

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**INDICE**

---

**I.- MEMORIA**

1. INTRODUCCION
2. JUSTIFICACION LEGAL
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION
5. PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN
  - 6.1. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.
  - 6.2 JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO RESERVAS PREVISTAS L.F. 35/2002 EN SUELO URBANIZABLE.
  - 6.3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
  - 6.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PREVISTAS EN LA LEY FORAL 35/2002 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
  - 6.5. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL AREA DE ALMACENES.
7. GESTION UNIDADES DE EJECUCION, SISTEMA DE ACTUACIÓN
8. ESTIMACIÓN COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C

**II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDAD DE EJECUCION UE-9  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDAD DE EJECUCION UE-10  
MODIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA AREA ALMACENES

**III.- REGIMEN URBANISTICO DE SUELO. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

- ARTICULO 1.- AMBITO Y CLASIFICACION
- ARTICULO 2.- VIGENCIA
- ARTICULO 3.- CALIFICACION DEL SUELO
- ARTICULO 4.- COMPATIBILIDAD DE USOS
- ARTICULO 5.- ADQUISICION DEL DERECHO A URBANIZAR
- ARTICULO 6.- DOTACIONES
- ARTICULO 7.- SISTEMA DE ACTUACION
- ARTICULO 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO
- ARTICULO 9.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTANEAS
- ARTICULO 10.- BARRERAS URBANISTICAS
- ARTICULO 11.- CONFIGURACION DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
- ARTICULO 12.- URBANIZACION
- ARTICULO 13.- INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS
- ARTICULO 14.- PLAZOS DE EJECUCION PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE ETAPAS

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**IV- NORMAS DE EDIFICACION. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

- ARTICULO 15.- CONTENIDO Y AMBITO DE APLICACIÓN
- ARTICULO 16.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION
- ARTICULO 17.- PROYECTO DE URBANIZACION
- ARTICULO 18.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA.USOS
- ARTICULO 19.- CONDICIONES DE LA PARCELA
  
- ARTICULO 20.- POSICION DE LA EDIFICACION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR
- ARTICULO 21.- PROFUNDIDAD MAXIMA DE LA EDIFICACION
- ARTICULO 22.- ALTURAS DE LA EDIFICACION
- ARTICULO 23.- APARCAMIENTOS
- ARTICULO 24.- NORMA GENERAL

**V- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

- SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C. UNIDAD DE EJECUCION UE-4
- SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C. UNIDAD DE EJECUCION UE-5
- SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C. UNIDAD DE EJECUCION UE-6
- SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C. UNIDAD DE EJECUCION UE-7
- SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C. UNIDAD DE EJECUCION UE-8

**VI- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO B**

- SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO B. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

## **1.- INTRODUCCION**

---

El presente documento tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabanillas.

El encargo ha sido realizado por el Ayuntamiento de Cabanillas representado por su alcaldesa D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodriguez Eneriz.

Los redactores de la Modificación las Normas Subsidiarias de Cabanillas son los Arquitectos D. Luis M. Cornago Rodriguez y D<sup>a</sup> Teresa Bonal Fernández, colegiados en el C.O.A. Vasco-Navarro, Delegación de Navarra.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

## **2.- JUSTIFICACION LEGAL**

---

La redacción de este documento queda justificada legalmente en los artículos 77.2 y 78.2 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Además las propias Normas Subsidiarias de Cabanillas prevén en su artículo 1.5 la posibilidad de su modificación.

Esta modificación de las Normas Subsidiarias de Cabanillas tiene como objetivo fundamental dar respuesta a la demanda de suelo residencial existente en al actualidad, destinando a uso residencial terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población. Para ello, **en virtud del artículo 131.3 de la Ley Foral 35/2002 clasificaremos dichos terrenos como suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada propia de un Plan Parcial**, lo que permitirá, una vez aprobada definitivamente esta modificación, actuar directamente sobre los mismos, tramitando el correspondiente Proyecto de Urbanización. También, en virtud de la ordenación propuesta **se establecen dos Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado de uso almacén**. Dada la propiedad pública de la totalidad de los terrenos no será necesaria la tramitación de ningún sistema de actuación.

En relación con la división establecida en el artículo 49 de la L.F. 35/2002 para las determinaciones de la ordenación urbanística municipal en estructurantes y pormenorizadas, **esta Modificación afecta a determinaciones de ordenación urbanística estructurantes**, si bien a los efectos de lo recogido en el artículo 131.3 de la Ley Foral 35/2002, **también contiene determinaciones de ordenación pormenorizada**.

Según lo establecido en el artículo 79 de la L.F. 35/2002 la modificación de las determinaciones de ordenación estructurantes se realizará conforme al procedimiento establecido en los artículos 70 y 71 de la propia ley.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

### **3.- ANTECEDENTES**

---

Esta modificación de Normas Subsidiarias de Cabanillas que ahora se plantea cuenta con varios antecedentes además de las propias Normas Subsidiarias vigentes desde el año 1988. Dichos antecedentes son fundamentalmente las Modificaciones de Normas Subsidiarias redactadas en los años 1997, 1998 y 2002 que, en todos los casos, afectan a las áreas, ahora, objeto de modificación.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas aprobadas definitivamente en el año 1997, tenían como objeto fundamental clasificar un suelo, hasta ese momento incluido en suelo no urbanizable, como suelo urbanizable ordenado de uso industrial para la posible creación de una nueva zona industrial que en la actualidad ya se encuentra parcialmente urbanizada. Además de esta finalidad principal también se planteaban otras modificaciones más puntuales en la zona de los almacenes y algún punto concreto de suelo residencial. También se propuso la creación de un nuevo vial de comunicación entre la nueva zona industrial y el área de almacenes, trazado al norte del casco urbano consolidado, que recogía las distintos caminos agrícolas, permitiendo un remate regular del mismo y además pudiera servir de alternativa (variante) a la travesía actual.

Posteriormente, en el año 1998 fue aprobada una nueva modificación del planeamiento general, que afectaba a un espacio clasificado por las Normas Subsidiarias como dotacional, situado junto a las instalaciones deportivas, entre el casco urbano consolidado y el vial de sistema general propuesto en la Modificación de 1997. Esta modificación consistía en cambiar esta clasificación de dotacional por residencial para la construcción de 28 viviendas promovidas por la agrupación de viviendas "Las Planas". Para ello, planteaba una calle central con dos hileras de viviendas adosadas, a cada lado, trasladando el suelo dotacional a otros suelos inmediatos.

En el año 2002 se aprobó una nueva modificación cuyo objetivo era la delimitación de dos sectores de suelo urbanizable ordenado de uso residencial en suelos de propiedad municipal clasificados hasta entonces como suelo no urbanizable de entorno a suelo urbano. Los terrenos objeto de dicha modificación se sitúan al norte del núcleo urbano consolidado en un caso y junto a la carretera de Tudela en otro.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

#### **4.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION**

---

La finalidad fundamental que persigue esta modificación es aumentar el suelo residencial disponible. Este aumento de suelo residencial se lleva a cabo mediante la incorporación de una franja de terreno a ambos lados del vial de comunicación entre el polígono industrial y la zona de almacenes.

Además dentro del suelo urbano consolidado se plantean algunas modificaciones que a continuación detallamos.

- Modificación y cambio de ubicación de los espacios libres y reservas de equipamientos de la UE1 del sector de suelo urbanizable ordenado (S.S.U.O) A.
- Modificación y cambio de ubicación del espacio libre planteado en la modificación del año 1998 para la construcción de las viviendas promovidas por la agrupación de viviendas "Las Planas".
- Ajuste y modificación del vial de remate de la zona de almacenes, en relación con los almacenes y el barranco existentes, así como en su conexión con el vial que discurre desde el polígono industrial con la zona de almacenes. Esta modificación, en virtud de la ordenación urbana propuesta, de lugar a la creación de dos nuevas manzanas destinadas a almacenes.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

## 5.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL

---

El planeamiento vigente en el termino municipal de Cabanillas es un Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento que cuenta con aprobación definitiva desde el año 1988, así como las distintas modificaciones de planeamiento que hasta el momento han sido aprobadas.

Los terrenos situados al norte del futuro vial de comunicación entre el polígono industrial y la zona de almacenes tiene actualmente la clasificación de suelo no urbanizable de entorno de núcleo de población. Los terrenos situados al sur de dicho vial son en su totalidad suelo urbano o bien están clasificados como suelo urbanizable ordenado. De los sectores de suelo urbanizable ordenado planificados en la modificación del año 2002 se ha desarrollado con la construcción de viviendas la U.E. 1 del S.S.U.O. A. El resto de suelo planificado no ha sido desarrollado todavía, planteándose este nuevo crecimiento de suelo urbano residencial, a pesar de ello, debido a los siguientes motivos:

- La construcción de viviendas en los terrenos de la U.E. 2 del S.S.U.O. A ofrece problemas para algunos de los futuros usuarios de las viviendas, debido a que por los mismos discurría un antiguo barranco y ello puede afectar a la profundidad y calidad del firme para la cimentación y además al temor que el barranco en momentos puntuales vuelva a discurrir por su cauce natural.
- Los terrenos del S.S.U.O. B se encuentran en una situación excéntrica en relación con el núcleo consolidado y, además, su relación con el resto del casco se realiza a través del vial no ejecutado todavía.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

## 6.- PROPUESTA DE ORDENACION

---

Se propone una ordenación que se estructura en base al vial que comunica el Polígono Industrial con la Zona de Almacenes y discurre al noroeste del casco urbano consolidado. Este vial de borde fue introducido en la modificación de planeamiento aprobada en el año 1997 para la creación del área industrial situada al borde de la carretera de Tudela. Posteriormente la modificación de planeamiento aprobada en el año 2002 también se desarrolló alrededor de dicho vial.

La ordenación propuesta parte, como no podía ser de otra forma, del reconocimiento y continuidad de la estructura urbana consolidada del casco urbano de Cabanillas. Se disponen a ambos lados del vial planificado con anterioridad dos franjas de suelo para parcelas de uso residencial de 30 m. de profundidad manteniendo la continuidad de las calles existentes. Al sur del vial las dos zonas propuestas ocupan espacios antes calificados como espacios libres públicos que ahora pasarán a ubicarse al norte del vial en espacio existente entre este y el cementerio.

También se ha rediseñado el remate del núcleo urbano en su orientación noroeste adaptando su trazado a la realidad actual y proporcionando continuidad al vial norte hasta su conexión con la travesía en su salida hacia Fustiñana. La nueva solución propuesta ofrece un remate regular del casco urbano con dos nuevas manzanas destinadas a almacenes.

La totalidad de los terrenos destinados a suelo residencial quedan incluidos en un sector de suelo urbanizable mientras que las nuevas manzanas de uso almacenes, cuyos terrenos ya estaban incluidos dentro del perímetro de suelo urbano, se conforman como suelo urbano no consolidado.

La conexión de las nuevas áreas propuestas con los servicios urbanos existentes no ofrecen dificultad, dado que todos ellos discurren por zonas próximas, tal y como queda reflejado en los distintos planos de infraestructuras previstas.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**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 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 considera determinaciones pormenorizadas**, las siguientes:

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

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

Por otra parte 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 planteamiento 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.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

### **6.1.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE.**

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.

La ordenación propuesta, con carácter general, permite una edificación de uso residencial en planta baja y una elevada. En planta baja se permite edificar, la totalidad de la superficie de parcela excepto el espacio de retranqueo entre la acera y la edificación. En planta primera se permite edificar según lo grafiado en los correspondientes planos.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo realizamos las siguientes hipótesis:

**- Edificación posible sobre las parcelas y uso previsto.**

- El 100% de la superficie ocupada por la edificación principal en planta primera se destina a uso residencial.
- El 100% de la superficie ocupada por la edificación principal en planta baja se destina a posible uso residencial.
- El 50% de las viviendas posibles serán libres y dentro del 50% restante la mitad serán de precio tasado y la otra mitad de protección oficial.

**- Coeficientes de homogeneización.**

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 de 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.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

Adoptamos como uso característico del Área de Reparto la vivienda unifamiliar libre por ser la predominante en el ámbito. Dada la poca complejidad de usos previsibles los coeficientes de homogeneización se reducen a los mínimos posibles. Se han contemplado los siguientes usos con sus correspondientes coeficientes.

Vivienda Libre.....	1
Vivienda de Precio Tasado.....	0,9
Vivienda de Protección Oficial.....	0,8
Otros usos permitidos.....	0,4
Suelo libre privado.....	0,2

Con estas hipótesis a continuación calculamos la edificabilidad posible y el aprovechamiento lucrativo homogeneizado de cada una de las manzanas urbanas.

**Manzana 11**

Superficie edificable en planta baja.....	3.726,76 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.740,39 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 11 .....	5.467,15 m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 5.467,15 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 2.733,57 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 5.467,15 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 1.230,10 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 5.467,15 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 1.093,43 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 11.....</b>	<b>5.057,10 m<sup>2</sup></b>

**Manzana 12**

Superficie edificable en planta baja.....	4.172,71 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.948,64 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 12 .....	6.121,35 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 6.121,35 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 3.060,67 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 6.121,35 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 1.377,30 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 6.121,35 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 1.224,27 m <sup>2</sup>
	-----

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 12.....5.662,24 m<sup>2</sup>**

**Manzana 13**

Superficie edificable en planta baja .....	4.170,41 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.945,99 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 13 .....	6.116,40 m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 6.116,40 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 3.058,20 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 6.116,40 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 1.376,19 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 6.116,40 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 1.223,28 m <sup>2</sup>
	-----

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 13.....5.657,67 m<sup>2</sup>**

**Manzana 14**

Superficie edificable en planta baja .....	2.573,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.200,00 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 14 .....	3.773,00 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 3.773,00 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 1.886,50 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 3.773,00 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 848,92 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 3.773,00 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 754,60 m <sup>2</sup>

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda  
unifamiliar libre Manzana 14.....3.490,02 m<sup>2</sup>**

**Manzana 15**

Superficie edificable en planta baja .....	2.573,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.200,00 m <sup>2</sup>
Total superficie edificable Manzana 15 .....	3.773,00 m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 3.773,00 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 1.886,50 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 3.773,00 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 848,92 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 3.773,00 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 754,60 m <sup>2</sup>

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda  
unifamiliar libre Manzana 15.....3.490,02 m<sup>2</sup>**

**Manzana 16**

Superficie edificable en planta baja .....	3.300,22 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	1.539,90 m <sup>2</sup>
Total superficie edificable Manzana 16 .....	4.840,12 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres $4.840,12 \text{ m}^2 \times 50\% \times 1$ .....	= 2.420,06 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado $4.840,12 \text{ m}^2 \times 25\% \times 0,9$ .....	= 1.089,02 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial $4.840,12 \text{ m}^2 \times 25\% \times 0,8$ .....	= 968,02 m <sup>2</sup>
	-----

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 16.....4.477,10 m<sup>2</sup>**

**Manzana 17**

Superficie edificable en planta baja .....	1.200,00 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	560,00 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 17 .....	1.760,00 m <sup>2</sup>

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres $1.760,00 \text{ m}^2 \times 50\% \times 1$ .....	= 880,00 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado $1.760,00 \text{ m}^2 \times 25\% \times 0,9$ .....	= 396,00 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial $1.760,00 \text{ m}^2 \times 25\% \times 0,8$ .....	= 352,00 m <sup>2</sup>
	-----

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 17.....1.628,00 m<sup>2</sup>**

**Manzana 18**

Superficie edificable en planta baja .....	4.328,98 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en planta primera.....	2.020,19 m <sup>2</sup>
	-----
Total superficie edificable Manzana 18 .....	6.349,17 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Viviendas Libres 6.349,17 m <sup>2</sup> x 50% x 1 .....	= 3.174,58 m <sup>2</sup>
Viviendas Precio Tasado 6.349,17 m <sup>2</sup> x 25% x 0,9 .....	= 1.428,56 m <sup>2</sup>
Viviendas Protección Oficial 6.349,17 m <sup>2</sup> x 25% x 0,8 .....	= 1.269,83 m <sup>2</sup>
	-----

**Total Aprovechamiento uso característico vivienda unifamiliar libre Manzana 18.....5.872,97 m<sup>2</sup>**

**Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado 35.335,12 m<sup>2</sup> de uso característico vivienda unifamiliar libre.**

$$\begin{aligned}
 & \text{Aprovechamiento tipo (AT) = } \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado}}{\text{Superficie total del Sector}} = \\
 & \frac{35.335,12 \text{ m}^2}{60.489,44 \text{ m}^2} = 0,584 \text{ m}^2 \text{ uso característico vivienda unifamiliar libre.}
 \end{aligned}$$

En consecuencia el aprovechamiento tipo del Sector C, 0,584 m<sup>2</sup> 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 el artículo 101.4 de la Ley Foral 55/2002.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**6.2. – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO RESERVAS PREVISTAS EN LA L.F. 35/2002 EN SUELO URBANIZABLE.**

El artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, en su apartado 4.b establece para todos los sectores de suelo urbanizable de uso residencial una reserva de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas en una proporción no inferior a 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial. En nuestro caso tenemos una superficie total construible de uso residencial de 38.200,19 m<sup>2</sup> siendo, en consecuencia, necesario reservar 13.370 m<sup>2</sup> para dicha finalidad.

En el apartado 5a se establece, igualmente, que la superficie destinada para equipamiento comunitario polivalente en suelo urbanizable sectorizado de uso residencial será como mínimo en una proporción no inferior a 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial. En nuestro caso será necesario reservas 5.730 m<sup>2</sup> para dicha finalidad.

En el apartado 7, para los sectores de suelo urbanizable, se establece una reserva de terrenos con el carácter de dotación supramunicipal en cuantía de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta reserva 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 por el planeamiento.

**Justificación de la ubicación y cómputo de los aparcamiento necesarios en espacio público conforme al art. 53.5 de la LF 35/02.**

En la memoria apartado 6.1 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE en la hipótesis realizada de edificabilidad posible y aprovechamiento lucrativo homogeneizado de cada una de las manzanas propuestas se establecía una edificabilidad en planta primera de 12.155,11 m<sup>2</sup> y en planta baja de 26.045,08 m<sup>2</sup> con un total de 38.200,19 m<sup>2</sup> edificables en el ámbito del sector C.

El número total de viviendas posibles en el sector es de 84 unidades. Si consideramos, dada la tipología previsible de vivienda unifamiliar, 150 m<sup>2</sup> de planta baja por vivienda destinada a garaje obtendremos un total de 12.600 m<sup>2</sup>. Quedando entonces 25.600,19 m<sup>2</sup> de edificabilidad posible y uso distinto al de garajes. El artículo 53.5.b de la L.F. 35/02 establece un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes y trasteros, estando al menos 1 plaza por vivienda situada en espacio público. En consecuencia, en el ámbito del sector C son necesarias 512 plazas de aparcamiento de las que 84 deberán estar en espacios públicos.

En nuestro caso tenemos 135 plazas situadas en espacios públicos, quedando entonces las 377 plazas restantes que ubicarse en el interior de las parcelas, lo que supone 4 plazas de aparcamientos en el interior de cada una de ellas.

En consecuencia el artículo 24, Aparcamientos de las Normas de Edificación se modifica aumentando la obligatoriedad de disponer 2 plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela hasta 4 plazas.

En el plano de ordenación propuesta, estructura general, usos y dotaciones se recogen la situación y superficie de los distintos tipos de usos y la superficie de cada uno de ellos.

**RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES**

Superficie total Sector C.....	60.489,44 m <sup>2</sup>
Superficie calles .....	14.535,49 m <sup>2</sup>
Superficie espacios art. 53.4, b .....	13.370,00 m <sup>2</sup>
Superficie equipamiento polivalente .....	5.730,00 m <sup>2</sup>
Superficie parcelas residenciales .....	26.045,08 m <sup>2</sup>
Número máximo de viviendas Sector C .....	84 viviendas

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**6.3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

La ordenación propuesta permite edificar la totalidad de la superficie de la parcela en planta baja y un 40% de la superficie de parcela en entreplanta o planta primera.

**- Coeficientes de homogeneización.**

Se adopta como uso característico el uso de almacén. Únicamente se han contemplado los siguientes usos con sus correspondientes coeficientes.

Almacén .....	1
Suelo libre privado.....	0,2

Con estas hipótesis a continuación calculamos la edificabilidad posible y el aprovechamiento lucrativo homogeneizado de cada una de las Unidades de Ejecución.

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 9**

Superficie U.E.9 .....	7.336,73 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en Planta baja .....	5.475,63 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en Entreplanta o Planta primera .....	2.190,25 m <sup>2</sup>

-  
**Total superficie edificable U.E. 9 ..... 7.665,88 m<sup>2</sup>**

**Aprovechamiento lucrativo homogenizado**

Almacén 7.665,88 x 1 .....	7.665,88 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------------------------

-  
**Total aprovechamiento uso característico**  
**Almacén U.E.9 ..... 7.665,88 m<sup>2</sup>**

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

$$\begin{aligned}
 & \text{Aprovechamiento medio (AM)} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total homogenizado}}{\text{Superficie total Unidad de Ejecución}} \\
 & = \frac{7.665,88 \text{ m}^2}{7.336,73 \text{ m}^2} = 1,00 \text{ m}^2 \text{ uso característico de almacén.}
 \end{aligned}$$

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 10**

Superficie U.E.10 .....	7.184,38 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en Planta baja .....	4.710,74 m <sup>2</sup>
Superficie edificable en Entreplanta o Planta primera .....	1.884,29 m <sup>2</sup>
-	
<b>Total superficie edificable U.E. 10 .....</b>	<b>6.595,03 m<sup>2</sup></b>

**Aprovechamiento lucrativo homogeneizado**

Almacén 6.595,03 m <sup>2</sup> x1 .....	6.595,03 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

**Total aprovechamiento uso característico**

Almacén U.E.10 .....	6.595,03 m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------------

$$\begin{aligned}
 & \text{Aprovechamiento medio (AM)} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total homogenizado}}{\text{Superficie total Unidad de Ejecución}} \\
 & = \frac{6.595,03 \text{ m}^2}{7.184,38 \text{ m}^2} = 0,92 \text{ m}^2 \text{ uso característico de almacén.}
 \end{aligned}$$

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

#### **6.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PREVISTAS EN LA LEY FORAL 35/2002 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

El artículo 53.5.d de la LF 35/02 establece que la superficie destinada para equipamientos polivalente en suelo urbano no consolidado de uso industrial o de servicios será de un 4% de la superficie total ordenada.

En nuestro caso tenemos dos Unidades de Ejecución en su totalidad propiedad municipal, siendo aconsejable agrupar la cesión correspondiente a cada una de ellas y situarla en la zona más próxima al vial de sistema general. La superficie total de ambas Unidades de Ejecución es de 14.521,11 m<sup>2</sup>, siendo la reserva establecida legalmente de 580,84 m<sup>2</sup>. Se adjunta plano con ubicación del equipamiento polivalente.

#### **Justificación de la ubicación y computo de los aparcamientos necesarios en espacio público conforme al artículo 53.5.b de la L.F. 35/2002, desarrollado por el reglamento vigente D.F. 85/95 artículo 26.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas están vigentes desde el año 1988. Con anterioridad a la redacción de dicho documento, al igual que existía junto al casco urbano consolidado, una amplia zona de granjas que hubo que regular urbanísticamente, había un grupo de almacenes agrícolas promovido por un grupo de agricultores.

La inadecuación de las viviendas propias, para acoger en su interior la maquinaria agrícola cada vez de mayor tamaño y más numerosa, así como los cambios tipológicos que ya comenzaban a producirse en las viviendas hasta entonces habituales en los núcleos rurales, tuvo como resultado aquella iniciativa.

El ayuntamiento, en el proceso de redacción de las Normas, manifestó la voluntad de recoger la iniciativa referida en la ordenación urbanística y, además preparar una superficie de suelo para futuras necesidades similares.

Las Normas Subsidiarias establecieron una zona de suelo urbano denominada Área de Almacenes y Pequeña Industria.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

Durante los años transcurridos desde la aprobación de las Normas hasta la actualidad, esta zona se ha consolidado prácticamente en su totalidad. La actividad a que se destinan las edificaciones es mayoritariamente almacenes agrícolas, existiendo algún almacén de empresas relacionadas con la construcción, existiendo únicamente un taller de estructura metálica.

Por otro lado, desde hace unos 10 años existe en el termino municipal de Cabanillas un polígono industrial promovido por Nasuinsa situado al borde de la carretera de Tudela, con cierta proximidad al núcleo urbano.

Ahora en esta modificación de Normas el Ayuntamiento de Cabanillas propone aumentar la zona de almacenes, para lo que se han realizado algunos ajustes en el trazado de los viales perimetrales al núcleo urbano. Con este incremento se pretende dar respuesta a la demanda existente de parcelas para edificación destinada a almacenamiento generalmente de carácter agrícola.

La voluntad del Ayuntamiento es que cualquier actividad industrial tenga que establecerse con carácter obligatorio en el Polígono Industrial y la regulación en la próxima revisión del planeamiento municipal del Área de Almacenes excluyendo el uso industrial de la misma.

No obstante, en cuanto a la capacidad de aparcamiento de las nuevas Unidades de Ejecución, en este caso, además de tener en cuenta el ámbito de las mismas, puede tenerse en cuenta la capacidad de aparcamiento que ofrece el vial de sistemas general de bordea las Unidades de Ejecución. Teniendo en cuenta las calles incluidas en el ámbito de las Unidades de Ejecución y las calles perimetrales a las mismas las plazas de aparcamiento en espacios públicos alcanza las 80 unidades.

En consecuencia, teniendo en cuenta los usos y actividades existentes en el Área de Almacenes y Pequeña Industria pasados más de 20 años del inicio de su construcción junto a la existencia de un Polígono Industrial entendemos bastante razonable que dicha área no sea considerada lo que el Reglamento de Planeamiento vigente, que recordamos desarrollaba la Ley Foral de Ordenación de Territorio y Urbanismo derogada en el año 2002, en su artículo 26.b establece sobre módulos mínimos de reserva en cada sector de uso global industrial o terciario.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**6.5. MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL AREA DE ALMACENES.**

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda mediante la Orden Foral 0193 de 13 de Abril de 2007 condiciona la publicación en el B.O.N. de este expediente de modificación, entre otros aspectos, a la siguiente determinación:

“ Expresión en la normativa urbanística del Área de Almacenes como único uso permitido el uso de almacén. Siendo competencia municipal la coordinación de la salida de actividades industriales que se pudieran haber instalado en este ámbito.”

En consecuencia se modifican el artículo 7.9.1 del capítulo 9, Condiciones Particulares del Área de Almacenes y Pequeña Industria de la Normativa Urbanística Particular de las Normas Subsidiarias de Cabanillas como queda recogido en el apartado II de este documento, Condiciones Particulares de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**7.- GESTION. UNIDADES DE EJECUCION. SISTEMA DE ACTUACION**

---

Para la gestión y desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C se han establecido 5 Unidades de Ejecución, U.E.4, U.E.5, U.E.6, U.E.7 y U.E.8. De esta forma se pretende facilitar el desarrollo y ejecución del sector adaptado a la previsible dinámica de la demanda edificatoria de Cabanillas.

En el caso del Suelo Urbano no Consolidado se han establecido 2 Unidades de Ejecución U.E.9 y U.E. 10. Respecto al resto de determinaciones urbanísticas ambas unidades de ejecución quedan incluidas dentro de las Condiciones Particulares del Área de Almacenes y Pequeña Industria así como en el resto de normativa que sea de aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

En todos los casos, dado que la propiedad del suelo es municipal, no será necesario establecer ni desarrollar ningún sistema de actuación. Únicamente se deberá redactar y tramitar un Proyecto de Urbanización previo a la construcción de las viviendas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**8.- ESTIMACIÓN COSTE DE LAS OBRAS DE UBANIZACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C.**

---

RESUMEN DE PRESUPUESTO

MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	150.359,64
SANEAMIENTO .....	131.761,31
ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	54.757,44
RED DE RIEGO .....	25.366,94
BAJA TENSION .....	147.946,47
ALUMBRADO PUBLICO .....	116.289,45
TELEFONIA .....	46.526,54
PAVIMENTACION.....	538.582,42
JARDINERIA .....	33.245,30
MOBILIARIO Y SEÑALIZACIÓN.....	4.846,49
SEGURIDAD Y SALUD.....	13.361,99
	-----
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>1.263.043,99</b>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

---

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UNIDAD DE EJECUCION UE9**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD .....	7.336,73 m <sup>2</sup>
2.- USO CARACTERISTICO .....	Almacén
3.- TIPOLOGIA .....	Edificación tipo nave
4.- APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> de uso almacén)	
TOTAL .....	7.665,88 m <sup>2</sup>
5.- CARGAS	
CALLES .....	691,49 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES .....	1.169,61 m <sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Condiciones Particulares del Área de Almacenes y Pequeña Industria y resto de documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

---

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**UNIDAD DE EJECUCION UE10**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD .....	7.184,38 m <sup>2</sup>
2.- USO CARACTERISTICO .....	Almacén
3.- TIPOLOGIA .....	Edificación tipo nave
4.- APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> de uso almacén)	
TOTAL .....	6.595,03 m <sup>2</sup>

5.- CARGAS

CALLES .....	1.480,17 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES .....	993,47 m <sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Condiciones Particulares del Área de Almacenes y Pequeña Industria y resto de documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA AREA ALMACENES.**

**CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA DE ALMACENES Y PEQUEÑA INDUSTRIA.**

Artículo 7.9.1. Ámbito y características generales.

- 1.- Esta zona queda definida en el plano de Áreas Urbanísticas Homogéneas.
- 2.- La tipología edificatoria es de edificación de naves.
- 3.- Su uso característico es almacén.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

### III.- REGIMEN URBANISTICO DE SUELO

#### Artículo 1.- Ambito y Clasificación

El ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C queda delimitado en el plano 4 Delimitación Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La totalidad de los terrenos incluidos quedan clasificados como suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada propia de un Plan Parcial, constituyendo una única Area de Reparto y siendo necesario para su desarrollo urbanístico la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 2.- Vigencia

Este documento urbanístico entrara en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra. Su vigencia será indefinida, hasta que no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

#### Artículo 3.- Calificación del suelo

Este documento urbanístico establece para el sector de suelo urbanizable ordenado establece las siguientes clases de usos.

- Función de su nivel de asignación:
  - Globales
  - Pormenorizados
  
- Función de su idoneidad:
  - Previstos
  - Tolerados
  - Prohibidos
  
- Por su función:
  - Residencial
  - Dotacional
  - Otros usos

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Artículo 4.- Compatibilidad de usos**

USO GLOBAL	USOS TOLERADOS	USOS PROHIBIDOS
Residencial	Espacio libre privado Almacenamiento Aparcamiento Comercial/Oficina Equipamiento	El resto
Equipamiento Polivalente	Aparcamiento Comercial	El resto
Espacio libre público	Espacio libre público	El resto

**Artículo 5.- Adquisición del derecho a urbanizar**

El derecho a urbanizar en el ámbito del esta S.S.U.S-C se adquiere mediante este mismo documento.

**Artículo 6.- Dotaciones**

Los terrenos destinados a dotaciones al servicio del sector, de cesión obligatoria, se han establecido de acuerdo con los módulos y criterios recogidos en el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002.

**Artículo 7.- Sistema de actuación**

Dada la propiedad municipal de la totalidad del suelo no será necesario desarrollar ningún sistema de actuación.

**Artículo 8.- Aprovechamiento Urbanístico**

El aprovechamiento tipo del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado A es 0,584 m<sup>2</sup> de uso característico vivienda libre.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Artículo 9.- Urbanización y Edificación Simultáneas**

Se podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, exigiendo una garantía para el cumplimiento de la obligación de urbanizar.

**Artículo 10.- Barreras Urbanísticas**

Las redes viarias y peatonales se realizarán suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la Ley Foral 4/1998 de 11 de julio sobre barreras físicas y sensoriales, y el Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, que desarrolla esta Ley Foral.

**Artículo 11.- Configuración de las parcelas edificables**

Se han establecido cinco manzanas edificables de uso global residencial. La parcelación realizada en los planos dentro de cada una de las manzanas es indicativa. Todas las parcelas deberán contar con acceso desde el viario público.

**Artículo 12- Urbanización**

Las redes de saneamiento y abastecimiento de aguas cumplirán la normativa sectorial vigente de los Servicios de Aguas Municipales.

Las instalaciones eléctricas discurrirán en conducciones subterráneas y cumplirán los reglamentos sectoriales vigentes, debiendo el proyecto contar con informe favorable de la compañía suministradora.

La instalación de red de telefonía, en conducción subterránea, deberá contar con la homologación de los operadores sectoriales.

En cualquier caso, todas las instalaciones que se pretendan implantar deberán cumplir con los reglamentos e instrucciones técnicas en vigor que le sean aplicables.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

Se deberá tener en cuenta los criterios y distancias mínimas, relativos a cruces y paralelismos, de los distintos servicios urbanos marcados por los distintos suministradores.

**Artículo 13.- Instalaciones contra incendios**

En la urbanización deberán cumplirse las prescripciones legales vigentes, ya sean promulgadas por el Estado como por el Gobierno de Navarra y, en concreto, la NBE-CPI-96 y el Decreto 1942/1993, Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios. En cualquier caso se deberá disponer de una red de hidrantes con la que poder hacer frente a cualquier emergencia, no existiendo aéreas muertas por la situación de los hidrantes.

En el proyecto de urbanización la red de abastecimiento se dimensionará teniendo en cuenta los hidrantes y asegurando que por simultaneidad u otra razón no quede reducido el caudal o la presión necesaria.

Las canalizaciones serán enterradas a la profundidad reglamentaria. En todo caso se garantizará su protección mecánica. Se colocarán arquetas en todos los puntos singulares.

**Artículo 14.- Plazos de Ejecución para el desarrollo del Plan de Etapas**

El plazo para la ejecución del planeamiento será el previsto por la legislación vigente.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

#### **IV.- NORMAS DE EDIFICACION**

---

##### **Artículo 15.- Contenido y Ambito de aplicación**

Esta normativa será de obligada aplicación en todas y cada una de las obras e instalaciones que se realicen en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C.

Igualmente todas las normativas y reglamentos legales en vigor en materia urbanística, así como las que pudieran aprobarse, serán de obligado cumplimiento.

##### **Artículo 16.- Aprovechamiento susceptible de apropiación**

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el resultante de aplicar a la superficie de parcela el aprovechamiento tipo junto a los coeficientes de homogeneización de uso.

##### **Artículo 17.- Proyecto de urbanización**

El desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C, se efectuará mediante un proyecto de Urbanización.

##### **Artículo 18.- Tipología Edificatoria. Usos**

La tipología edificatoria es vivienda unifamiliar adosada, aislada ó en hilera.  
El uso característico es residencial en vivienda unifamiliar libre.

##### **Artículo 19.- Condiciones de la parcela**

La superficie mínima de parcela edificable será de 250 m<sup>2</sup>.  
La dimensión mínima de frente de fachada de parcela será de 9,50 mts.  
La ocupación máxima de la edificación en la parcela será la establecida en los planos de ordenación.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**Artículo 20.- Posición de la edificación respecto a la alineación exterior**

Las alineaciones de la edificación en la parcela quedan recogidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. Se diferencian las alineaciones exteriores, que tendrán carácter de referencia obligatoria, y las alineaciones interiores que tendrán carácter de máximas. La alineación de referencia de la edificación en su fachada principal a la calle se retranqueará 2,50 mts. respecto de la línea de propiedad.

Se entenderá el termino de “referencia obligatoria” en el sentido de definir una medida de retranqueo de referencia para todas las actuaciones. No obstante se permitirán “retranqueos” de una parte de la edificación respecto a la línea de referencia “obligatoria” siempre y cuando se traten de forma controlada con un adecuado tratamiento de las medianerías resultantes y el frente de fachada retranqueado sea igual o inferior a 3 mts.

Por cada unidad de parcela solo se podrá ejecutar un “retranqueo controlado” no pudiendo fragmentarse la longitud de varios retranqueos independientes.

En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, aquella deberá retranquearse del linde medianero de la parcela contigua una distancia igual a la mitad de su altura y como mínimo 3 mts. En las parcelas en esquina el retranqueo lateral mínimo admisible será igualmente de 3 mts.

**Artículo 21.- Profundidad máxima de la edificación**

La ocupación máxima de la edificación esta definida en el Plano de Ordenación General.

**Artículo 22.- Alturas de la edificación**

La altura de la edificación en número de plantas tendrá carácter obligatorio y será de planta baja y una elevada. Se exceptuaran los edificios destinados a equipamientos públicos o privados que podrán tener justificadamente, mayor ó menor altura.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

Se permitirán viviendas de una planta de altura únicamente en el caso de tratarse de viviendas aisladas, adosadas ó en hilera sin adosamiento a los límites de propiedad (medianeras). En consecuencia, se podrán plantear viviendas adosadas o en hilera de una única planta siempre que ocupen la totalidad del frente de una manzana o cuando siendo de menor longitud, la agrupación, en sus extremos que lindan con otra propiedad, se retranqueen como mínimo 3 m.

Las alturas a la parte inferior del último forjado en metros serán:

	Máximo	Mínimo
Planta Baja	4 mts.	3 mts.
Dos Plantas	7 mts	6 mts.

**Artículo.- 23 Condiciones de estética**

Se podrán construir balcones, miradores y cuerpos volados con un saliente máximo de 80 cms. desde la línea de edificaciones.

El saliente máximo de alero medido desde el plano de fachada será de 1 metro.

En el caso de retranqueos sobre la referencia obligatoria las medianeras vistas deberán de tratarse con los mismos materiales utilizados en fachada.

**Artículo.- 24 Aparcamientos**

Se dispondrán con carácter obligatorio al menos de cuatro plazas de aparcamientos en el interior de cada una de las parcelas residenciales.

**Artículo.- 25 Norma General**

En todos aquellos aspectos no regulados en esta Normativa se estará a lo dispuesto en los documentos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

---

**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

**UNIDAD DE EJECUCION UE4**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD .....6.339,62 m<sup>2</sup>

2.- USO CARACTERISTICO .....Residencial-Vivienda libre

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

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 11 ..... 12

TOTAL.....12 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 11 ..... 3.541,49 m<sup>2</sup>

TOTAL..... 3.541,49 m<sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES ..... 2.612,86 m<sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa General y de Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y, en su defecto, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

**UNIDAD DE EJECUCION UE5**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD .....23.295,53 m<sup>2</sup>

2.- USO CARACTERISTICO ..... Residencial-Vivienda Protección

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

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 12..... 14

MANZANA 13..... 14

TOTAL.....28 VIVIENDAS

V.P.O..... 14 VIVIENDAS

V.P.T. .... 14 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 12..... 3.965,27 m<sup>2</sup>

MANZANA 13..... 3.960,90 m<sup>2</sup>

TOTAL..... 7.926,17 m<sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES ..... 3.324,77 m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES ..... 11.627,64 m<sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa General y de Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y, en su defecto, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

**UNIDAD DE EJECUCION UE6**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD ..... 10.176,11 m<sup>2</sup>

2.- USO CARACTERISTICO .....Residencial-Vivienda libre

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

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 14.....8

MANZANA 15.....8

TOTAL..... 16 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 14..... 2.443,90 m<sup>2</sup>

MANZANA 15..... 2.443,90 m<sup>2</sup>

TOTAL..... 4.887,80 m<sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES ..... 3.660,26 m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES ..... 1.369,85 m<sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa General y de Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y, en su defecto, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

**UNIDAD DE EJECUCION UE7**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD .....8.890,63 m<sup>2</sup>

2.- USO CARACTERISTICO .....Residencial-Vivienda libre

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

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 16..... 10

MANZANA 17..... 4

TOTAL..... 14 VIVIENDAS

V.P.O..... 4 VIVIENDAS

V.P.T. .... 3 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 16 ..... 3.134,36 m<sup>2</sup>

MANZANA 17 ..... 1.139,60 m<sup>2</sup>

TOTAL..... 4.273,96 m<sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES ..... 3.301,73 m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES ..... 1.088,68 m<sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa General y de Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y, en su defecto, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

**SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C**

**UNIDAD DE EJECUCION UE8**

1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD ..... 11.787,55 m<sup>2</sup>

2.- USO CARACTERISTICO .....Residencial-Vivienda libre

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

4.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS

MANZANA 18..... 14

TOTAL..... 14 VIVIENDAS

V.P.O..... 3 VIVIENDAS

V.P.T. .... 4 VIVIENDAS

5.- APROVECHAMIENTOS (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 18..... 4.111,90 m<sup>2</sup>

TOTAL..... 4.111,90 m<sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES ..... 1.644,75 m<sup>2</sup>

ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES ..... 5.813,82 m<sup>2</sup>

7.- NORMATIVA APLICABLE

Normativa General y de Edificación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C y, en su defecto, Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
TEXTO REFUNDIDO

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION**

**SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO B**

**UNIDAD DE EJECUCION UE3**

- 1.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD.....38.980,86 m<sup>2</sup>
- 2.- USO CARACTERISTICO..... Residencial-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 (m<sup>2</sup> de vivienda unifamiliar libre)

MANZANA 5 .....	10.329,00 m <sup>2</sup>
MANZANA 6 .....	10.329,00 m <sup>2</sup>
	-----
TOTAL.....	20.658,00 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO DE PROPIEDAD (90%).....	18.592,20 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO ADMINISTRACION (10%).....	2.065,80 m <sup>2</sup>

6.- CARGAS

CALLES .....	10.886,38 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES .....	10.778,54 m <sup>2</sup>

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO C  
UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
**TEXTO REFUNDIDO**

Tudela, Abril de 2007.

**LUIS M. CORNAGO, Arqto.**

**TERESA BONAL, Arqto.**