

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B6 Y B7 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ICIZ (GALLUÉS)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento (numerado del 1 al 19, ambos inclusive) del Estudio de Detalle de las parcelas B6 y B7 del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal “para la implantación de un polígono industrial Comarcal en el término concejil de Ibiz (Gallués)”, promovido por la Sociedad Maderas Gimeno, SL., fue aprobado por Resolución 491E/2024, de 28 de noviembre, del Director General de Ordenación del Territorio, y publicado en el Boletín Oficial de Navarra número 10, de 16 de enero de 2025.
Pamplona, 16 de enero de 2025

 Gobierno de Navarra
Departamento de Cohesión Territorial

 Nafarroako Gobernua
Lurralde Kohesiorako Departamentua

SERVICIO DE TERRITORIO Y PAISAJE

 Gobierno de Navarra
Departamento de Cohesión Territorial

 Nafarroako Gobernua
Lurralde Kohesiorako Departamentua

PROMOTOR: MADERAS JIMENO, S.L

ARQUITECTA: AINARA MUTUBERRIA LARRAYOZ

ICIZ, OCTUBRE 2024

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B6 Y B7 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ICIZ (GALLUÉS)

ÍNDICE

DOCUMENTO 1

MEMORIA

ANEJO 1

CÉDULA PARCELARIA

DOCUMENTO 2

PLANOS

DOCUMENTO 1
MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B6 Y B7 DE POLÍGONO INDUSTRIAL DE ICIZ (GALLUÉS)

MEMORIA

ÍNDICE

1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA ----- 2

1.1. AGENTES ----- 2

1.2. OBJETO ----- 2

1.3. INFORMACIÓN PREVIA ----- 3

1.3.1. Antecedentes ----- 3

1.3.2. Datos de emplazamiento ----- 3

1.3.3. Normativa urbanística ----- 4

1.4. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS ----- 5

2. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA ----- 6

2.1. AGRUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO ----- 6

2.2. ALINEACIONES ----- 7

2.3. USOS PORMENORIZADOS ----- 8

2.4. APARCAMIENTOS ----- 9

2.5. ACCESOS ----- 9

2.6. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ----- 9

3. DOCUMENTACIÓN ----- 9

4. CONCLUSIÓN ----- 10

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B6 Y B7 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ICIZ (GALLUÉS)**MEMORIA****1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA****1.1. AGENTES**

A petición de MADERAS JIMENO S.L., con C.I.F. B-31955594 y domicilio social en calle Polígono Industrial s/n (C.P. 31.451) de la localidad de Ibiz (Gallús), se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B6 Y B7 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ICIZ (GALLUÉS).

Este documento ha sido redactado por la arquitecta Ainara Mutuberria Larrayoz, colegiada por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, con el número [REDACTED] con N.I.F. [REDACTED], y domicilio social en [REDACTED]

1.2. OBJETO

El presente documento tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos de las parcelas B6 y B7 del Polígono Industrial de Ibiz, en el municipio de Gallús.

En concreto, y debido a la futura construcción de una edificación destinada a la actividad de serrería, es preciso ajustar las alineaciones máximas y reordenar las superficies de ocupación, así como hacer corresponder la distribución de parcelas B6 y B7 con la configuración catastral actual, de modo que sea tratada como una única parcela.

De acuerdo a lo que se muestra a continuación, las directrices fijadas mediante el presente Estudio de Detalle consisten en parámetros pormenorizados.

1.3. INFORMACIÓN PREVIA

1.3.1.ANTECEDENTES

Maderas Jimeno es una empresa familiar dedicada a la actividad de serrería, especializada en madera para uso estructural y que, desde el año 1997, tiene sus instalaciones en el Polígono Industrial de Ibiz.

Tras un proceso de evolución continúa, en la actualidad los titulares presentan la necesidad ampliar sus instalaciones de manera que pueda mejorarse el manejo de producción y muestran su interés en la construcción de una nave de producción en la parcela catastral 15 del polígono 4.

Se da la circunstancia que las actuaciones previas realizadas en el establecimiento disponen de una configuración específica que marcan las directrices de las ampliaciones a realizar; además de las necesidades de las líneas de producción de los equipamientos a instalar. Así, para la futura construcción resulta preciso reajustar ciertos aspectos normativos que se pretenden definir mediante el presente Estudio de Detalle.

1.3.2.DATOS DE EMPLAZAMIENTO

Como se indica, la serrería se encuentra situada en el Polígono Industrial de Ibiz, en el municipio de Gallués. El establecimiento cuenta con diversas edificaciones que, a su vez, se encuentran en varias parcelas catastrales.

Según se detalla en la documentación gráfica adjunta, las parcelas afectadas son las siguientes:

Parcela	Polígono	Superficie (m²)
336	4	12.399,66
337	4	1.170,01
15	4	2.514,60

En este caso, la actuación se refiere la parcela 15, que de acuerdo a la normativa urbanística se corresponde con las parcelas B6 y B7.

Concretamente, los lindes del ámbito son los siguientes:

- Al norte, con la parcela urbana 35 del polígono 4, que tiene uso de reserva para infraestructurales generales del polígono industrial.
- Al este, con la parcela 36, que se configura como suelo verde público.
- Al sur, con la parcela 337, con uso industrial y en el que se sitúa parte de las instalaciones de la serrería.
- Al oeste, con la calle Polígono Industrial, desde la que se accede a la parcela.

1.3.3.NORMATIVA URBANÍSTICA

En la actualidad, en el Concejo de Ibiz cuenta un Proyecto de Delimitación del suelo urbano, que contiene también Ordenanzas de urbanización y de edificación.

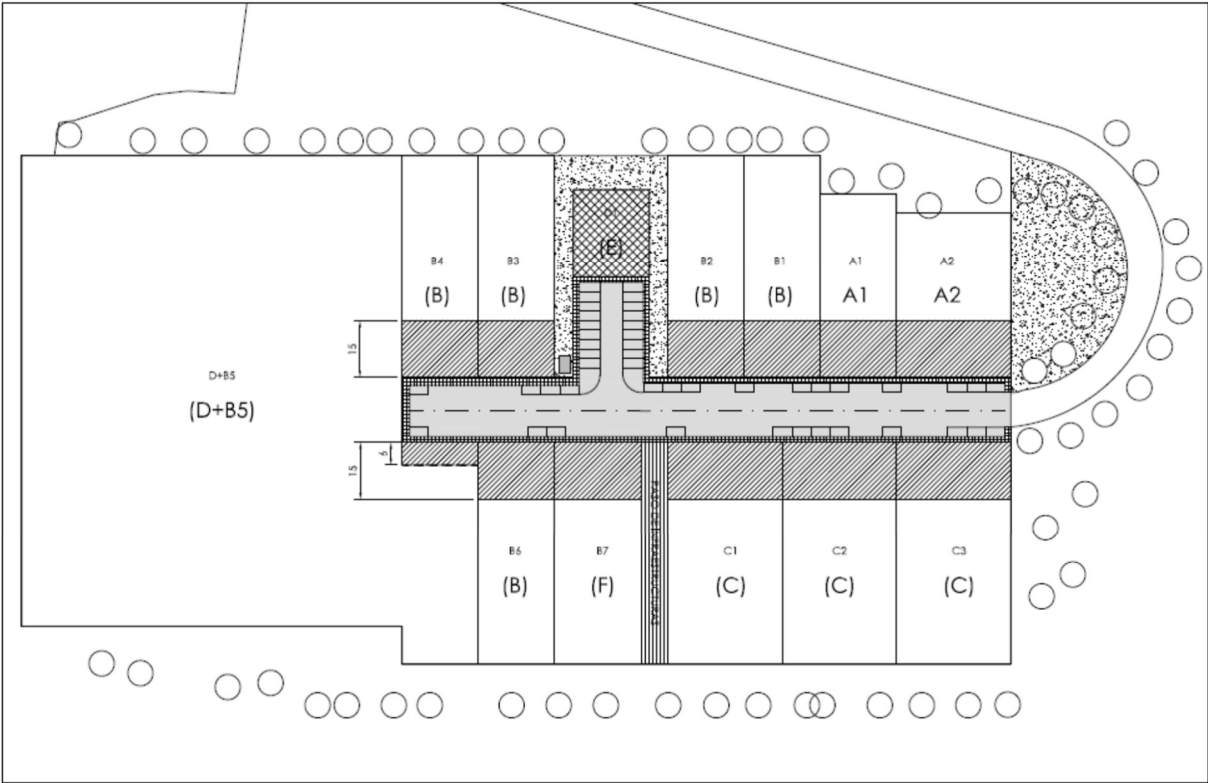
En el ámbito que ocupa al presente Estudio de Detalle resulta de aplicación el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para la implantación del Polígono Industrial Comarcal de Ibiz (Gallués), promovido por el Departamento de Industria y tecnología, Comercio, Turismo y Trabajo del Gobierno de Navarra (BON nº 96 de 8 de agosto de 2001) y modificaciones posteriores. Entre ellas, cabría destacar el documento de aprobación definitiva de Modificación del citado P.S.I.S. de fecha de julio de 2010.

También es de relevancia el Estudio de Detalle de la parcela B5, vigente desde 27 de enero de 2006, y que tiene por objeto la modificación de la alineación interior de la finca, reduciendo la alineación de 15 metros en el frente a una alineación obligatoria de 6 metros, por motivos de necesidades productivas.

En general, se tienen en consideración las directrices fijadas por 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.

1.4. ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS

El ámbito de actuación se refiere a las parcelas B6 y B7 delimitadas por el P.S.I.S., que consisten en la tipología B y F, siendo ambas parcelas privadas de uso industrial. Las parcelas B6 y B7 tienen un fondo de 58,5 metros y una anchura de 20 metros y 23 metros, respectivamente.



Se trata de parcelas que comprenden espacios ocupables por la edificación y una zona de área libre y aparcamientos en su frente, de quince metros de fondo. Así, se obtiene el siguiente cuadro de superficies:

Parcela	Tipo	Uso	Superficie ocupable por la edificación (m²)	Superficie destinada a áreas libres y aparcamientos (m²)	Superficie total (m²)
B6	B	Industria	870,00	300,00	1.170,00
B7	F	Industria	1.000,00	345,00	1.345,00

2. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Como se indica, el promotor plantea la construcción de una nueva nave para el establecimiento de serrería en la actual parcela catastral número 15, que actualmente alberga dos parcelas urbanísticas del P.S.I.S.

Las características de la nave a la que se adosa, en la que en su día ya se tramitó un Estudio de Detalle para redefinir la configuración de la zona libre del frente, y las necesidades dimensionales de las nuevas líneas de producción; implican también la necesidad de modificar la alineación máxima de la edificación en el frente de la parcela.

A su vez, el presente instrumento pretende definir otros aspectos normativos de una manera más específica para la actuación concreta.

En cualquier caso, y de acuerdo al artículo 49 del Decreto Foral Legislativo 1/2027, no se alteran parámetros que afecten al aprovechamiento u otras directrices estructurantes y, por tanto, se consideran determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas. Así, según el artículo 63.2. del DFL 1/2017, se tramitan mediante el presente instrumento de Estudio de Detalle.

2.1. AGRUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

En primer lugar, dado que catastralmente la parcela que comprenden las fincas B6 y B7 se constituyen como una sola y las actuaciones de edificación se realizarán de ese modo, resulta más adecuado que la ordenación urbanística lo refleje como la parcela B6+B7 en su conjunto.

Así, se reorganizan los parámetros de ocupación y aprovechamiento según se muestra en el siguiente cuadro, sin que la agrupación conlleve incremento de los valores totales de la suma de cada una de las parcelas independientemente:

Parcela	Tipo	Uso	Superficie ocupable por la edificación (m ²)	Superficie destinada a áreas libres y aparcamientos (m ²)	Superficie total (m ²)
B6+ B7	B+ F	Industria	1.870,00	645,00	2.515,00

2.2. ALINEACIONES

Originalmente, para el conjunto de las parcelas B6 y B7 se establece una alineación interior en la línea de 15 metros de fondo, señalándose además, ésta como obligatoria.

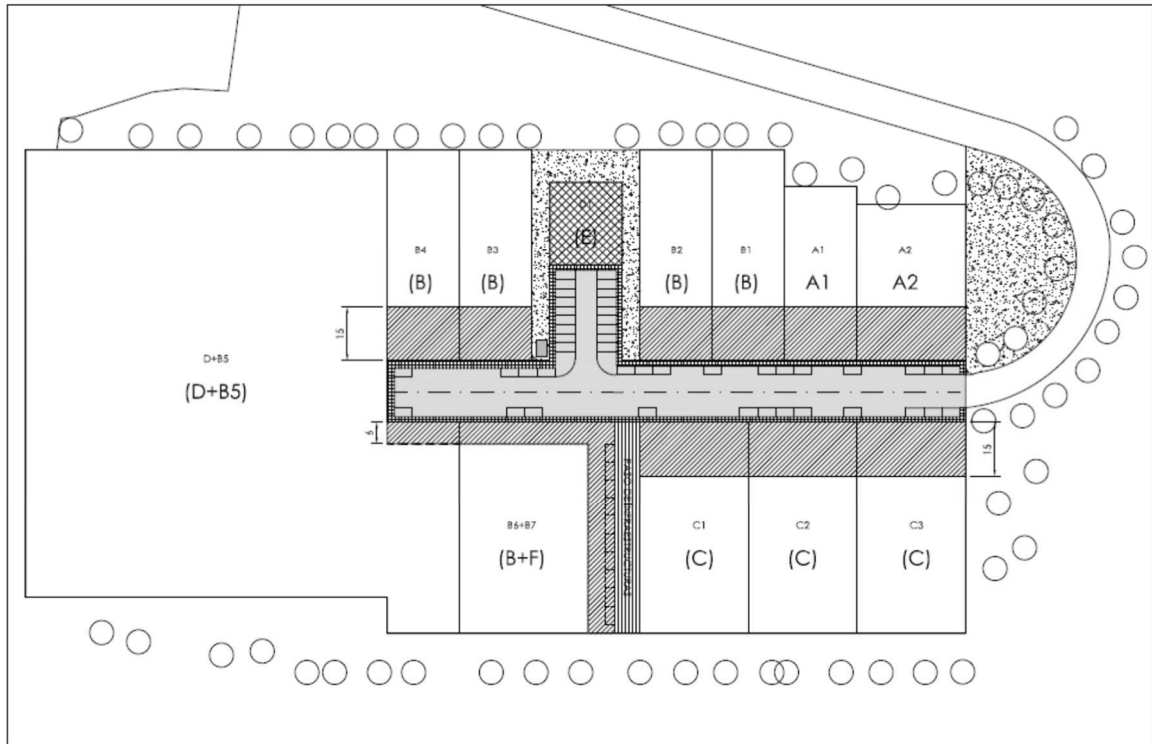
De acuerdo a lo indicado anteriormente, la parcela colindante D+B5, modificó en su momento este parámetro, reduciendo el fondo de alineación a 6 metros por necesidades productivas y de manejo.

Tratándose de una parcela colindante y que, además, compartirá el uso con la parcela B6+B7, se considera adecuado reducir la alineación interior de esta parcela también a la misma distancia de 6 metros.

Aun así, en este caso, se fija esta alineación interior como alineación máxima, no obligatoria, de modo que su objeto es señalar la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

2.3. USOS PORMENORIZADOS

Según se muestra en la documentación gráfica adjunta, se reorganizan los usos pormenorizados del interior de la parcela, de modo que las superficies resultantes permanecen inalteradas respecto al estado original. Se compensa la reducción del espacio libre privado del frente con la superficie disponible en el lateral.



Dado que el aprovechamiento de las parcelas se define mediante las alineaciones exteriores expresadas en los planos y los retranqueos de las alineaciones interiores, siendo el máximo el espacio delimitado por las anteriores; se confirma que la actuación no conlleva modificación del aprovechamiento.

2.4. APARCAMIENTOS

El artículo 13 del P.S.I.S. fija que en el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública se situarán los aparcamientos mínimos. El artículo 34, por otro lado, fija un valor mínimo de previsión de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados o fracción de la totalidad de la superficie edificable de la parcela, aunque ésta no esté consumida completamente.

En este caso, teniendo en cuenta la reordenación de usos, se comprueba que se cumple con el ratio establecido. Así, para una superficie ocupable de 1.870 m², queda sobradamente garantizado un mínimo de 10 plazas de aparcamiento en la zona de uso libre privado, según se muestra a modo orientativo en la documentación gráfica adjunta.

2.5. ACCESOS

Se mantiene el número de accesos fijados originalmente para las parcelas. Así, dado que se parte de dos parcelas (B6 y B7), se obtiene como resultado una única parcela B6+B7 con dos accesos con una anchura máxima de 7,50 metros.

2.6. OTROS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las especificaciones urbanísticas no citadas expresamente en este documento se llevarán a cabo de acuerdo a la normativa en vigor.

3. DOCUMENTACIÓN

Los documentos de los que consta el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

1. Memoria.
 - 1.1. Anejo nº1: Cedula parcelaria.
2. Planos.

4. CONCLUSIÓN

Habiendo definido los aspectos fundamentales relativos a la normativa urbanística que hagan posible la futura construcción en las parcelas B6 y B7 del Polígono Industrial de Ibiz, se solicita la aprobación del presente Estudio de Detalle.

Quedamos a disposición de cualquier persona u organismo competente para efectuar cualquier aclaración que se precise.

Ibiz, octubre 2024

LA ARQUITECTA



Ainara Mutuberria Larrayoz

Nº Colegiado: [REDACTED]

ANEJO 1

CÉDULA PARCELARIA

CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

Referencia Catastral Bien Inmueble 310000000002335435DX

Municipio GALLUÉS

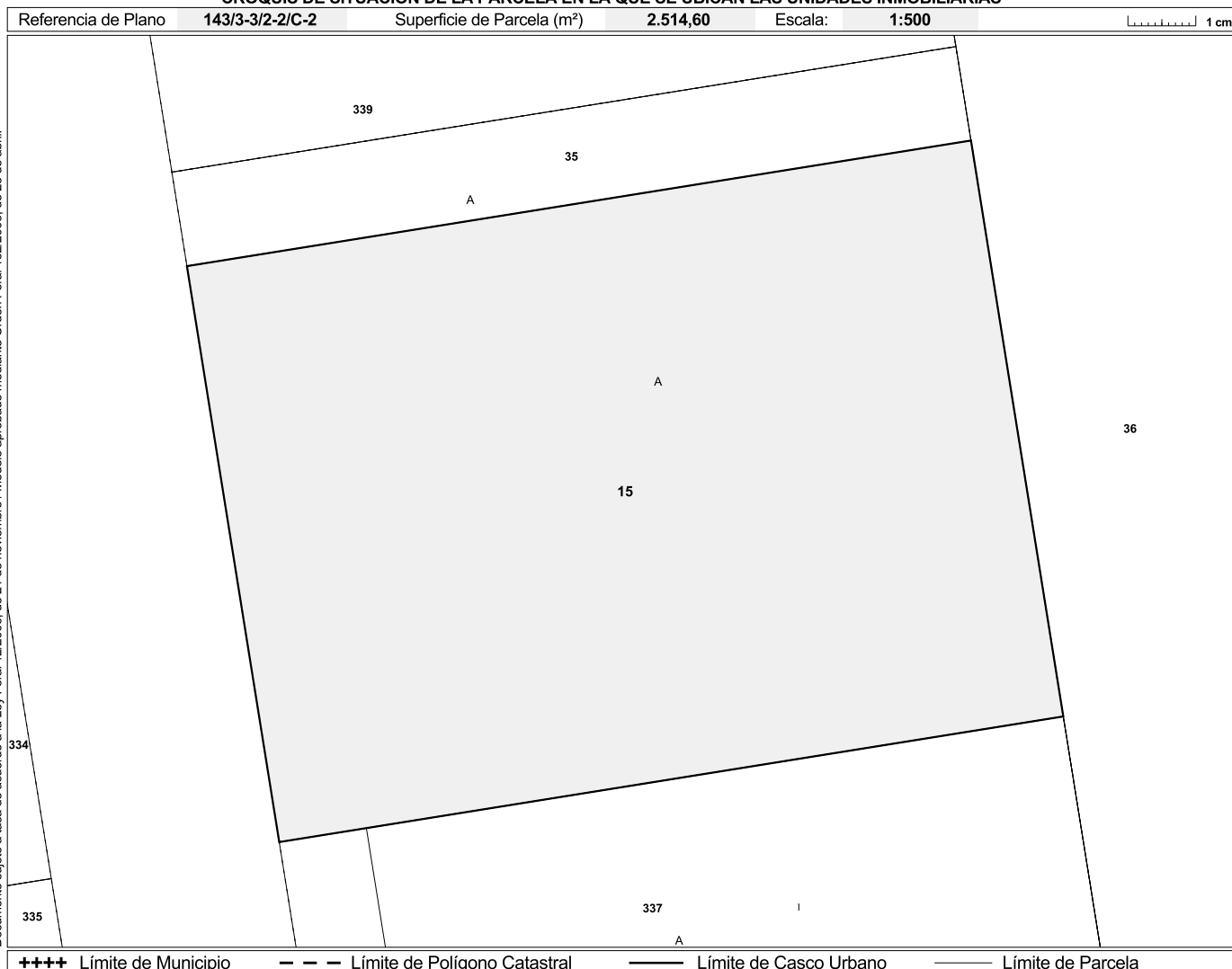
Cód. 111 Entidad ICIZ

Expedida 20/4/2023

CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

CÓDIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²) Principal Común	USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
4 15 1 1	PG INDUSTRIAL, S-P	2.514,60	SUELO	

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 cédulas 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.

Registro de la Riqueza Territorial de Navarra. https://catastro.navarra.es Cód. Seg. I/X3WLG1PF5

Conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, la titularidad y el valor catastral son datos protegidos. Los titulares pueden acceder a sus datos previa identificación, en las oficinas del Servicio de Riqueza Territorial o por otros medios, utilizando cualquiera de los códigos de seguridad legalmente establecidos.

(*) Los códigos localizadores se componen de Polígono, Parcela, Subárea o Subparcela y Unidad Urbana.

DOCUMENTO 2

PLANOS

EMPLAZAMIENTO
PARCELAS 15, 336 y 337; POLÍGONO 4
ESCALA 1/3.000

ref: 2334

titular: maderas jimeno s.l. parcela 15. polígono 4

01	INFORMACIÓN	a3
	Situación y emplazamiento	e: en plano

arquitecta: ainara mutubertia larrayoz	570168 cscae 4152 coavn
--	-------------------------

