

CONTESTACIÓN REQUERIMIENTOS

EN RELACIÓN A LA RESOLUCIÓN Nº19 DE 9 DE OCTUBRE DE 2017 DEL ALCALDE-PRESIDENTE DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CABANILLAS D. GUSTAVO RODRIGUEZ AGUADO REFERENTE A LA SOLICITUD DE APROBACIÓN INICIAL DEL PEAU PARA LAS PARCELAS 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1464 Y 1265 DEL POLÍGONO 2 DE LA LOCALIDAD DE CABANILLAS.

En el presente documento se procede a contestar uno a uno los requerimientos reflejados en la Resolución nº 19 de 9 de octubre de 2017 del Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de la Villa de Cabanillas D. Gustavo Rodríguez Aguado referente a la Solicitud de aprobación inicial del PEAU para las parcelas 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1464 Y 1265 del Polígono 2 de Cabanillas.

Son los siguientes:

1. Establecer y justificar si las modificaciones planteadas se consideran determinaciones de ordenación urbanística estructurantes o pormenorizadas.

Según el TRLFOTU_art.49.

"1. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

- a) Son determinaciones **estructurantes** aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.*
- b) Son determinaciones de ordenación **pormenorizada** las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material*

*2. Se entenderán como **determinaciones de ordenación urbanística estructurantes** las siguientes:*

- a) El señalamiento de las clases de suelo, así como, en suelo no urbanizable el señalamiento de las categorías y subcategorías definidas en esta ley foral.*
- b) La delimitación de los distintos sectores en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación.*
- c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.*
- d) En suelo urbanizable, la edificabilidad máxima y los usos globales de cada sector y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.*
- e) Establecimiento de normas de protección en el suelo no urbanizable para, según cada categoría, mantener su naturaleza rústica, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.*
- f) La delimitación, cuando proceda, de áreas de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo."*

Queda claro que en suelo urbano el planeamiento urbanístico no establece determinaciones estructurantes, salvo la propia clasificación del suelo, por lo que el Plan Especial de Actuación Urbana, documento cuyo objeto es el desarrollo sobre el suelo urbano de las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, nunca va a poder contener determinaciones de carácter estructurante.

Por otra parte, de acuerdo a lo establecido en el art. 61 del TRLFOTU: *Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada*”.

Por tanto, ningún Plan Especial podrá establecer determinaciones estructurantes, sino desarrollarlas a través de las determinaciones pormenorizadas.

Los Planes Especiales de Actuación Urbana ciñen su ámbito al suelo clasificado como urbano en el que, como se ha indicado anteriormente, el planeamiento urbanístico no define determinaciones de ordenación urbanística estructurantes.

En consecuencia, de ninguna manera el PEAU puede contener determinaciones de ordenación urbanística estructurante, por lo que en el PEAU no procede la distinción entre determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

2. Justificar la conveniencia de la redacción del PEAU (art. 61.4 TRLFOTU DF 1/2017

Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel (Art. 90.5 TRLFOTU).

Puesto que la modificación de la Normativa Urbanística del PEAU de las parcelas 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1464 y 1265 implica un incremento de densidad edificatoria pero no requiere de una reforma o renovación de la urbanización, nos encontramos ante una actuación de dotación.

Y claramente, según el artículo 61.2 una de las finalidades de un PEAU es la de regular actuaciones de dotación. Por ello consideramos que la redacción de un Plan Especial de Actuación Urbana era lo conveniente y adecuado en este caso.

LFOTU_art 61.2.

Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

- a) Regular actuaciones edificatorias*
- b) Regular **actuaciones de dotación**.*
- c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

Por otro lado, consideramos que en la redacción del PEAU se ha tenido en cuenta el art 61.4 ya que dicho documento contiene todas las determinaciones necesarias adecuadas a su naturaleza y finalidad (ver punto 5, del PEAU: Propuesta de ordenación del PEAU, descripción y justificación de las propuestas), también se justifica la propia conveniencia del PEAU (ver punto 6. Regulación de la actuación de dotación) y por último se formalizan las normas y planos adecuados a los contenidos específicos (ver la normativa planteada por el PEAU, condiciones particulares y planos adjuntos)

LFOTU_art 61.4.

Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación territorial y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

3. Justificar de forma numérica y gráfica el cumplimiento del artículo 55.4 del DF 1/2017 sobre la reserva de aparcamientos.

TRLFOTU_art 55.4

“La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, y en particular a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas, mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente”

El artículo 55.4 se está refiriendo a suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, sin embargo el ámbito recogido por el PEAU es suelo urbano consolidado.

De todos modos, según el artículo 55.7 TRFOTU 7. *“En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo”* Lo cual quiere decir que existe la posibilidad de no cumplir con el art. 55.4 si se justifica suficientemente su

inconveniencia o imposibilidad. Y esto es lo que se hace en el punto 5, páginas 11 y 12 del PEAU.

Atendiendo a todo lo anteriormente citado, concluimos que no procede la justificación del cumplimiento del art. 55.4 del TRLFOTU sobre la reserva de aparcamientos

4. Justificar adecuadamente el cumplimiento del artículo 96.2 en relación con el artículo 55.3.a del DF 1/2017 sobre las reservas de espacios libres públicos en el caso más favorable de los contemplados para la administración, así como una correcta valoración económica de la misma.

Este punto queda recogido en la memoria del PEAU, punto 6.-REGULACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

Respecto a la cesión de suelo para dotaciones públicas, los propietarios de suelo tienen el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse en la forma que establezca el planeamiento.

En el caso que nos ocupa, ese "reajuste de su proporción" es fácil de estimar, puesto que las parcelas objeto de este PEAU han surgido a través del desarrollo del Sector C de Suelo Urbanizable, en el que se establecieron las oportunas reservas de suelo para dotaciones públicas que deberán mantenerse en su proporción con la aprobación de este PEAU.

La Modificación de Normas Subsidiarias de Cabanillas Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado C, de agosto de 2007, establecía las siguientes reservas de suelo con el carácter de dotación local:

- *Parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas*
Estándar legal: 35 m² de suelo por cada 100 m² construibles de uso residencial
Total uso residencial proyectado: 38.200,19 m²
Exigencia legal según previsiones planeamiento: 13.370 m²
Suelo previsto: 13.370 m²

- *Equipamiento comunitario polivalente*
Estándar legal: 15 m² de suelo por cada 100 m² construibles de uso residencial
Total uso residencial proyectado: 38.200,19 m²
Exigencia legal según previsiones planeamiento: 5.730 m²
Suelo previsto: 5.730 m²

Como se puede comprobar, las reservas de suelo para dotaciones públicas locales vienen determinadas en función de la superficie de m² construibles. Puesto que el PEAU no plantea incremento de la superficie construible, no se genera ningún tipo de desajuste en las reservas de suelo destinado a dotaciones públicas, no requiriendo, por tanto, el deber de entregar suelo para dotaciones públicas de carácter local.

La reserva de suelo para plazas de aparcamiento, cifra que igualmente se calcula a partir de la superficie edificable, ha sido valorada en el apartado 5.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA, quedando justificada la reserva de plazas de aparcamiento prevista por este PEAU.

En cuanto a las reservas de suelo para dotaciones de carácter general, las determinaciones previstas por el art. 53.3 de la LFOTU para las distintas clases de suelo son las siguientes:

- a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.*

La propuesta de este PEAU plantea el incremento de 4 nuevas viviendas, con su incremento poblacional, demandando una determinada cantidad de suelo para espacios libres públicos con el carácter de sistema general.

De acuerdo con el Plan Municipal Urbanístico de Cabanillas aprobado inicialmente, el tamaño de los hogares de Cabanillas es de 2,8 personas por vivienda. Considerado el incremento de 4 viviendas que plantea este PEAU, el incremento de población es de 12 personas.

Aplicado el estándar legal para sistema general de espacios libres públicos, se requiere una superficie de 60 m² destinado a espacio libre público (5 m² x 12 habitantes).

Dado que se trata de una superficie muy pequeña, sin entidad, y concurriendo la imposibilidad física de materializarlo en su ámbito, que únicamente abarca las parcelas edificables de uso residencial, procede su sustitución en metálico, siendo ésta la forma que determina la normativa del presente PEAU para su sustitución.

Para determinar la cuantía económica del m² de espacios libres públicos, aplicaremos los valores de la vigente ponencia de valoración de Cabanillas:

Según la ponencia de valoración (revisión número 3) el valor del suelo libre sin aprovechamiento urbanístico para la Zona 03 (Ensanche de Cabanillas), se fija en 9,00 €/m², con lo que la cuantía que deberá abonarse es 9,00 €/m² x 60 m² = 540 €

El pago de esta cuantía, o la que resulte actualizada en su momento, se deberá realizar cuando se vaya a materializar el incremento de aprovechamiento, es decir, con la licencia de obras.

No obstante lo señalado en este apartado del PEAU, debe tenerse en cuenta que nos encontramos ante un suelo urbano consolidado y, por tanto, **no** deben considerarse **las reservas de espacios libres públicos en el caso más favorable de los contemplados para la administración.**

Según establece el Art.55.7 7. *En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.*

Por tanto, el PEAU, instrumento de planeamiento cuyo objeto es establecer la ordenación de su ámbito, puede ajustarlas de forma razonada y ponderada, que es como se presenta y justifica en el propio documento y se recoge en este punto de la Contestación.

5. Reconsiderar el ámbito del PEAU que dice afectar a 8 parcelas cuando la modificación parece que afecta, al menos en alguno de los aspectos, como el número de viviendas y la regulación de los aparcamientos, a la totalidad de la UE-5.

No consideramos que las modificaciones del PEAU afecten a otras parcelas que estén fuera del ámbito del mismo.

Por un lado, el incremento en el número de viviendas de la manzana no afecta al resto de parcelas de la misma ya que en la actualidad todas ellas están ya edificadas.

Y por otro, en cuanto a los aparcamientos, no se plantea ningún tipo de obra ni modificación en la urbanización debido a que la calle cuenta con 15 metros de anchura y por tanto tiene capacidad suficiente para que pueda aparcarse en ambos lados del vial. De hecho es algo que ya se da en la actualidad (incluso en calles de anchura inferior como la calle contigua a la que nos ocupa y que cuenta únicamente con 12 metros de anchura, los vecinos aparcan a ambos lados de la calle)

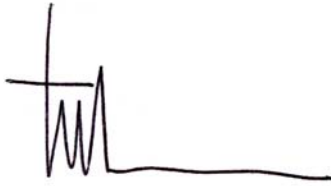
Por todo ello se justifica que no hay una nueva organización de las plazas de aparcamiento y por tanto tampoco existe ninguna modificación que afecte al resto de parcelas de la Unidad de Ejecución.

Además consideramos que lo más lógico es limitar el ámbito del PEAU a las parcelas pertenecientes al promotor del mismo, de manera que sea dicho promotor únicamente el que debe cumplir con los deberes que conllevan las actuaciones de dotación. De otra manera los deberes concernirían a otros propietarios a los que las modificaciones no afectan y que además no las han solicitado.

Contestación Resolución nº 19_PEAU para las parcelas 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1464 y 1265 pol. 2 Cabanillas

Con el presente documento, la arquitecta que suscribe espera haber definido suficientemente la contestación a la Resolución nº 19 de 9 de Octubre de 2017 del Ayuntamiento de Cabanillas.

En Pamplona para Cabanillas, 24 de octubre de 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a series of three sharp peaks followed by a long horizontal tail on the right.

Fdo. Dña. Teresa Nebreda Artieda
arquitectura **& urbanismo**