

## INFORME URBANÍSTICO

### AYUNTAMIENTO DE VIANA

LOCALIZACIÓN	<b>Grupo Pascual Salcedo</b>	
	<b>Parcela 292 del polígono 19</b>	
TITULAR	<b>PACELMA AUCTIONS, S.L.</b>	
ASUNTO	<b>Información situación urbanística de la parcela</b>	

Se redacta el presente informe a instancia de Pacelma Auctions, S.L., entidad especializada designada por la Administración Concursal del Concurso de Manuel P. Salcedo Ramón, S.A., autorizada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Pamplona para realizar Subasta Extrajudicial de la parcela de referencia.

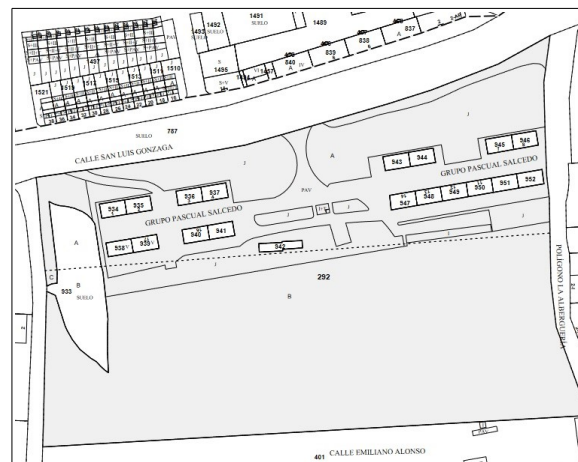
Se solicita información al respecto de la **naturaleza de los terrenos objeto de subasta.**

#### EMPLAZAMIENTO – ESTADO ACTUAL

La parcela 292, Pol. 19 se localiza al sur de la trama urbana residencial del municipio, si bien queda dentro de la zona de uso industrial, formando parte del Polígono Industrial La Alberguería de Viana.

Linda al norte con el Barrio Residencial de las Casas de Salcedo, al este con camino público, al oeste con la Calle Camino del Cementerio, y al sur con la parcela catastral 401, pol. 19.

Según datos de su cédula parcelaria, cuenta con una **superficie de 46.002,73 m<sup>2</sup>.**

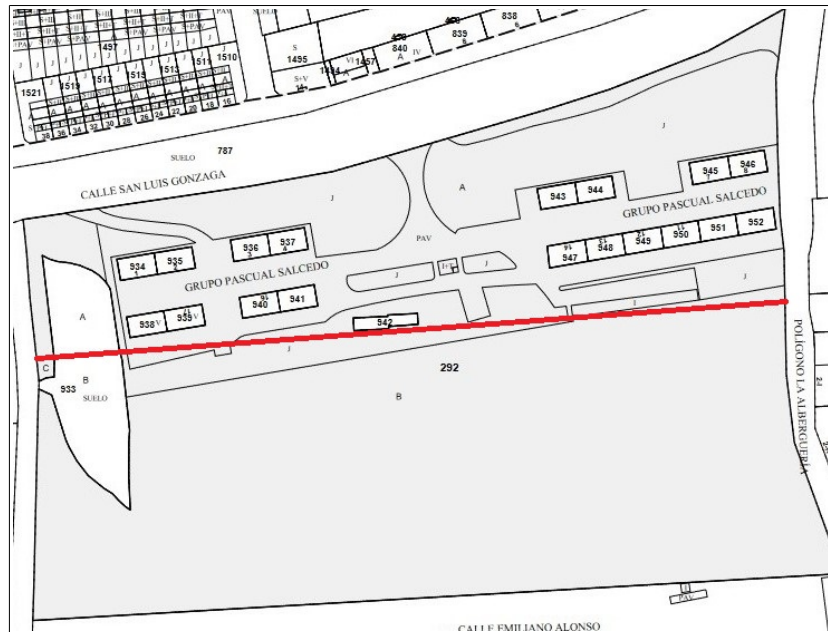


#### OBJETO DE LA CONSULTA

El titular solicita **informe sobre la situación urbanística de la parcela** de referencia.

#### SITUACIÓN URBANÍSTICA

La **parcela 292, polígono 19** resultó de la **segregación de la parcela matriz 401 del polígono 19**. Dicha parcela presenta doble situación urbanística (suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado), delimitada en catastro por línea de puntitos (marcada en rojo en la siguiente imagen):

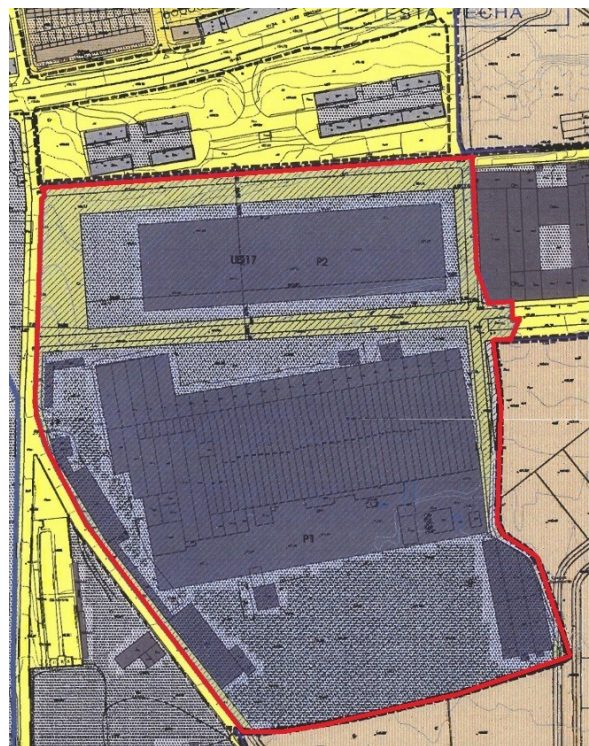


- imagen de la parcela catastral 292, pol. 19 -

Al sur de la línea roja, se desarrolla la **Unidad de Ejecución UE-17**, prevista para el desarrollo de Suelo Industrial, formando parte del **Suelo Urbano No Consolidado de Viana**. La superficie de dicha unidad suma 110.602,41 m<sup>2</sup>.

Las determinaciones de carácter general, funcionales, usos, formales, edificabilidad y relativas a la gestión y desarrollo, vienen recogidas en **ficha urbanística particular** (objeto de modificación – vigente desde el 01/12/2006), que se adjunta al presente informe.

Para el desarrollo de dicha unidad resultará preciso tramitar **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**, **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**, y el correspondiente **PROYECTO DE EDIFICACIÓN**. Se establece como sistema de actuación el de **COMPENSACIÓN**. No se establece plazo para su desarrollo.



- ámbito de la UE-17 -

Al norte de la citada línea roja, se desarrolla el **Barrio Residencial de Salcedo**, formando parte del **Suelo Urbano Consolidado** de Viana. El Barrio queda delimitado como **ÁREA HOMOGÉNEA RESIDENCIAL**, por participar de cierta unidad morfológica y funcional, y es objeto de regulación diferenciada. Los edificios que conforman el barrio del **GRUPO PASCUAL SALCEDO** responden a la tipología de vivienda colectiva asociada a la industria próxima, ya que datan de 1966, y se levantaron conformando una colonia residencial

vinculada a la empresa (viviendas para los trabajadores de la antigua fábrica de muebles Salcedo). El art. 118 de la Normativa Urbanística del Plan Municipal recoge las determinaciones generales, funcionales, formales y de gestión del ámbito del Área Homogénea Casas de Salcedo (ARH-3).



- delimitación del ARH-3 Casas de Salcedo -

La superficie no ocupada por las edificaciones constituye **viarios, espacios libres y zonas verdes**, que han sido **urbanizados a costa del Ayuntamiento de Viana**, quien es el responsable de su **mantenimiento, limpieza y conservación**. Sin embargo, dichos espacios figuran erróneamente en catastro como de propiedad privada, al no haberse **formalizado la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas en escritura pública**, como suelo de **dominio y uso público**.

La formalización de esta cesión (segregación de la superficie de la parcela 292, pol. 19 que corresponde con el Barrio de Salcedo), debería ser objeto de subsanación (segregación y cesión), previo a la subasta de la parcela.

Es cuanto informo, en Viana, a 8 de mayo de 2024.

Fdo.: María José Lana Lana.  
Arquitecto Técnico del Servicio Urbanístico.