

JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LA UNIDAD DE NORMALIZACIÓN SU-C UN 1

En la modificación de las Normas Urbanísticas de Neila se prevé el cambio de ordenanza de R2 a R1 de un total de 70 parcelas con una superficie total de 5171,90m².

La ordenanza R2 a la que pertenecían limita la edificabilidad a 0,75m²/m², mientras que la ordenanza R1 limita la edificabilidad de la parcela a 2m²/m², esto supone un incremento de edificabilidad de 1,25m²/m².

Puesto que la modificación de ordenanza de estas parcelas afecta a 5.171,90m², se produce un incremento de edificabilidad de 6.464,88m².

Junto con esta modificación se decide modificar la unidad de normalización SU-C UN 1 dejándolo en su totalidad como espacios libres y zona de aparcamientos, esto supone eliminar 2.262,04m² de edificabilidad.

El saldo final de estas dos modificaciones supone un incremento de edificabilidad de 4.202,84m².

CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD POR EL CAMBIO DE ORDENANZA R2 A R1

	Superficie	Edif. Inicial	Edif. Final	Diferencia
Cambio de R2 a R1	5171,90 m ²	3878,93 m ²	10.343,81m ²	6.464,88 m ²
Sector	5.982 m ²	2262,04 m ²	0 m ²	-2262,04 m ²
Incremento total edif.				4.202,84m ²

CÁLCULO DE LAS SUPERFICIES DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

Aumento edificabilidad	Reserva espacios libres	Superficie Reserva espacios libres	Dotación plazas de aparcamiento	Superficie de plazas aparcamiento
4.202,84 m ²	20 m ² /100 m ²	840,57 m ²	1/100 m ² x 10 m ²	420 m ²

RESUMEN DE LAS VARIACIONES DE SUPERFICIES

SU-C UN 1	Actual	Modificado	Diferencia	Previsto
Superficie total	5892,94 m ²	5892,94 m ²	0 m ²	
Residencial	3.016,05 m ²	0 m ²	-3.016,05 m ²	
Espacios libres	942,04 m ²	5.391,10 m ²	4.449,06 m ²	840,57 m ²
Vías publicas	2.074,01m ²	81,84 m ²	-1992,17 m ²	
Aparcamientos	0 m ²	420 m ²	420 m ²	420 m ²