

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

INTRODUCCIÓN.

Este documento tiene como finalidad aclarar y justificar los distintos extremos recogidos en el “Informe de planeamiento urbanístico para Aprobación Provisional” redactado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra sobre la **Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabanillas, Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado** dentro de la tramitación correspondiente para la obtención de la aprobación provisional.

A.- Justificación del expediente.

En el apartado 2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL de la memoria y en el apartado 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL entendemos que se aportan las razones objetivas, técnicas y urbanísticas que motivan la modificación del planeamiento según lo establecido en el artículo 52.1A del DF 85/95.

B.- Sistema viario principal.

En el planeamiento vigente no existe ningún viario que fuera establecido como “variante”. En la modificación de 1997, pagina 6 de la Memoria, se planteó un vial que pretendía relacionar “la nueva área industrial con el casco urbano, con la zona de almacenes” proponiendo “una nueva estructuración espacial del entorno más próximo que pretende ser el **eje del futuro desarrollo urbano** de Cabanillas”.

C.- Determinaciones estructurantes generales.

C.1.- La intensidad y tipología edificatoria del Sector C de suelo urbanizable es de características prácticamente idénticas, tanto a los sectores A y B como al resto del casco urbano de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.4 de la Ley Foral 35/2002.

El aprovechamiento tipo del Sector C, 0,584 m² uso característico vivienda unifamiliar libre no es inferior en un 15 por 100 al aprovechamiento tipo de los Sectores A y B, 0,60 uso característico vivienda unifamiliar libre, cumpliendo lo establecido en la artículo 101.4 de la Ley Foral 55/2002.

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

C.2.- En Cabanillas no existe mercado de venta de viviendas convencional. El acceso a la vivienda se produce de dos maneras. La promoción de viviendas de uso propio o la promoción de viviendas en régimen Cooperativa o Agrupación. También hay que tener en cuenta que la propiedad del suelo posible para ampliación del suelo urbano es propiedad Municipal. El criterio seguido para establecer los coeficientes de homogeneización consistió, partiendo de los precios de venta de V.P.O. aumentar un 10% para las viviendas de precio tasado (V.P.T.) y otro 10% sobre estas para las viviendas libres.

C.3.- En relación con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Foral 35/2002 a continuación se distinguen las determinaciones estructurantes y pormenorizadas introducidas en esta modificación.

Se consideran determinaciones estructurantes las siguientes:

- 1.- La clasificación como suelo urbano en sus distintas categorías de la franja de terreno situada al norte del vial de comunicación entre el polígono industrial y la zona de almacenes, hasta ahora suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población.
- 2.- La delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado C así como la modificación de la delimitación del sector de suelo urbanizable ordenado B.
- 3.- La definición de la totalidad de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y/o dotaciones.
- 4.- El aprovechamiento edificatorio máximo, los usos globales, el número total de viviendas de protección establecido en el sector, la delimitación del área de reparto, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de homogeneización establecidos.

Se consideran determinaciones pormenorizadas, las siguientes:

- 1.- La definición de alineaciones y rasantes definidas en los planos correspondientes.

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

- 2.- Las ordenanzas de edificación que regulan la ocupación de las parcelas por las construcciones, así como las condiciones que deben cumplir las edificaciones, su morfología y tipología.
- 3.- La definición de la totalidad de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y/o dotaciones.
- 4.- La delimitación de las unidades de ejecución.

D.- Sectores A y B.

La modificación de 2002 establecía 2 sectores de suelo urbanizable ordenado A y B. La modificación actual afecta a estos sectores de la siguiente forma:

- **Sector A:** Este sector se ha desarrollado mediante la construcción de viviendas en el ámbito correspondiente a la U.E.1. Ahora, en esta modificación, se cambia la ubicación de los espacios libres y reservas de equipamientos de la U.E. 1 del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado (S.S.U.O.) A, junto con los espacios libres planteados en la modificación del año 1998 para la construcción de las viviendas promovidas por la agrupación de viviendas "Las Planas" (pagina 6 de la memoria). No se modifica ninguna otra determinación urbanística correspondiente a este sector.

- **Sector B:** Este sector, sin desarrollar urbanísticamente, está únicamente afectado por esta modificación en lo que se refiere a la delimitación de su ámbito. El sector B tenía en el planeamiento vigente unas cargas de urbanización realmente desproporcionadas. Ahora una vez que se plantea el crecimiento urbano al norte del vial propuesto en la modificación del año 1997 con el señalamiento de nuevas unidades de ejecución, se ha creído conveniente repartir estas cargas con dichas unidades de ejecución, sin modificar ninguna otra determinación urbanística que afecte al sector. Se adjunta ficha de Condiciones Particulares del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado B donde se han modificado las superficies afectadas.

E.- Sector C.

E.1.- La modificación propuesta está definida de forma pormenorizada suficiente según lo establecido en el artículo 49 de la L.F. 35/02 para poder desarrollarse urbanísticamente sin necesidad de redactar Plan Parcial tal y como se establece en el artículo 131.3 de la Ley Foral 35/2002 y como se ha especificado en la página 4 de la Memoria.

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

E.2.- Se modifica el plano 5 Ordenación Propuesta Estructura General Usos y Superficies con la inclusión de la reserva de dotación supra-municipal establecida en el artículo 53.7 y se numeran las distintas manzanas que por error se habían omitido. La reserva de suelo dotación supramunicipal se ha concretado en la totalidad de la manzana 17 con capacidad para 4 viviendas que suponen el 10% de las 42 viviendas de protección previstas en el planeamiento.

E.3.- Entendemos que el espacio vacío sin definir es en realidad un suelo no urbanizable. Se entiende la propuesta del informe pero se cree que sería más adecuado resolver este espacio dentro de la estructura general que debe plantearse en un futuro Plan Municipal.

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO B

UNIDAD DE EJECUCION UE3

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD38.980,86 m²

2.- USO CARACTERISTICOResidencial-Vivienda Unifamiliar libre

3.- TIPOLOGIA RESIDENCIALViviendas Unifamiliares aisladas, en hilera y/o pareadas

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 5 20

MANZANA 6 20

TOTAL.....40 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m² de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 5 10.329 m²

MANZANA 6 10.329 m²

TOTAL.....20.658 m²

APROVECHAMIENTO DE PROPIEDAD (90%)18.592,20 m²

APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION (10%)2.065,80 m²

6.- CARGAS

CALLES 10.886,38 m²

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES 10.778,54 m²

MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ORDENADO A Y B

Tudela, 16 de Enero de 2007.

Fdo: Luis Cornago, Arqto.