medioambientales y bioclimáticos.

USOS PROHIBIDOS: Usos no permitidos o no tolerados.

PLANTA BAJA y SEMISOTANO

USOS PERMITIDOS: Terciario, Comercial, Ocio, Cultural, Social, Docente, Administrativo, Equipamientos y Usos Artísticos.

USOS TOLERADOS: Cualquier tipo de actividad económica e instalaciones vinculadas a aspectos medioambientales y bioclimáticos.

USOS PROHIBIDOS: Usos no permitidos o no tolerados.

PLANTAS ELEVADAS

USOS PERMITIDOS: Terciario, Comercial, Ocio, Cultural, Social, Docente, Administrativo, Equipamientos y Usos Artísticos.

USOS TOLERADOS: Cualquier tipo de actividad económica e instalaciones vinculadas a aspectos medioambientales y bioclimáticos.

USOS PROHIBIDOS: Usos no permitidos o no tolerados.

CAPITULO II • NORMATIVA GENERAL

Artículo 4.- PARCELACIÓN

Las parcelas tienen el carácter de parcelas mínimas, y no se permite la segregación.

Artículo 5.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS

El Ayuntamiento del Valle de Egües podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, exigiendo para ella las garantías establecidas reglamentariamente, que serán como mínimo del 20% de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela objeto de licencia.

Artículo 6.- RUIDOS. NIVELES SONOROS ADMISIBLES

La emisión de ruidos se limitará a lo especificado para los usos terciario y residencial, de aplicación a cada una de las áreas de urbanización de este PSIS.

Artículo 7.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES. CONDICIONES GENERALES

Los promotores y propietarios de las edificaciones asegurarán la no colocación de objetos o cargas que puedan obstaculizar el acceso directo a los hidrantes, puntos fijos de incendios, extintores, salidas de seguridad, etc.

Artículo 8.- ESPECIFICACIONES PARA INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Todas las instalaciones que se pretendan implantar deberán cumplir con los reglamentos e instrucciones técnicas en vigor que les sean aplicables.

Todas las instalaciones de edificación, incluyendo antenas, equipos de climatización, quedarán dentro del volumen máximo de edificación.

No se permiten casetones de ascensor y de escaleras per encima de la altura máxima.

Artículo 9.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costas consecuencia de la instalación y el conexionado será a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiendo instalar en el interior de la parcela un contador de agua único del tipo que se le especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control.

Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo a cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

CAPITULO III • NORMATIVA PARTICULAR

Artículo 10- CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normativas, como documento que compone el Plan Sectorial, serán de obligada aplicación a todas y cada una de las obras e instalaciones y actividades que se lleven a cabo en los Cubos.

Asimismo, todos los reglamentos y normativas legales en vigor, referentes a materia de urbanismo, construcción, instalaciones y actividades a desarrollar, así como los que en el futuro aparezcan, serán de obligado cumplimiento.

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de aprobación definitiva de esta Modificación del Plan Sectorial, y su vigencia será por tiempo indefinido hasta su revisión o modificación en éste que se describe.

Artículo 11.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

El aprovechamiento susceptible de apropiación en el ámbito del P.S.I.S. por parte de la entidad promotora será el 90% del aprovechamiento tipo, o el que resulta aplicable según la normativa vigente.

El 10% del aprovechamiento tipo objeto de cesión a los Ayuntamientos afectados será asignado a los mismos en función de la superficie bruta afectada por el PSIS a cada municipio.

Artículo 12.- LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación, deberá presentarse al Ayuntamiento el proyecto técnico, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias de la actividad, incluirá la resolución de las obras de urbanización interior de la parcela a ocupar (pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, iluminación, riego y señalización). Todo ello para comprobar la coherencia de la urbanización interior de la parcela con su uso público y su integración en el entorno de urbanización definido por el proyecto de urbanización exterior, y para comprobar la coincidencia a no con el Proyecto de Urbanización, con el objeto de aplicar el art. 18.

Estarán sujetos a previa licencia, sin prejuicio de las demás autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legalidad vigente y de aquellas autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable:

- Actividades constructivas en el interior de la parcela.
- Actividades no constructivas que supongan movimiento de tierras, modificaciones en las rasantes o en las infraestructuras.
- Los elementos de jardinería (inclusión de especies arboladas o arbustivas) y tratamientos del terreno, aunque no supongan modificación de rasantes.
- Los rótulos exteriores.
- Los cobertizos, tejas vanas o cubiertos.
- Las marquesinas.
- La colocación de cualquier elemento anclado al suelo o edificaciones, o ubicado de forma continuada en el mismo lugar.

La definición de proyectos y otorgamiento de licencias para estos elementos o actividades se ajustarán a lo prescrito en la presente Normativa.

Artículo 13.- LICENCIA DE ACTIVIDAD

Las licencias de actividad se tramitarán de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

CAPITULO IV • NORMATIVA URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14.- ACCESO A LAS PARCELAS

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado y protegido todas las canalizaciones que pasen por el frente de la parcela o por dentro de la misma, como canalizaciones objeto de servidumbre, a todo lo largo de la zona en donde se sitúe el acceso de obra a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta de la empresa que pretende instalarse en la parcela.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales del polígono que se puedan producir, especialmente durante la ejecución de las obras, deberá quedar subsanado por cuenta del adjudicatario de la parcela de forma inmediata.

Asimismo, será obligación del propietario el completar la urbanización en todo el frente que ocupe su parcela hasta la vía pública, debiendo para ella realizar los tramos de acera que le correspondan, bordillos necesarios para los accesos y el acondicionamiento de la zona exterior a su parcela.

Artículo 15.- CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se prohíben los cerramientos de parcelas con cualquier elemento, sea de obra o de tratamiento vegetal, a excepción de los elementos de jardinería o mobiliario urbano que sean parte de la urbanización pública del Parque, aunque queden situados en una parcela.

Artículo 16.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

Las parcelas tendrán el carácter de predios sirvientes para el paso de caminos peatonales, colocación de elementos ornamentales y mobiliario urbano del Parque, y paso de infraestructuras y servicios.

El terreno de la parcela que quede libre de edificación, será de propiedad privada y uso público en superficie, y deberá urbanizarse por parte de quien se implante en la parcela, con las características que marca el Proyecto de Urbanización de la Ecociudad de Sarriguren.

No obstante, se permite una urbanización distinta a la referida.

El mantenimiento de dicha superficie será a cargo del propietario de la parcela.

Se deberá garantizar la accesibilidad al espacio libre de parcela, quedando en alguno de sus puntos a nivel de la urbanización circundante sin que se precisen rampas o tramos de escalera para el acceso al edificio.

Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas no ocupadas por edificación como zonas de almacenamiento de mercancías u otros objetos, así como situar cualquier tipo de instalaciones temporales o definitivas, si no son objeto de licencia específica, con los requerimientos exigidos en este documento.

Artículo 17.- APARCAMIENTOS

En el espacio libre privado de uso público se prohíben los aparcamientos y el paso de vehículos en general.

Artículo 18.- ALINEACIONES, OCUPACIÓN Y LONGITUD DE FACHADA

Las alineaciones obligatorias de la edificación quedan grafiadas en el plano correspondiente.

De forma complementaria se establece que el edificio podrá ocupar cualquier posición dentro del límite de la parcela.

Se establece una Ocupación Máxima de la Parcela Sobre Rasante del 40% de su superficie.

Se permitirá la ocupación en planta sótano bajo rasante de la totalidad de la superficie de parcela privada.

Se establece una Longitud Máxima, para cada plano de Fachada, de 14 metros.

Artículo 19.- VOLÚMENES AÑADIDOS

La configuración de los edificios será cúbica o en forma de paralelepípedo sin volúmenes añadidos que se proyecten más allá de las fachadas de los mismos.

Artículo 20.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de la edificación será de 14,50 m. Esta altura se corresponderá con número máximo de 4 plantas.

La altura se medirá desde la rasante de la planta de acceso al edificio, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

Se permite la construcción de una planta semisótano, que puede funcionar como planta de acceso al edificio.

La planta de acceso al edificio presentará condiciones de semisótano cuando se cumplan simultáneamente las dos siguientes condiciones:

- al menos el 50% de su perímetro quede por debajo de la rasante del terreno circundante.
- En dicha zona la altura máxima entre la intersección del terreno con las fachadas de esta planta y la cara inferior del forjado techo de la misma no exceda de 1,5 metros.

Se permite la construcción de sótanos dentro de los límites de la parcela.

Se prohíbe terminantemente sobrepasar la altura máxima con casetones de ascensor, locales de instalaciones, cajas de escaleras o elementos singulares.

Artículo 21.- RASANTES

Se permite la alteración de las rasantes de las parcelas con el fin de garantizar las condiciones de la planta semisótano, o planta de acceso al edificio, planteadas en el artículo 20.

TENER PENDIENTES SUPERIORES AL 50%.

Los taludes resultantes no podrán ~~superar los 45º de inclinación respecto de la horizontal~~ y deberán estar ajardinados con especies vegetales y elementos que garanticen su estabilidad a lo largo del tiempo.

Articulo 22... EDIFICABILIDAD

Superficie edificada máxima
La superficie edificada máxima será 400 m2 en el total de la edificación.

Superficie edificada computable
La "superficie edificada" será el sumatorio de la superficie construida en cada planta de la edificación. A estos efectos, la superficie de semisótano y sótanos no cuenta como superficie edificada si cumple los requisitos del artículo 20.

La parte de espesor del cerramiento exterior que sobrepase los 30 cm, no se computará como superficie construida.

Artículo 23.- FACHADAS Y CUBIERTAS

La composición de fachadas y cubiertas, así como los materiales serán libres en todas las orientaciones.

En el caso de ubicación de instalaciones del edificio fuera del mismo, las instalaciones deberán quedar tratadas, a efectos paisajísticos, coma urbanización interior, con las implicaciones que se definen en el artículo 12 de esta normativa.

Artículo 24.- RÓTULOS Y ANUNCIOS

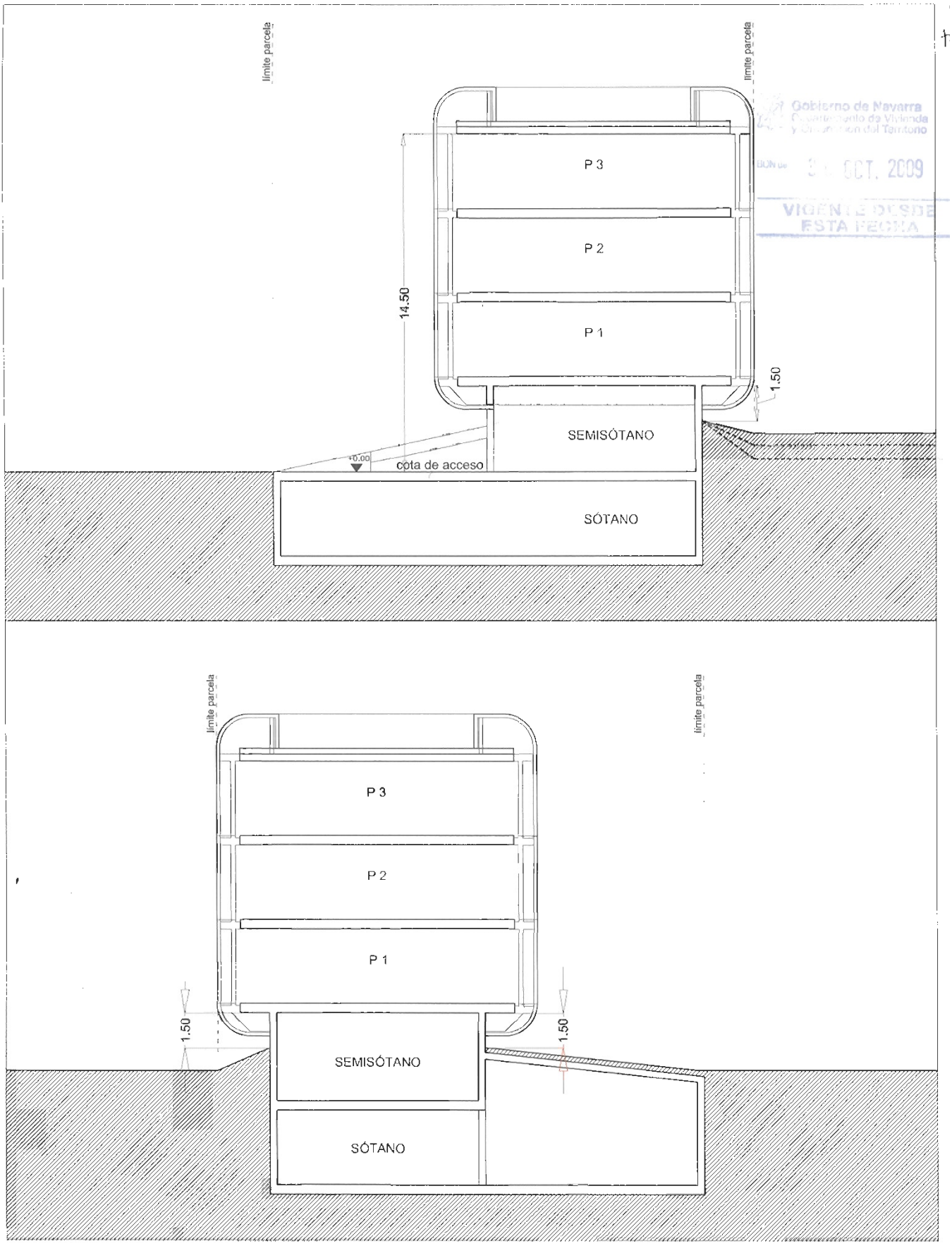
El diseño de los rótulos y logotipos se incluirá en el proyecto de edificación que se presente a licencia, tal y como se describe en el artículo 12 de esta normativa.
Se permitirá su ubicación en los espacios libres de parcela.
En los rótulos y logotipos se permitirán colores distintos al prescrito para las fachadas.

Artículo 25.- REQUISITOS BIOCLIMÁTICOS

Estos requisitos se detallan en el Anexo 2 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal de la Nueva Ciudad de Sarriguren sobre "Normativa Bioclimática para los Proyectos de Edificación", siendo de obligado cumplimiento sus determinaciones establecidas con este carácter.

En todos los casos se cumplirán los siguientes requisitos Bioclimáticos mínimos;
- El proyecto contendrá un apartado en el que se justifiquen las soluciones aportadas.
- Se mejorarán los valores mínimos de cumplimiento de la Normativa Básica NBE CT-79 según los valores establecidos en el Apartado sobre "Normativa Bioclimática".

Boletín Oficial DE NAVARRA



Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda
y Ordenación del Territorio
BON de 30 OCT. 2009
VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

ANEXO 2. MODIFICACIÓN ORDENANZA 9

CUBOS DE INNOVACIÓN. ECOCIUDAD DE SARRIGUREN

SECCIONES

TALLER DE IDEAS

Oic. 2008

E 1.200

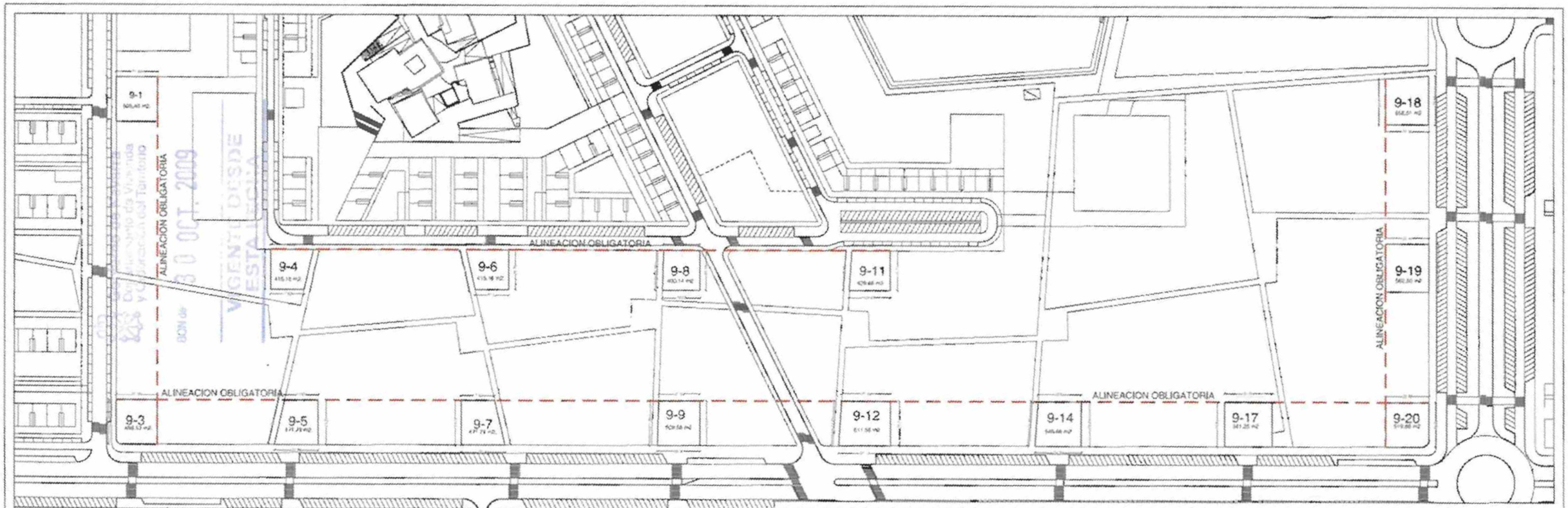
Gobierno de Navarra
Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio

Texto Refundido PSIS 2008 PLAN SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL

EcoCiudad de Sarriguren

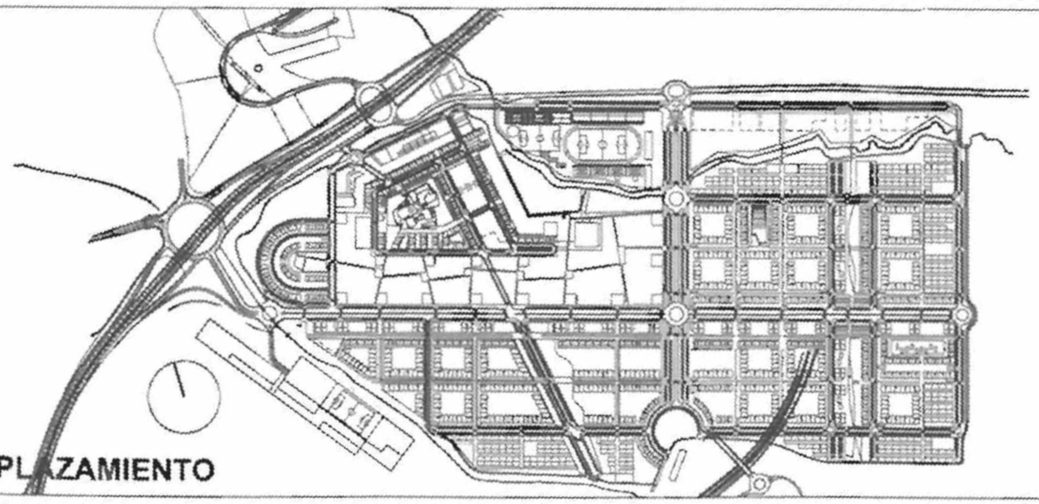
Norte

Ordenanza de Aplicación: 9-CUBOS DE INNOVACIÓN **Unidad Morfológica: 9**



A. PLANTA. Escala: 1:2000

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN= LÍMITE DE PARCELA



EMPLAZAMIENTO

C. NORMATIVA Y APROVECHAMIENTO

C1 y C2	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD
9-1	505,40 m2	400,00 m2
9-3	498,50 m2	400,00 m2
9-4	415,10 m2	400,00 m2
9-5	471,80 m2	400,00 m2
9-6	415,10 m2	400,00 m2
9-7	471,80 m2	400,00 m2
9-8	400,10 m2	400,00 m2
9-9	509,60 m2	400,00 m2
9-11	429,70 m2	400,00 m2
9-12	611,60 m2	400,00 m2
9-14	545,70 m2	400,00 m2
9-17	581,30 m2	400,00 m2
9-18	558,50 m2	400,00 m2
9-19	562,50 m2	400,00 m2
9-20	519,90 m2	400,00 m2
TOTALES	7.496,60 m2	6.000,00 m2

C3: ALTURA MÁXIMA Nº ALTURAS: S+Ss+3 ALTURA Máxima de la edificación: 15,50 m
ALTURA MAX. CORNISA/TOTAL: Ver: "Memoria Normativa", Capítulo IV, Ordenanza 9, Artículo 20

C4: USOS DE LA EDIFICACIÓN (ver ordenanzas):
PERMITIDOS Todas las plantas: Terciario, comercial, ocio, cultural, social, docente, administrativo, equipamientos y usos artísticos.
TOLERADOS Todas las plantas: Cualquier tipo de actividad económica e instalaciones vinculadas a aspectos medioambientales y bioclimáticos.
PROHIBIDOS Todas las plantas: Los usos no permitidos o tolerados.

C5: USOS DE LA PARCELA LIBRE PRIVADA (ver ordenanza 9, artículo 16)
USO PÚBLICO Superficie de la parcela no ocupada por la edificación.