

PLAN GENERAL MUNICIPAL

Polígono Industrial Mocholí
Modificación en la parcela 440, Subárea 1, polígono 1

NOÁIN (VALLE DE ELORZ)

2007

5. DETERMINACIONES Y NORMATIVA URBANÍSTICA INTRODUCIDA CON LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA.

Se describen en los siguientes apartados las modificaciones a introducir en las determinaciones urbanísticas de diferente índole que afectan a la parcela 440, del polígono 1, dentro del Polígono Industrial "Mocholí" que respetarán los objetivos urbanísticos establecidos en la ficha urbanística del Área 5 que son los siguientes:

1. Consolidar las edificaciones industriales existentes, en volumen.
2. Mantener las normativas existentes en cada polígono.
3. Unificar el aprovechamiento de entreplanta, así como la idoneidad de usos

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USO PORMENORIZADO

La parcela es de **uso privado con derecho a edificar** y se cataloga como el resto de las parcelas incluidas en el AREA 5 como suelo urbano industrial, con las determinaciones de carácter general siguientes:

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Clasificación del suelo	URBANO
1.2 Uso global	INDUSTRIAL
1.6.1 Uso previsto	Industrial, oficinas, centros de investigación y almacenes que guarden relación con la actividad implantada, laboratorios
Resto de determinaciones	Las mismas que las descritas en la ficha urbanística particular del AREA 5

5.2. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

De acuerdo con lo indicado en la denominada *FICHA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL ÁREA 5 DE NÚCLEO URBANO DE NOÁIN*, se establecía una ocupación máxima del 100% de la parcela y se permitía un máximo del 25% de la superficie ocupada en planta para entreplantas y/o plantas elevadas, entendiéndose ésta como la máxima edificabilidad en planta baja que se corresponde con el 100% de la superficie de la parcela. (Ese porcentaje podría incrementarse si de dotaba de aparcamientos interiores en la propia parcela).

De acuerdo con el informe favorable de los arquitectos municipales a la aprobación inicial de la modificación pormenorizada, se propone la siguiente edificabilidad máxima dentro de la parcela y sus condiciones específicas:

Edificabilidad máxima de la parcela: Esta edificabilidad máxima se corresponde con la superficie total de la parcela más un 25% de esta superficie correspondiente a la ocupación establecida para las entreplantas y plantas elevadas de acuerdo con la Ficha Urbanística Particular del Área 5.

El cuadro adjunto muestra el total de la edificabilidad máxima de la parcela:

	Superficie (m ²)
Superficie Parcela 440	8.737,00
25% Superficie Parcela 440	2.184,25
TOTAL, edificabilidad máxima	10.921,25

Condiciones específicas. Las condiciones específicas son las establecidas en el informe municipal que son:

1. Las entreplantas estarán incluidas en el total de la edificabilidad sin necesidad de considerar porcentajes máximos de entreplanta.
2. La edificabilidad total de las dos parcelas no podrá superar la edificabilidad máxima establecida en esta modificación pormenorizada.
3. Las plantas técnicas elevadas donde se ubican instalaciones auxiliares, equipos y maquinaria no computarán para el cálculo de la edificabilidad máxima.

Plantas técnicas elevadas. Se definen plantas técnicas como aquellas donde se ubican instalaciones auxiliares, equipos y maquinaria necesaria para suministrar una serie de servicios a la actividad productiva de una empresa. Debido a las condiciones de trabajo de los laboratorios previstos se dispondrá de diferentes equipos de climatización, filtración de aire, compresores de aire comprimido, calderas de producción de agua caliente y vapor de agua, etc. que se ubicarán en las diferentes plantas técnicas.

5.3. ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA PARCELA

Se proponen tres alineaciones máximas en la parcela, una primera alineación con la calle Noáin y una segunda alineación máxima con la parcela del CEIN y una tercera que se corresponde con la Calle Mocholí y la curva de encuentro con la Calle Noáin.

Alineación máxima con la Calle Noáin, se corresponde con la línea paralela retranqueada 5,0 metros hacia el interior desde el límite de la parcela.

Alineación máxima con la parcela del CEIN, se corresponde con la línea paralela retranqueada 1,5 metros hacia el interior desde el límite de la parcela.

Alineación máxima con la Calle Mocholí y curva de encuentro con la Calle Noáin, se corresponde con el propio límite de la parcela.

Se adjunta un plano de alineaciones máximas.

5.4. VOLUMENES Y ALTURAS

Las diferentes edificaciones tendrán **volúmenes libres** respetando tanto la edificabilidad máxima como las alturas determinadas en la Ficha Urbanística Particular del Área 5.

El número de plantas será el establecido con carácter general en la Ficha Urbanística Particular del Área 5, que establece planta baja + entreplanta/primera.

Las alturas máximas serán las establecidas en la Ficha Urbanística Particular del Área 5, en el apartado de determinaciones de carácter formal, punto 2.1 condiciones de aturas, y la Ordenanza Municipal (modificación existente) que permite una altura máxima de 13 metros, la cual aumentarse excepcionalmente hasta los 15 metros para oficinas y/o elementos singulares.

Por lo tanto, las alturas establecidas para la parcela serán las siguientes:

CONDICIONES DE ALTURAS

Nº de plantas	Baja + entreplanta/primera
Altura máxima de edificio	13 metros, 15 m con carácter excepcional
Altura máxima planta baja	7 metros
Altura libre mínima planta baja y elevadas	2,4 metros

5.5. SEGREGACIÓN PREVISTA DE LA PARCELA

Está prevista la segregación de la parcela su en dos subparcelas, cada una de ellas contará con sus respectivas acometidas de abastecimiento, saneamiento, fuerza y telefonía independientes. Se adjunta un plano detallando la segregación proyectada.

El cuadro adjunto muestra las superficies aproximadas de cada una de las parcelas resultantes una vez segregada la parcela 440.

	Superficie (m ²)	Empresa
Parcela 440, a segregar	8.737,00	
Parcela 1	5.687,00	IDIFARMA, Desarrollo Farmacéutico S.L.
Parcela 2	3.060,00	3P BIOPHARMACEUTICAS S.L.

No obstante, para la tramitación de la licencia de segregación por parte del propietario de la parcela, se presentará la documentación detallada con una memoria y los planos correspondientes, y una vez que se haya aprobado esta modificación pormenorizada.

6. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, la documentación gráfica y los anexos que acompañan a esta memoria, se solicita un informe favorable a la modificación pormenorizada presentada para la parcela nº 440, subárea 1, del polígono 1, (Calle Noáin, portal 1.A) dentro del Polígono Industrial "Mochol".