

# ESTUDIO DE DETALLE

*Parcela 548 polígono 2*

## **IRURTZUN**

Promotor: *Hydro extrusión Spain, S.A.U.*

2023

Autor: *Sergio Murillo Saldias (Arquitecto)*

## **ÍNDICE**

### **1. MEMORIA**

- INTRODUCCIÓN
- AGENTES
- ÁMBITO
- OBJETO
- CONTENIDO
- TRAMITACIÓN
- MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS
- MODIFICACIÓN PROPUESTA
- CONCLUSIÓN

### **2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- SITUACION
- PLANEAMIENTO VIGENTE/ ALINEACIONES.
- PROPUESTA – ALINEACIONES.

## MEMORIA

### INTRODUCCIÓN.

Ante la necesidad de definir las alineaciones de la parcela que se describen en el apartado Ámbito, para la construcción de una nueva nave industrial que acercará al punto de suministro en el proceso productivo el depósito de sosa y sus equipos, y cerrar la acera que permite la correcta evacuación de las naves, y conforme a sus deseos edificatorios, el Promotor solicita al Ayuntamiento de Irurzun la aprobación del presente Estudio de Detalle.

### AGENTES.

PROMOTORES:

**Hydro extrusión Spain, S.A.U.**, con CIF A-08120461 cuenta con una planta situada en calle Aralar nº9, Irurzun (Navarra) CP 31860.

ARQUITECTO

El redactor del presente documento es:

Sergio Murillo Saldias, colegiado en la Delegación en Navarra del C.O.A.V.N. con el nº 3528 y con domicilio a efectos de notificación en: Parque Empresarial la Estrella C/ Berroa 4 Oficinas 319 – 320 (Tajonar)

### ÁMBITO.

El ámbito del presente Estudio de Detalle está formado por la parcela 548 del polígono 2 Irurzun.

Para dicha parcela se dice:

*PARCELA 548 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL 2 DE IRURZUN. Tiene una superficie de SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO METROS Y OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Calle Aralar; Sur, parcela 424, Polígono 5, municipio de Arakil; Este, parcelas 2.1,2.6 y 2.7 del polígono 2 Irurzun; Oeste, Paraje depósito de Agua. Actualmente la ocupa una nave industrial.*

MANZANA PARCELA	SUPERFICIE PARCELA.	OCUPACIÓN EN PLANTA MAX.	EDIFICABILIDAD TOTAL	UNIDADES APROV
548	63.924,80	-	-	-

Parcela en la que se propone la construcción de la nave con el depósito de sosa y sus equipos, además de la acera perimetral en la nave actual cubierta para su mejor evacuación.

La delimitación del ámbito se representa en la documentación gráfica.

A continuación, se adjunta cédula parcelaria de la parcela:

### CÉDULA PARCELARIA / LURZATI ZEDULA

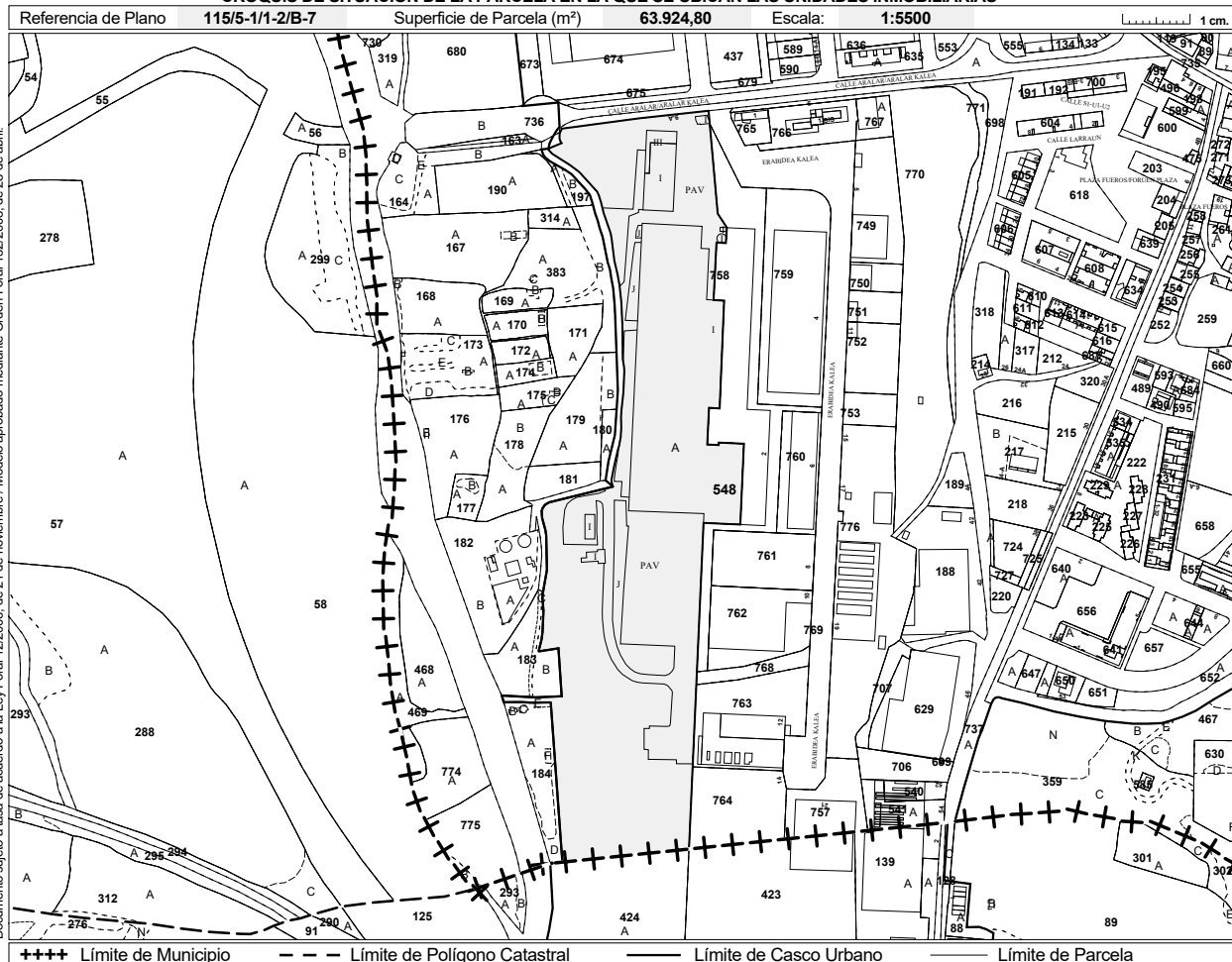
Municipio **IRURTZUN** Cód. **904** Entidad **IRURTZUN** Expedida **16/5/2023**

#### CÓDIGOS LOCALIZADORES Y DATOS DESCRIPTIVOS

REFERENCIA CATASTRAL y CODIGOS LOCALIZADORES (*)	DIRECCIÓN O PARAJE	SUPERFICIES (m²)		USO, DESTINO O CULTIVO	AÑO CONSTR.
		Principal	Común		
<b>31000000002345771MK</b>					
2 548 1 1	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	68,00		ALMACEN INDUSTRI...	1956
2 548 1 2	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	1.265,40		NAVE INDUSTRIAL	1956
2 548 1 3	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	15.821,80		NAVE INDUSTRIAL	1956
2 548 1 4	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	47,80		DEPOSITO	1980
2 548 1 5	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	314,00		DEPURADORA DE A...	1985
2 548 1 6	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	20.113,00		PAVIMENTO	1986
2 548 1 8	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	713,70		NAVE INDUSTRIAL	2014
2 548 1 9	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	100,10		ALMACEN INDUSTRI...	2014
2 548 1 10	CL ARALAR/ARALAR KALEA, 9-A Bajo	2.562,70		JARDINERIA	2014

(Continúa...)

#### 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. T/BDGUWTHRYQ

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.

**OBJETO.**

Se redacta esta modificación de la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra, para facilitar la consecución de unas posibilidades edificatorias que el promotor pretende.

Se modifica la alineación máxima lateral, en uno de los laterales de la parcela, aumentando en 2m la alineación actual para la acera y en 9,5m para la construcción de la nave sosa, tal y como se refleja en planos.

**CONTENIDO.**

Tal y como establece el Artículo 63. Estudios de Detalle del 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 en su TÍTULO II: ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, CAPÍTULO II: Planeamiento urbanístico municipal, Sección 3.ª: Planeamiento de desarrollo

*3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.*

Por otra parte, y tal y como establece el Artículo 7. Participación ciudadana del DF 1/2017:

*3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV #de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.*

No nos encontramos entre esos supuestos, no obstante, se garantiza la participación ciudadana mediante la regulación del proceso de tramitación del Estudio de Detalle (concretada en el Artículo 7.2 (de participación ciudadana) y Artículo 74 de tramitación de los estudios de detalle, transcritos a continuación):

*Art 7.2:*

*En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos contemplados en esta ley foral será sometido a un período **no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública** y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.*

*Art 74:*

*Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las reglas fijadas en el artículo 72 con las siguientes salvedades:*

- a) La tramitación podrá iniciarse directamente mediante la aprobación inicial del documento.*
- b) El periodo de información pública será de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra.*
- c) El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.*

*En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede.*

Tal y como establece el Artículo 48. Contenido de los Estudios de Detalle del DECRETO FORAL 85/1995, DE 3 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY FORAL 10/1994, DE 4 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, en su TÍTULO II: Planeamiento Urbanístico Municipal, CAPÍTULO V: Estudios de Detalle,

*1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:*

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*

b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

El presente Estudio de Detalle se limita a la modificación y ajuste de las alineaciones, sin alterar los parámetros que indica la LFOTU en el mismo Artículo:

2. Los Estudios de Detalle no podrán reducir la superficie destinada a equipamientos de cesión obligatoria, espacios públicos o anchuras de viales, ni podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico ni alterar ni establecer determinaciones propias del Plan Municipal.

## **TRAMITACIÓN.**

Tal y como establece el Artículo 74. Tramitación de los Estudios de Detalle del DF 1/2017:

### **Art 74:**

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las reglas fijadas en el artículo 72 con las siguientes salvedades:

a) La tramitación podrá iniciarse directamente mediante la aprobación inicial del documento.

b) El periodo de información pública será de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Navarra.

c) El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede.

### **Artículo 72:**

Tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana.

1. Con carácter general, la tramitación de Planes Parciales, Planes Especiales de desarrollo y Planes Especiales de Actuación Urbana se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución, se entenderá aprobado inicialmente el Plan Parcial o el Plan Especial. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el ayuntamiento procederá a remitir el anuncio referido en el párrafo anterior, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.

No obstante, en el caso de haberse presentado propuesta de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 67.

b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.

c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la

*pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o el Plan Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 79.1 de esta ley foral.*

*2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 9 y 10 del artículo 71 de esta ley foral.*

*3. El Plan Parcial o el Plan Especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.*

*En otro caso, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.*

*4. El ayuntamiento deberá remitir al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el Plan Parcial o el Plan Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.*

*Asimismo, podrá ese departamento instar al ayuntamiento a iniciar el procedimiento de revisión de oficio haciéndolo constar en los correspondientes registros para conocimiento y efectos.*

*5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. Por ello la Administración municipal deberá iniciar el correspondiente procedimiento de revisión de oficio conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común.*

Por otra parte, tal y como establece el Artículo 63. Estudios de Detalle del 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 en su TÍTULO II: ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, CAPÍTULO II: Planeamiento urbanístico municipal, Sección 3.<sup>ª</sup>: Planeamiento de desarrollo:

*1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento:*

*a) El señalamiento de alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.*

*b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.*

*c) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.*

En el ámbito que nos ocupa, el objeto será el establecimiento de las alineaciones en la parcela, conforme a los criterios del planeamiento urbanístico vigente, en este caso, de Irurzun.

*2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial vigente, o de un Plan de Actuación en Suelo Urbano. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, (...)*



Tal y como se requiere en el Artículo 63. Estudios de Detalle, del 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 en su TÍTULO II: ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA, la parcela objeto de Estudio de Detalle, posee propuesta de ordenación pormenorizada, establecida a través del Plan General de Ordenación Urbana vigente y del Plan Parcial redactado posteriormente para la Unidad.

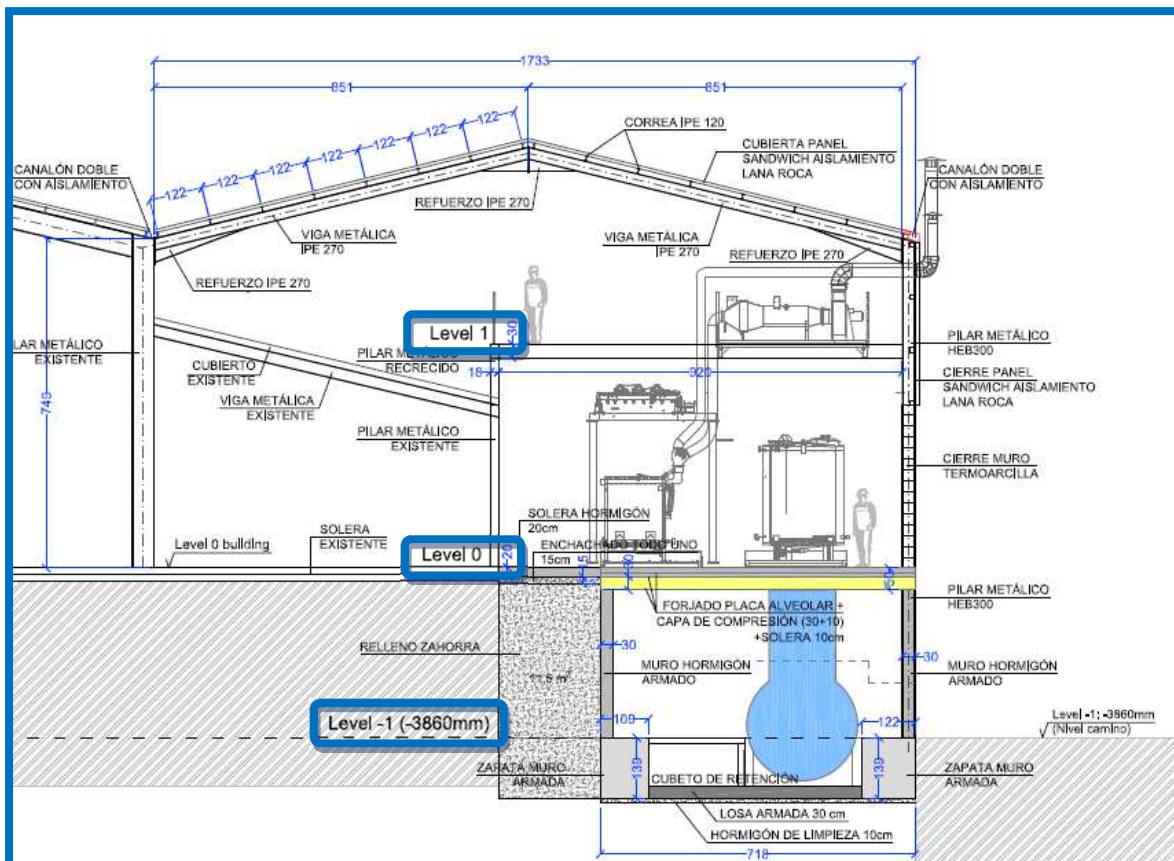
### **MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.**

La propuesta del presente Estudio de Detalle supone la modificación de las alineaciones en la parcela 548, del Polígono 2 en Irurzun, actualmente coincide con la línea de edificación existente. El propósito no es, de ningún modo, modificar el aprovechamiento asignado a las parcelas. Se pretende, mediante el establecimiento de las alineaciones máximas de la parcela, para así poder cubrir la acera perimetral de la nave, mejorando su evacuación y aproximar la nave con el depósito de sosa y su maquinaria, al punto de suministro de sosa en el proceso productivo.

#### **Justificación ubicación edificio sosa**

AMPLIACIÓN LOCAL SOSA, se pretende realizar una nueva nave de 4 vanos situada sobre el actual local de sosa, con mayor altura. El local actual no se desmonta y en la zona de ampliación se ejecutan tres plantas diferenciadas:

- Nivel -1(-3.86m)– Ubicación depósito de sosa – A nivel de camino, que permita la correcta carga del camión a depósito de sosa y la descarga de sosa gastada a camión de gestor. Estos trabajos de carga y descarga son los más próximos posibles al punto de almacenamiento, para evitar posibles fugas y por lo tanto posibles riegos de contaminación. Además el local en el que encuentra el depósito debe de estar ventilado, por ello se opta por una ventilación natural mediante rejillas en su fachada.
- Nivel 0 (0.00m) – Ubicación equipos tratamiento sosa. Los equipos de tratamiento de sosa se sitúan lo más cerca posible al punto de consumo de producción, evitando el tubo actual de suministro desde el depósito actual situado al final de la edificación y con el nuevo depósito en el nivel -1.



### Justificación cierre acera perimetral

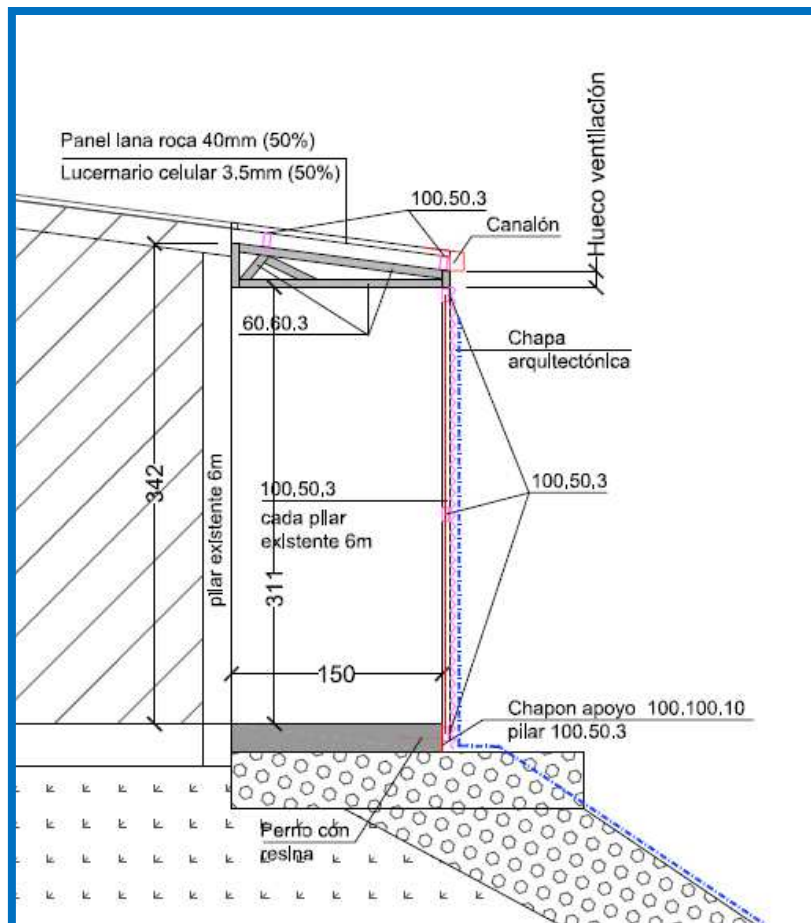
Junto a la nave actual se solicitó licencia de obras para ejecutar una acera de 1,5m para el paso de trabajadores, que además facilita los recorridos de evacuación hacia las escaleras existentes en el talud

En dicho talud se disponen de escaleras que permiten la evacuación hasta la carretera que discurre en la parte inferior, esta acera une las escaleras en la parte superior y permite una mejor evacuación de las naves.



Escaleras de evacuación en el talud

Propuesta para cierre de acera:



Se propone el cierre de la acera de 1,5m de ancho, mediante una marquesina de 1,6m y cierre lateral de chapa arquitectónica. La marquesina recogerá las aguas pluviales en canalón y se canalizarán a la parte inferior de talud mediante tubo.

Se concretará la definición de la edificación mediante Proyecto de Ejecución independiente.



**MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

La modificación propuesta afecta a la parcela 548 del Polígono 2 de Irurzun.

La modificación plantea el cambio de alineación máxima de la edificación en planta. Se modifica la alineación máxima lateral, con dos criterios:

- Acera perimetral para cubrir --- alineación actual incrementada por 2m
- Nave depósito y equipos de sosa --- alineación actual incrementada 9,5 m

Tipología de edificación: Nave Industrial.

Ocupaciones (superficie Solar): Dentro de los límites señalados en el plano correspondiente.

Polígono: Al encontrarse todo el ámbito ya urbanizado, serán cuenta del promotor todas las modificaciones que resultan precisas en la urbanización (aceras, infraestructuras, acometidas, etc.)

**CONCLUSIÓN.**

Se está solicitando el reajuste de las alineaciones, que afectan dicha parcela en la actualidad, para poder edificar la nave con el depósito de sosa y sus equipos lo más próximo posible a punto de consumo en la línea de producción.

Pamplona, mayo de 2023



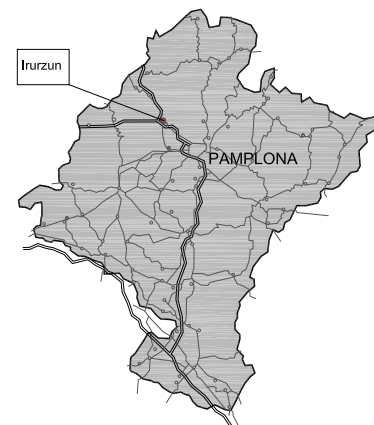
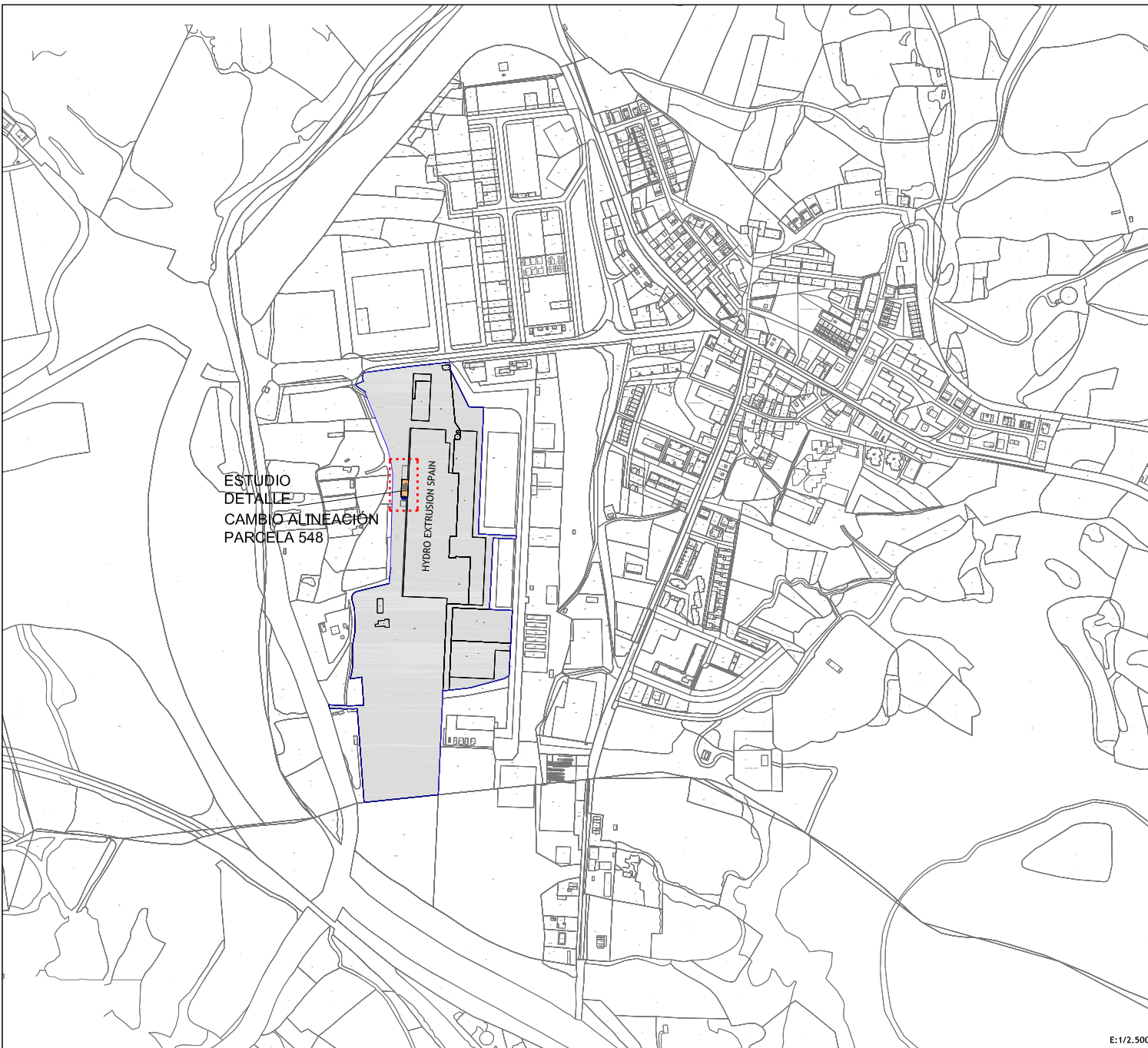
Sergio Murillo Saldias  
ARQUITECTO colegiado nº 3.528 C.O.A.V.N.

Globalproyectos



Lacunza San Martín

# PLANOS



Emplazamiento instalaciones:  
Calle Aralar nº 9  
Irurzun (Navarra)

POLÍGONO 2  
PARCELAS 548,758, 761 Y 762  
IRURZUN (Navarra)

Se modifica la alineación de la parcela 548



**ESTUDIO DETALLE PARA  
PARCELA 548 POLÍGONO 2 IRURZUN**


**01**

E:1/2.500

Promotor:

HYDRO EXTRUSION SPAIN S.A.U.

Analítico:

Sergio Murillo Saldaña 

Para más información La Estrella, Sinesa 4 001 319. Telpone + 34 948 33 33 01. F. 948 87 33 33. [www.gobnavarra.com](http://www.gobnavarra.com)

Ref.: 20/18

Mayo 2,023

Globalproyecto  Lecanusa San Martín

E:1/2.500

PLANO Nº8: ALINEACIONES Y ALTURAS  
PLAN MUNICIPAL IRURTZUN

