

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

INDICE.

MEMORIA.

- 1.- Introducción.
- 2.- Antecedentes.
- 3.- Objeto y ámbito de la modificación.
- 4.- Justificación legal.
- 5.- Justificación de las razones objetiva, técnica y urbanística que motivan la modificación (Art. 52.1ª D.F. 85/95).
- 6.- Planeamiento vigente. Estado actual.
- 7.- Propuesta de ordenación.
 - 7.1.- Calculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sectorizado, subsector SSI2.
 - 7.2.- Justificación del cumplimiento reservas previstas en la L.F. 35/2002 suelo urbanizable.

NORMATIVA. – REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- I.- Subsector SSI 1 de suelo urbano consolidado industrial.
- II.- Subsector SSI2 de suelo urbanizable sectorizado industrial.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

1.- INTRODUCCION

Este documento tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabanillas en el ámbito del Área de Actividades Económicas situada al borde de la carretera de Tudela, NA-123.

La iniciativa para la redacción de la Modificación ha sido tomada por el Ayuntamiento de Cabanillas, siendo realizado el encargo por su Alcaldesa D^a Ana M^a Rodríguez Eneriz.

Los redactores del documento son los arquitectos D. Luis Cornago Rodríguez y D^a. Teresa Bonal Fernández, colegiados 1.015 y 1.096 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación de Navarra.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

2.- ANTECEDENTES.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Cabanillas que ahora se plantea cuenta con los siguientes antecedentes:

- En el año 1997 fue aprobada una Modificación de las Normas Subsidiarias, vigentes desde el año 1998, que clasificaba unos terrenos, hasta entonces clasificados como suelo no urbanizable, como suelo urbanizable ordenado de uso industrial. Esta modificación afectaba a una superficie de 133.659 m².
- Durante el año 1999 se procedió a la ejecución de las obras de urbanización de una primera fase del área industrial que afectaba a 24.727 m² de superficie.
- Posteriormente, por iniciativa de Nasuinsa, en el año 2000 se redactó un Estudio de Detalle que afectaba a la totalidad del ámbito inicial del área incluida en la Modificación de las Normas Subsidiarias del año 1997. Este Estudio de Detalle planteaba la modificación de la ordenación propuesta en la modificación de Normas Subsidiarias inicial de forma que, mediante el señalamiento de nuevas alineaciones, una nueva ordenación de volúmenes y la supresión de un vial se obtenían parcelas industriales de mayor superficie con una menor repercusión de los costes de urbanización.

El área ha estado sin ningún tipo de actividad hasta recientemente que se ha instalado una empresa en la parcela de mayor tamaño. Con posterioridad se han establecido compromisos para la venta del resto de parcelas de la fase urbanizada.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La finalidad fundamental que persigue esta modificación es ampliar el suelo clasificado como urbanizable industrial. Para llevar a cabo la ampliación es necesario modificar el planeamiento vigente en la actualidad, incluyendo esta modificación el área ya urbanizada.

Se mantiene lógicamente la parte del área ya urbanizada y se plantea una nueva ordenación para el resto que ahora, además, ha visto aumentada su superficie de forma considerable.

Para la delimitación del ámbito del nuevo planeamiento se dispone de límites funcionales y/o geográficos definidos como son, la carretera NA-123, el acceso desde dicha carretera al área, urbanizada en la primera fase, y su posible prolongación futura, un camino agrícola que discurre paralelo a la NA-123 y un barranco que proveniente del monte discurre en perpendicular a la misma atravesándola por debajo.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

4.- JUSTIFICACIÓN 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 y en las determinaciones de las propias Normas Subsidiarias de Cabanillas que en su artículo 1.5 prevén la posibilidad de su modificación.

El objeto de esta modificación es la ampliación y modificación del Área de Actividades Económicas de Cabanillas. El ámbito de la modificación constituirá un sector en virtud del artículo 50.1 de la LOFTU 35/2002 dividiendo el mismo en dos subsectores, tal y como establece el artículo 50.3 de la misma. **Uno de los subsectores, subsector SSI1, incluirá la fase ya urbanizada y, en consecuencia, es suelo urbano consolidado y otro subsector, subsector SSI2, que estará constituido por el resto del ámbito que, en virtud del artículo 131.3 de la LOFTU 35/2002, se clasificará como suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada propia de un Plan Parcial**, permitiendo, una vez aprobada definitivamente esta modificación, actuar directamente, tramitando el correspondiente Proyecto de Urbanización. 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
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS RAZONES OBJETIVA, TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS QUE MOTIVAN LA MODIFICACIÓN (Art. 52.1 A DF 85/95)

Si bien el Área de Actividades Económicas de Cabanillas ha estado durante un periodo de casi 7 años urbanizado sin que se halla instalado ninguna empresa, en estos últimos meses ha agotado su capacidad.

Además de la escasa oferta de suelo industrial existente en la zona, sin duda la ejecución de la nueva variante este de Tudela, que incluye un nuevo puente sobre el río Ebro, puede haber sido determinante para esta rápida ocupación del suelo disponible. En cualquier caso la ejecución de dicha variante ha mejorado de manera importante la situación del Área de Actividades Económicas de Cabanillas en relación con las infraestructuras de comunicaciones territoriales.

Estas circunstancias junto a la disponibilidad de abundante superficie de suelo de titularidad municipal, suficiente para la ampliación ahora planteada y para otras posibles ampliaciones, justifican la oportunidad de esta modificación de planeamiento.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

6.- PLANEAMIENTO VIGENTE. ESTADO ACTUAL.

El planeamiento vigente en el término municipal de Cabanillas son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes desde el año 1988. Con posterioridad a su aprobación definitiva varias han sido las modificaciones de planeamiento aprobadas.

En relación con esta modificación, tal y como se ha adelantado en el apartado 2.- ANTECEDENTES de esta Memoria, la misma esta afectada por las siguientes actuaciones urbanísticas:

- Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas para la implantación de un Área de Actividades Económicas situada al borde de la carretera de Tudela, NA-123, vigente desde el año 1997.
- Proyecto de Urbanización de una primera fase cuyas obras fueron ejecutadas en el transcurso del año 1999.
- Estudio de Detalle con el mismo ámbito que la modificación para la implantación del Área de Actividades Económicas que afecta a la ordenación de la totalidad del área.

En la actualidad los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación están destinados a distintos usos. Como ya hemos indicado con anterioridad una pequeña parte de los mismos ya se encuentran urbanizadas y existe alguna instalación industrial sobre los mismos. Una buena parte esta parcelado y su uso es agrícola y otra parte están incultos y recientemente han sido sometidos a la extracción de áridos, destinados a la variante este de Tudela, de forma irregular. Además la franja más próxima a la carretera NA-123 esta ocupada por un pequeño bosque de pinos y la zona del barranco situado a una cota de nivel inferior al resto del terreno , dispone de cierta vegetación dispersa.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

7.- PROPUESTA ORDENACIÓN.

Los condicionantes que han determinado la ordenación propuesta han sido los siguientes:

- La existencia de una primera fase del Área de Actividades Económicas con urbanización ya ejecutada, incluyendo su conexión con la carretera NA-123.
- El ámbito de la actuación determinado previamente, coincide con límites definidos como son la propia carretera NA-123, el acceso al área desde la misma y el barranco, además del único límite de carácter más voluntarista que se ha hecho coincidir con un camino agrícola que discurre sensiblemente paralelo a la carretera.
- Aún tratándose, este planeamiento, de una actuación municipal, la ejecución del mismo así como su gestión es posible que sea desarrollada por Nasuinsa a través de un convenio con el Ayuntamiento de Cabanillas. En consecuencia, para el planteamiento general de la actuación la opinión de los técnicos de Nasuinsa ha sido determinante en la solución adoptada.

En líneas generales la solución adoptada para la ordenación del área ha consistido en la prolongación de los dos viales existentes, el vial de acceso desde la carretera y el vial paralelo a la misma y ortogonal al anterior, al que dan frente las parcelas actualmente urbanizadas. Las trazas de estos viales existentes generan una retícula de posibles viales con rotondas en sus intersecciones.

En definitiva, con esta solución se pretende disponer de un tamaño flexible de parcelas que puedan dar respuesta a una demanda variable dentro de unos costes de urbanización económicamente razonables que hagan viable esta actuación. La solución adoptada posibilita la existencia de parcelas desde 1.200 m² hasta más de 100.000 m² de superficie, si bien esta parcela mediante la ejecución de nuevos viales puede fraccionarse en parcelas de menor tamaño según la demanda existente en cada momento.

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Por otro lado la prolongación de los viales planteados en sentido Noreste-Suroeste dan lugar a un modelo de crecimiento del área con una ordenación general en cuadrícula con cuatro posibles manzanas centrales de forma cuadrada y otra serie de manzanas perimetrales de menor tamaño. Esta ordenación quedaría delimitada al noreste por la cañada, al sureste pro la prolongación del vial de conexión con la carretera NA-123, al suroeste por la propia carretera y al noreste por el barranco.

En relación con las infraestructuras urbanas, tal y como se ha reflejado en los planos de esquemas de los distintos servicios urbanos necesarios para el funcionamiento de una implantación de este tipo, su conexión con los servicios urbanos existentes fue resuelta, en todos los casos, en la primera fase.

Así el saneamiento de aguas usadas se conectó, mediante un colector que discurre en paralelo a la carretera y atraviesa la misma, al saneamiento del casco urbano, antes del cruce de este bajo el Canal de Tauste. La conexión del abastecimiento de agua se realizo a la tubería que procedente desde Tudela abastece a los depósitos generales del casco urbano. La electricidad desde una línea de media tensión, que fue necesario soterrar parcialmente, mediante la construcción de un centro de transformación y la telefonía desde una línea de discurre de forma aérea en paralelo a la carretera. Ahora los esquemas de infraestructuras propuestas se adaptan a las infraestructuras ya existentes, a la ordenación propuesta y a la topografía modificada por la extracción de áridos realizada en buena parte del terreno previsto para la ampliación.

El sector de suelo industrial, como hemos dicho con anterioridad y en virtud del articulo 50.3 de la LOFTU 35/2002, ha quedado dividido en dos subsectores. Esta división viene motivada, con independencia de que el conjunto ofrezca una idea de planeamiento conjunto, por el diferente régimen del suelo, suelo urbano consolidado de uso industrial en un caso y suelo urbanizable sectorizado industrial en otro. Además también se plantean algunas modificaciones en el ámbito del suelo urbano industrial, denominado Subsector SSI1.

Modificaciones en el ámbito del suelo urbano consolidado de uso industrial.

Supresión de las parcelas destinadas a reserva para equipamiento polivalente de la totalidad del ámbito del planeamiento vigente. Estas parcelas se destinan ahora a uso industrial, la parcela 1 como parcela independiente y la parcela 8, junto a la playa de aparcamientos prevista junto a la misma, para unirse a la parcela 9 formando una única parcela en virtud del acuerdo de venta existente entre la propiedad de la parcela 9 y Nasuinsa propietaria de la parcela 8.

MEMORIA**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Además, en virtud de un acuerdo entre la propiedad de estas parcelas y el Ayuntamiento de Cabanillas la parcela 25 del SSI2 también se unirá a las anteriores.

A los efectos de cumplir las exigencias legales de reserva de suelo para equipamiento polivalente correspondiente al suelo urbano consolidado se considerara la superficie de este suelo junto al suelo urbanizable para el cálculo de la reserva de suelo para equipamiento polivalente de la totalidad del área, esto es del Subsector SSI1 y del Subsector SSI2.

Igual criterio seguiremos para el cálculo de las plazas de aparcamiento de la totalidad del área teniendo en cuenta ambos Subsectores.

El resto de determinaciones urbanísticas vigentes en el suelo urbano consolidado no sufren ninguna modificación.

Las condiciones urbanísticas que regulan es Subsector 1 son las que se establecieron en la Modificación de las Normas Subsidiarias para la implantación del Área Industrial y el Estudio de Detalle que posteriormente lo desarrollo. En el presente documento urbanístico únicamente se ha modificado la envolvente, no su edificabilidad, del aprovechamiento edificatorio de las parcelas que inicialmente estaban destinadas a equipamientos y aparcamientos y ahora han pasado a ser uso industrial. No obstante en el Anexo 2 se recoge a modo de resumen las "Determinaciones Estructurantes del Subsector SSI1" y en el Anexo 1 un cuadro resumen de su Normativa.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

RESUMEN DE SUPERFICIES.

Superficie ámbito Sector B 343.866,03 m²

Subsector SSI.1

Superficie total 60.514,09 m²
 Superficie parcelas..... 35.432,93 m²
 Superficie viario..... 6.578,43 m²
 Superficie equipamiento polivalente..... 3.025,00 m²
 Superficie zonas verdes 6.995,32 m²
 Superficie reserva viario ampliación..... 2.441,36 m²
 Superficie sistema general rotonda de acceso..... 6.041,05 m²
 Edificabilidad equipamiento polivalente..... 2.722,50 m²
 Edificabilidad uso industrial 48.400,00 m²

Subsector SSI.2

Superficie total 283.351,94 m²
 Superficie parcelas..... 192.682,09 m²
 Superficie viario..... 11.209,54 m²
 Superficie equipamiento polivalente..... 11.825,00 m²
 Superficie zonas verdes 40.676,97 m²
 Superficie reserva viario y parcelas ampliación 28.745,22 m²
 Superficie sistemas generales (barranco y camino)..... 27.228,34 m²
 Edificabilidad equipamiento polivalente..... 10.642,50 m²
 Edificabilidad uso industrial 130.769,39 m²

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

**7.1.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE
 SECTORIZADO, SUBSECTOR SSI2.**

Para el calculo del aprovechamiento tipo se tienen en cuenta los siguientes parámetros:

- En uso industrial la altura máxima permitida será de planta baja y una elevada, si bien en planta primera podrá edificarse como máximo un porcentaje variable entre el 30% y el 5% de lo permitido en planta baja. En las parcelas destinadas a uso dotacional polivalente la altura máxima será de planta baja y dos plantas elevadas, pudiendo ocupar la edificación como máximo el 30% de la superficie de la parcela.
- En las parcelas con una edificación posible con una profundidad mayor de 50 m. se ha previsto su ocupación de planta baja dejando una franja de 5 m. de ancho por el fondo edificable libre de edificación para su uso como vía de evacuación en caso de incendio.
- Se establecen únicamente dos coeficientes de homogeneización, 1 para uso industrial y 2 para uso de equipamiento polivalente. Este último valor esta determinado por el carácter privado que en este tipo de actuaciones acaban adquiriendo los equipamientos.

Con estas hipótesis a continuación calculamos la edificabilidad posible y el aprovechamiento lucrativo homogeneizado del área.

Adoptamos como uso característico la edificación industrial 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.

Uso Industrial	1
Uso Dotacional	2

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

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

PARCELAS 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17

Superficie parcela	1.200,00 m ²
Superficie total parcelas	8.400,00 m ²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 6.300 m ² x 1	= 6.300,00 UAs
Planta primera 6.300 m ² x 0,30 x1	= 1.890,00 UAs
Total Aprovechamiento	8.190,00 UAs

PARCELA 13

Superficie parcela	2.473,84 m ²
--------------------------	-------------------------

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 1.252,00 m ² x 1	= 1.252,00 UAs
Planta primera 1.252,00 m ² x 0,30 x 1	= 375,60 UAs
Total Aprovechamiento	1.627,60 UAs

PARCELA 18

Superficie parcela	2.150,48 m ²
--------------------------	-------------------------

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 1.027,00 m ² x 1	= 1.027,00 UAs
Planta primera 1.027,00 m ² x 0,30 x 1	= 308,10 UAs
Total Aprovechamiento	1.335,10 UAs

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

PARCELAS 19, 20, 21, 22

Superficie parcela	4.800,00 m ²
Total total parcelas	19.200,00 m ²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 14.700,00 m ² x 1	= 14.700,00 UAs
Planta primera 14.700,00 m ² x 0,10 x 1	= 1.470,00 UAs
Total Aprovechamiento	16.170,00 UAs

PARCELA 23

Superficie parcela	6.291,13 m ²
--------------------------	-------------------------

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 4.068,00 m ² x 1	= 4.068,00 UAs
Planta primera 4.068,00 m ² x 0,10 x 1	= 406,80 UAs
Total Aprovechamiento	4.474,80 UAs

PARCELA 24

Superficie parcela	5.368,39 m ²
--------------------------	-------------------------

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 2.963,80 m ² x 1	= 2.963,80 UAs
Planta primera 2.963,80 m ² x 0,10 x 1	= 296,38 UAs
Total Aprovechamiento	3.260,18 UAs

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

PARCELA 25

Superficie parcela 8.550,00 m²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 7.020,00 m² x 1= 7.020,00 UAs

Planta primera 7.020,00 m² x 0,05 x 1= 351,00 UAs

Total Aprovechamiento 7.371,00 UAs

PARCELA 26

Superficie parcela 111.223,03 m²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 73.855,69 m² x 1= 73.855,69 UAs

Planta primera 73.855,69 m² x 0,05 x 1= 3.692,78 UAs

Total Aprovechamiento 77.548,47 UAs

PARCELA 27 (Reserva viario y parcelas futura ampliación).

Superficie parcela 28.745,22 m²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

Planta baja 9.811,13 m² x 1= 9.811,13 UAs

Planta primera 9.811,13 m² x 0,10 x 1= 981,11 UAs

Total Aprovechamiento 10.792,24 UAs

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

PARCELA EQUIPAMIENTO POLIVALENTE SUBSECTOR SSI2

Superficie parcela 11.825,00 m²

Aprovechamiento lucrativo homogeneizado

11.825,00 m² x 30% x 3 x 2..... = 21.285,00 UAs

Total Aprovechamiento 21.285,00 UAs

Total Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado..... 152.054,39 UAs

Superficie Ámbito del Subsector SSI2 283.351,94 m²

Superficie Sistemas generales incluidos en SSI2 (barranco+camino) 27.228,34 m²

Superficie Ámbito SSI2 con derecho a Aprovechamiento 256.123,60 m²

$$\text{Aprovechamiento tipo (AT)} = \frac{\text{Aprovechamiento lucrativo total homogeneizado}}{\text{Superficie total del Sector}}$$

$$\frac{152.054,39 \text{ UAs}}{256.123,60 \text{ m}^2} = 0,59 \text{ UAs/m}^2 \text{ uso característico industrial.}$$

En consecuencia, el aprovechamiento tipo del Subsector SSI2, 0,59 m² de uso característico industrial, a los efectos de lo establecido en el artículo 101 de la LOFTU no es inferior en un 15% al aprovechamiento tipo de los Sectores A y B, 0,60 m² de uso característico vivienda unifamiliar libre ni del Sector C, 0,584 m² igualmente de uso característico vivienda unifamiliar libre.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

7.2. – 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.c establece para polígonos industriales o de servicios, al menos el 10% del total del sector, como reserva de espacio para grandes zonas verdes. En nuestra propuesta tenemos que el Subsector SSI1 tiene una superficie total de 60.514,09 m² correspondiéndole una reserva de 6.051,40 m².

Por otro lado, el Subsector SSI2 tiene una superficie total de 283.351,94 m² correspondiéndole una reserva de 28.335,19 m², lo que supone, para el total del Sector, una superficie de 34.386,59 m². La reserva de suelo para zonas verdes prevista en el planeamiento alcanza un total de 47.672,29 m², de los que imputamos 6.995,32 m² al Subsector SSI1 y 40.676,97 m² al Subsector SSI2.

En el apartado 5d del artículo referido se establece, que la superficie destinada para equipamiento polivalente en suelo urbanizable sectorizado de uso industrial o de servicios sea de un 4% de la superficie total ordenada. En nuestro caso tenemos que el Subsector SSI1 tiene una superficie total de 60.514,09 m² correspondiéndole una reserva de 2.420,56 m².

El Subsector SSI2 tiene una superficie total de 283.351,94 m² correspondiéndole una reserva de 11.334,07 m², que supone para la totalidad del sector una superficie de 13.754,63 m². La reserva de suelo prevista en el planeamiento para equipamiento polivalente es de 14.850,00 m², de los que se imputan 3.025,00 m² al Subsector SSI1 y 11.825,00 m² al Subsector SSI2.

Justificación de la ubicación y cómputo de los aparcamiento necesarios en espacio público conforme al art. 26 decreto foral 85/1995.

El artículo 26 apartado B establece:

1. Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500m², 1 plaza por cada 70m² de superficie construida.
2. Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500m² e inferior a 3.000m², 1 plaza por cada 100m² de superficie construida.
3. Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000m² e inferior a 5.000m², 1 plaza por cada 150m² de superficie construida.

MEMORIA

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

4. Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000m² e inferior a 20.000m², 1 plaza por cada 200m² de superficie construida.
5. Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000m² no será necesario prever plazas de aparcamiento ubicadas en espacio público.

Para el cálculo del número de aparcamientos necesarios se han tenido en cuenta todas las parcelas de la actuación. El resumen de cada parcela y los aparcamientos necesarios es el siguiente.

Subsector SSI 1

Parcelas 1, 2, 3 y 4

Estas parcelas forman en la actualidad una única parcela adquirida por Seur.

S = 5.116,00 m² E= 7.100,00 m² Plazas = 7.100/200 35 plazas

Parcelas 5, 6 y 7

Estas parcelas forman en la actualidad una única parcela adquirida por Talleres Lauburu.

S = 3.600,00 m² E= 5.400,00 m² Plazas = 5.400/150 36 plazas

Parcelas 8 y 9

Estas parcelas, junto a la parcela 25 según compromiso adquirido por el Ayuntamiento de Cabanillas formarán una única parcela de superficie total:

26.716,00 m² 0 plazas

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Subsector SSI 2

Parcelas 10, 11, 12, 14, 15, 16 y 17

Estas parcelas tienen las mismas características correspondiendo a cada una el siguiente número de plazas.

$S = 1.200,00 \text{ m}^2$ $E = 1.170,00 \text{ m}^2$ Plazas = $1.170/70$ 16 plazas a cada una.

Siendo el número total de plazas 112 plazas.

Parcela 13

$S = 2.455,00 \text{ m}^2$ $E = 1.627,00 \text{ m}^2$ Plazas = $1.627/100$ 16 plazas

Parcela 18

$S = 2.129,00 \text{ m}^2$ $E = 1.335,00 \text{ m}^2$ Plazas = $1.335/100$ 13 plazas

Parcelas 19, 20, 21 y 22

Estas parcelas tienen las mismas características correspondiendo a cada una el siguiente número de plazas.

$S = 4.800,00 \text{ m}^2$ $E = 4.620,00 \text{ m}^2$ Plazas = $4.620/150$ 30 plazas a cada una.

Siendo el número total de plazas 120 plazas.

Parcela 23

$S = 6.291,00 \text{ m}^2$ $E = 4.475,00 \text{ m}^2$ Plazas = $4.475/200$ 22 plazas

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Parcela 24

S = 5.368,00 m² E= 3.260,00 m² Plazas = 3.260/200 16 plazas

Parcela 25

Esta parcela, como hemos dicho anteriormente, se unirá con las parcelas 8 y 9 para formar una única parcelas de 26.716,00 m² para la que no hay que prever aparcamientos en espacio público.

Parcela 26

Al igual que en la parcela anterior al superar su superficie 20.000 m² no hay que prever aparcamientos para ella en espacio público.

Parcela 27

Como las parcelas 25 y 26, tiene una superficie de 28.745,22 m², superior a los 20.000 m², no siendo necesario prever aparcamientos para esta parcela en espacio público.

En consecuencia, el número total de plazas de aparcamiento que son necesarias prever son 370, estando previstas en el planeamiento según se ha reflejado en los planos 467 plazas.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Tudela, Mayo de 2007.

Fdo: Teresa Bonal, Arqto.

Fdo: Luis Cornago, Arqto.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

I.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SUBSECTOR SSI 1 DE SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

1. NORMATIVA URBANISTICA DEL SUBSECTOR SSI 1 DE SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

1.1. Ámbito y características generales

- 1- El ámbito de esta zona queda definido en el plano 4 de Ordenación General.
- 2- La tipología edificatoria es de edificación de naves.
- 3- Su uso característico es industrial.
- 4- Serán compatibles con el uso característico el uso Dotacional y Servicios Terciarios definidos en la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.2. Condiciones de la parcela

- 1- Las características de las parcelas quedan grafiadas en los correspondientes planos de ordenación.
- 2- El tamaño mínimo de parcela tendrá como dimensiones 15 mts. de frente de fachada por 60 mts. de profundidad. Ambas dimensiones tendrán carácter de mínimo en cualquier combinación dimensional.
- 3- Los cierres de parcela en su frente de fachada a espacio de carácter público se ejecutarán de idéntica manera, que será la siguiente:
 - Zócalo de hormigón con terminación tratada para dejar visto de 1 metro de altura y malla o verja metálica rígida prefabricada hasta una altura de 2,50 mts.
- 4- Los cierres de parcela en los laterales medianeros con otras parcelas se ejecutarán de idéntica manera, que será la siguiente:

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

- Zócalo de hormigón de 50 cm. de altura y malla metálica prefabricada hasta 2 mts. de altura.

- La construcción del cerramiento común a dos parcelas lo ejecutará la primera industria que se establezca debiendo abonarle la segunda el coste proporcional con anterioridad a la obtención de licencia de construcción, abono que se deberá acreditar en la solicitud de la misma.

5- El acceso a las parcelas será único, teniendo una anchura máxima de 5 mts. en las parcelas de 15 mts. de frente de fachada y una anchura máxima de 8 mts. en las parcelas con frente de fachada superior a los 15 cm. De forma excepcional y por exigencias normativas de la propia industria se permitirá un doble acceso de entrada y salida.

6- Con anterioridad al comienzo de las obras de acondicionamiento en el interior de la parcela, se procederá al reforzado de la totalidad de las canalizaciones situadas en el frente de la parcela en , al menos, la misma longitud que tenga el acceso rodado a la parcela.

1.3- Condiciones de la Edificación en la Parcela.

1- La edificación ocupará como máximo la envolvente señalada en el plano 08. Alineaciones y Rasantes.

1.4- Altura de las Edificaciones

1- La altura máxima permitida, con carácter general será de 9 mts., desde el suelo a la parte baja del sistema estructural de cubierta.

2- No obstante podrá permitirse mayor altura cuando quede plenamente justificada su necesidad para la actividad concreta que se pretenda instalar.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

1.5- Sistema de actuación

1- Dada la iniciativa pública de la actuación, así como la propiedad municipal del suelo, para la edificación sobre las parcelas será suficiente con la autorización de la actividad mediante la tramitación legalmente exigible y la obtención de la correspondiente licencia de edificación mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

2- En cualquier caso de forma previa o simultánea a la edificación sobre las parcelas deberá urbanizarse la calle, al menos en la dimensión coincidente con el frente de fachada de la parcela.

3- De forma previa a la tramitación de cualquier expediente, bien sea de actividad o de edificación, sobre una parcela del Área, deberá contarse con el preceptivo Proyecto de Urbanización de la totalidad del Área Industrial que sirva de marco para el desarrollo urbanístico de la misma.

1.6- Norma General

En todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en las presentes Condiciones Particulares se estará a lo dispuesto en la Normativa de carácter general de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.7.- Condiciones de Estética

Las fachadas todas ellas, serán de composición libre, si bien los materiales a emplear serán de buena calidad como ladrillos caravistas, hormigones, tratados para dejar vistos y chapas prelacadas, permitiéndose además los revocos bien terminados y pintados. Cualquier tratamiento de fachada queda sujeto a un buen mantenimiento y conservación en el transcurso del tiempo. Tanto las paredes medianeras con otras propiedades como aquellas otras que sean susceptibles de futuras ampliaciones se tratarán exactamente igual que el resto de fachadas, debiendo pues ofrecer calidad de obra terminada.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

ANEXO 1 A NORMATIVA

**ANEXO 1 a
 NORMATIVA
 SUBSECTOR 1**

Normativa de parcelas :
 cuadro resumen.

PARCELAS INDUSTRIALES	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	EDIFICABILIDAD	PRIVADO USO PÚBLICO APARCAM.	PRIVADO USO PÚBLICO ZONA VERDE	PRIVADO
1	1.510,50	1.141,99	2.283,98	368,51		
2	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
3	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
4	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
5	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
6	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
7	1.200,00	900,00	1.800,00	300,00		
8	3.798,65	1.800,00	3.600,00	1.998,65		
9	22.945,22	20.472,71	40.945,42	2.472,51		
TOTAL	35.454,37	28.814,70	57.629,40	6.639,67		

PARCELAS POLIVALENTES	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	EDIFICABILIDAD	PRIVADO USO PÚBLICO PAVIMENTO MÁXIMO	PRIVADO USO PÚBLICO ZONA VERDE MÍNIMO	PRIVADO
D	1.819,50	1.364,63	4.093,88	454,88		

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

ANEXO 2

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL SUBSECTOR 1

Clasificación de suelo	urbano.
Superficie Subsector 1	45.487,11 m ²
Aprovechamiento tipo	1,01 UAs/m ² uso característico industrial
Coeficientes de homogeización	Industrial = 1 Equipamiento polivalente = 2
Aprovechamiento edificatorio máximo 57.629,40 m ²	

Las restantes determinaciones tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas conforme con lo establecido en el artículo 49.3 LF 35/02.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

**SUBSECTOR SSI2 DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
INDUSTRIAL.**

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

INDICE.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	26
Articulo 1.- Objeto	26
Articulo 2.- Ambito.....	26
Articulo 3.- Administración actuante	26
Articulo 4.- Vigencia	26
Articulo 5.- Clasificación.....	26
Articulo 6.- Calificación	27
Articulo 7.- Tabla de compatibilidad de usos	27
Articulo 8.- Adquisición del derecho de urbanizar.....	28
Articulo 9.- Sistema de actuación	28
Articulo 10.-Desarrollo	28
Articulo 11.- Dotaciones y cesiones.....	28
Articulo 12.- Plazos para el desarrollo de la s normas subsidiarias	28
CAPITULO II.- NORMATIVA GENERAL	30
Articulo 13.- Ambito y clasificación	30
Articulo 14.- Sistema de actuación	30
Articulo 15.- Aprovechamiento tipo	30
Articulo 16.- Proyectos de urbanizacion	31
Articulo 17.- Parcelacion	32
Articulo 18.- Urbanización y edificación simultaneas.....	33
Articulo 19.- Sistema general viario	33
Articulo 20.- Vegetacion.....	34
Articulo 21.- Ruidos niveles sonoros admisibles.....	34
Articulo 22.- Prevención contra incendios y explosiones condiciones generales	34
Articulo 23.- Riesgos de explosion.....	34
Articulo 24.- Vertido de aguas a colectores publicos.....	35
Articulo 25.- Actuaciones en dominio publico hidráulico.....	35
Articulo 26.- Especificaciones para instalaciones de urbanización y edificacion	35

NORMATIVA

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

CAPITULO III.- NORMATIVA PARTICULAR - ORDENANZAS.....	36
Artículo 27.- Contenido y ambito de aplicacion.....	36
Artículo 28.- Aprovechamiento susceptible de apropiacion.....	36
Artículo 29.- Proyecto de urbanizacion.....	36
Artículo 30.- Licencias de edificacion.....	37
Artículo 31.- Autorizaciones de actividad.....	37
CAPITULO IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACION, NORMATIVA COMUN A LAS PARCELAS.....	38
Artículo 32.- Acceso a las parcelas.....	38
Artículo 33.- Conexión a los servicios generales del poligono.....	39
Artículo 34.- Cerramientos de parcela.....	39
Artículo 35.- Alineaciones.....	41
Artículo 36.- Superficie edificada máxima.....	41
Artículo 37.- Espacios libres en el interior de las parcelas.....	42
Artículo 38.- Aparcamientos.....	43
Artículo 39.- Fachadas y cubiertas.....	46
Artículo 40.- Alturas de las edificaciones.....	46
Artículo 41.- Rasantes.....	47
Artículo 42.- Medianiles.....	47
Artículo 43.- Oficinas y viviendas.....	47
Artículo 44.- Rotulos y anuncios.....	48
Artículo 45.- Marquesinas.....	48
Artículo 46.- Chimeneas y elementos arquitectónicos significativos.....	48
Artículo 47.- Vegentacion.....	48
DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL SECTOR Y AREA DE REPARTO DEL AREA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.....	49
ANEXOS.....	50
Anexo 1.- Normativa de parcelas: Cuadro resumen.....	51
Anexo 2.- Consideración de semisótanos – Gráficos explicativos.....	52

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Objeto.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tiene por objeto establecer el Régimen Urbanístico de los terrenos incluidos en su ámbito para el desarrollo del Area de Actividades Económicas de Cabanillas.

Artículo 2.- Ámbito.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas de Cabanillas será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito señalado en planos. La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas de Cabanillas modifica y desarrolla las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas, y sustituye las determinaciones incluidas en la actual normativa urbanística del municipio afectado en el ámbito señalado.

Artículo 3.- Administración actuante.

La Modificación del Plan Municipal para el Área de Actividades Económicas de Cabanillas se promueve por iniciativa del Ayuntamiento de Cabanillas, y será desarrollado por iniciativa pública, bien directamente o a través de una empresa de mayoría de capital público con la que el Ayuntamiento de Cabanillas pueda firmar un convenio para la promoción de la citada Área.

Artículo 4.- Vigencia.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra.

Tendrá vigencia indefinida, hasta tanto no se apruebe definitivamente otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

Artículo 5.- Clasificación.

Esta Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas de ámbito local clasifica, dentro de su ámbito de actuación, como urbanizables sectorizados ordenados unos terrenos clasificados hasta ahora como no urbanizables de mediana productividad agrícola por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cabanillas.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Artículo 6.- Clalificación.

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas establece las siguientes clases de usos:

- a) *por su nivel de asignación:*
- globales
 - pormenorizados
- b) *por su idoneidad:*
- permitidos
 - tolerados
 - prohibidos
- c) *por su función:*
- industrial polígono
 - terciario - servicios
 - dotacional
 - agrícola
 - otros usos

Articulo 7. – Tabla de compatibilidad de usos.

Uso global: industrial

USOS PERMITIDOS	USOS TOLERADOS	USOS PROHIBIDOS
Industrial	Aparcamiento Almacenamiento Equipamiento Infraestructuras Zonas verdes privadas y públicas Residencial servicio	El resto
Equipamiento polivalente	Terciario Comercial Zonas verdes privadas y públicas Aparcamiento Infraestructuras	El resto
Zonas verdes públicas	Infraestructuras	El resto.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Artículo 8.- Adquisición del derecho a urbanizar.

En los terrenos incluidos en el ámbito se adquiere el derecho a urbanizar a través de un Proyecto de Urbanización.

Artículo 9.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de expropiación o de reparcelación voluntaria en el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Para la ejecución de los sistemas generales - infraestructuras exteriores necesarios, que serán definidas en detalle por el Proyecto de Urbanización, el sistema de actuación será también el de expropiación.

Artículo 10.- Desarrollo.

El Subsector SSI2 constituye un Área de Reparto, y a su vez constituye una Unidad de Ejecución, a desarrollar a través de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Artículo 11.- Dotaciones y Secciones.

En el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas, se establecen las dotaciones y cesiones previstas para sectores de uso industrial, de forma pormenorizada. Así, los espacios públicos (viarios y zonas verdes) serán de cesión al Ayuntamiento de Cabanillas, al igual que el 10% del aprovechamiento resultante.

Artículo 12.- Plazos para el desarrollo de la modificación del Plan Municipal.

El calendario para el desarrollo del Area de Actividades Económicas tiene varias etapas:

1.	Redacción del Proyecto de Urbanización	3 meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación del Plan Municipal
2.	Ejecución de la urbanización Etapa única	6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

Estos plazos no son vinculantes, y podrán ser variados en función de la demanda existente, incluyendo el alcance y número de etapas que podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

CAPITULO II – NORMATIVA GENERAL.

Artículo 13.- Ámbito y clasificación.

1.- Ámbito

Corresponde a la superficie grafiada en planos, donde se pretende la instalación de un Area de Actividades Económicas.

2.- Clasificación

Los terrenos están clasificados como Urbanizables Sectorizados Ordenados.

Artículo 14.- Sistemas de actuación.

El sistema de actuación será el de expropiación o de reparcelación voluntaria en el ámbito de la Modificación de las Normas Subsidiarias.

Para la ejecución de los sistemas generales- infraestructuras exteriores necesarios, que serán definidas en detalle por el Proyecto de Urbanización, el sistema de actuación será también el de expropiación.

Artículo 15.- Aprovechamiento tipo y medio.

En el área delimitada se han diferenciado zonas en función de su uso pormenorizado, estableciendo la edificabilidad de cada zona, los coeficientes de ponderación de diferentes usos y tipologías edificables, como parámetros que determinan el aprovechamiento total homogeneizado como base para el cálculo del aprovechamiento tipo.

Se establece un aprovechamiento tipo de u.a.s/m² para esta Area de Reparto (denominando u.a.s o unidades de aprovechamiento a la superficie en metros cuadrados homogeneizados). **La superficie con aprovechamiento es la del ámbito, una vez restada la superficie que en la actualidad pertenece al sistema general del barranco y camino, 283.351,94 m² - 27.228,34 m² = 256.123,60 m².**

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Cálculo del aprovechamiento urbanístico del Area de Reparto

uso global: industrial

Superficie = 283.351,94 m²

Uso	Superficie m ²	Coefficiente	U.A.
Edificable Industrial	130.769,39	1,0	130.769,39
Edificable Polivalente Privada	10.642,50	2,0	21.285,00
TOTAL	141.411,89		152.054,39

Aprovechamiento tipo: U.A. / m² = **0,59 U.A. / m²**

El aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

Artículo 16.- Proyectos de urbanización.

El desarrollo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas se efectuará mediante Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Los Proyectos de Urbanización no podrán introducir modificaciones en el viario principal, y deberá adecuarse a la normativa recogida en la actual Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, o bien, en los correspondientes Estudios de Detalle redactados a tal efecto, que considerarán los retranqueos mínimos de las edificaciones con respecto a los viarios tal y como se ejecuten finalmente.

Los Proyectos de Urbanización podrán modificar el trazado del resto de los viarios, proponiendo su eliminación o la ejecución de nuevos viarios si fuera precisa para la ubicación de empresas de diferente tamaño al previsto inicialmente. Las variaciones que se produzcan en viarios no supondrán en ningún momento aumento de edificabilidad en las parcelas afectadas por la ejecución o por la eliminación de viales.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta la Ley Foral de Sobre Barreras Físicas y Sensoriales, así como los Reglamentos que la desarrollan.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Artículo 17.- Parcelación.

La parcela mínima será de 1.200 m².

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento define la parcelación como queda indicada en planos, si bien se permite, la agrupación y segregación de algunas de éstas de acuerdo con las necesidades que se planteen.

El frente mínimo de parcela será de 20 m.

PARCELACIÓN DE SUELO PARA USO INDUSTRIAL:

1.- La parcelación de planos es indicativa, definiéndose inicialmente las parcelas como manzanas cerradas de superficie, para permitir la distribución de parcelas según las necesidades de las implantaciones, pero siempre con los criterios de mínima superficie expuestos más arriba.

En ulteriores parcelaciones, se permite la agrupación y segregación de parcelas. No cabe en ningún caso la posibilidad de segregar parcelas si las parcelas resultantes tienen una superficie menor que la parcela mínima establecida.

2.-La parcelación será libre dentro de cada manzana inicialmente definida, pero siempre manteniendo los criterios anteriormente expuestos. La parcela resultante de una agrupación o segregación se considerará a todos los efectos como parcela original.

La edificabilidad de la parcela resultante se obtendrá prorrateando la edificabilidad de las porciones de parcela originales que la conforman proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas aporta a la superficie de la parcela resultante, de tal forma que la edificabilidad resultante en el conjunto del área industrial será siempre igual a la edificabilidad original.

3.- Todas las parcelas tendrán garantizado el acceso desde el viario público.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

PARCELACION DE SUELO POLIVALENTE

La variación, agrupación y segregación de las parcelas polivalentes se efectuará mediante Estudio de Detalle previo a la licencia. Este Estudio de Detalle, que deberá ser obligatorio como paso previo a la implantación de cada una de las empresas en el área, grafiará la ordenación definitiva de la parcela y establecerá el número mínimo de aparcamientos en espacio privado de uso público que sean necesarios en función de la aplicación del estándar exigido por la legislación vigente (incluyendo la normativa de este documento), y de la edificación final propuesta y que genere necesidades de aparcamiento. Los aparcamientos que no se sitúen en semisótano deberán estar accesibles en todo momento, por lo que se prohíbe el cerramiento de las parcelas, manteniéndose además inalterable el número de aparcamientos en espacio de uso público propuesto por esta Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para los viales, aún con independencia de las modificaciones posibles en los mismos.

Este Estudio de Detalle deberá ser tramitado ante el Ayuntamiento correspondiente por la entidad promotora de la actividad de la parcela.

Artículo 18.- Urbanización y edificación simultaneas.

El Ayuntamiento de Cabanillas podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, exigiendo para ello las garantías establecidas reglamentariamente, que serán como máximo del 20% del coste estimado de las obras de urbanización en la parte que corresponda a la parcela objeto de licencia, de acuerdo con la cuota de urbanización que le haya asignado el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 19.- Sistema general viario.

El acceso se realizará desde la carretera NA-123.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Artículo 20.- Vegetación.

El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento vegetal de las zonas verdes, especificando especies, colocación, densidad y porte.

Todos los taludes de borde del área contarán con tratamiento arbustivo y arbóreo, con el objeto de conseguir la revegetación y la mejora paisajística del conjunto y su entorno. Las mismas medidas se adoptarán en las zonas de vegetación natural afectadas por las obras de infraestructuras exteriores.

Artículo 21.- Ruidos. Niveles sonoros admisibles.

Se cumplirá el Decreto Foral 135/89 de 8/6/89 por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones, o la legislación que complete o sustituya al anterior.

Artículo 22.- Prevención contra incendios y explosiones. Condiciones generales.

Las empresas asegurarán la no colocación de objeto o cargas que puedan obstaculizar el acceso directo a los hidrantes, puntos fijos de incendios, extintores, salidas de seguridad, etc.

Artículo 23.- Riesgo de explosión.

Se entiende por aquellas actividades con riesgo de explosión las siguientes:

- Aquellas que estén incluidas con tal riesgo en la reglamentación vigente.
- Aquellas que manipulen o almacenen sustancias en unas condiciones tales que por si mismas o en mezcla ambiental con el aire pueden sufrir un fenómeno explosivo.

En el polígono no se admitirán actividades con riesgo de explosión que no adopten medidas de prevención y protección que anulen los efectos mecánicos derivados de una explosión accidental.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Artículo 24.- Vertido de aguas a colectores públicos.

Las limitaciones a imponer a los vertidos a colectores, así como el establecimiento de las condiciones técnicas a las actividades que son susceptibles de realizar vertidos de aguas a colectores, tanto residuales como pluviales, serán las establecidas por el Decreto Foral 12/2006, de 20 de febrero, por el que se establecen las condiciones técnicas aplicables a la implantación y funcionamiento de las actividades susceptibles de realizar vertidos de aguas a colectores públicos de saneamiento, o por la legislación que complete o sustituya a la anterior.

Artículo 25.- Actuaciones en dominio público hidráulico.

Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico, es decir, canalización de regatas, vertido de pluviales a cauce público, etc., deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca.

Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del RD 8491/1986, Reglamento del Dominio Público, destinada al paso de personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

Deberá requerirse autorización expresa al organismo de cuenca para la captación de aguas del cauce o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

Artículo 26.- Especificaciones para instalaciones de urbanización y edificación.

Todas las instalaciones que se pretendan implantar deberán cumplir con los reglamentos e instrucciones técnicas en vigor que les sean aplicables.

Además, con el objetivo de garantizar la protección visual de las estaciones de regulación de gas, centrales telefónicas, los centros de transformación eléctricos o cualquier instalación fija de servicios públicos, la disposición de los elementos visibles de todas estas instalaciones fijas deberán tramitarse mediante Estudio de Detalle, si no quedan incluidos en el Proyecto de Urbanización del Area, definiendo su ocultación o disimulo mediante su integración en mobiliario urbano o jardinería.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

CAPITULO III – NORMATIVA PARTICULAR - ORDENANZAS

Artículo 27.- Contenido y ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas, como documento que compone la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, serán de obligada aplicación a todas y cada una de las obras e instalaciones y actividades que se lleven a cabo en el interior del Area de Actividades Económicas de Cabanillas.

Así mismo, todos los reglamentos y normativas legales en vigor, referentes a materia de urbanismo, actividades industriales y de construcción e instalaciones, así como los que en el futuro aparezcan, serán de obligado cumplimiento.

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será la de aprobación definitiva de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y su vigencia será por tiempo indefinido hasta su revisión o modificación en éste que se describe.

Artículo 28.- Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento tipo, o el que resulte aplicable según la normativa vigente.

Artículo 29.- Proyectos de urbanización.

El desarrollo de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Área de Actividades Económicas se efectuará mediante Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Los Proyectos de Urbanización podrán subdividirse en Etapas de Ejecución, pero siempre se habrá de resolver desde la primera etapa el acceso desde el viario general y las infraestructuras exteriores que sean necesarias.

Las variaciones en el acceso desde la red viaria principal por efecto de modificaciones en los planes de Obras Públicas del Gobierno de Navarra, no exigirán modificaciones de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siempre que no afecten al viario interno del polígono de forma fundamental.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Artículo 30.- Licencias de edificación.

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento proyecto técnico, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias industriales, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar.

Para la parcelas Polivalentes será preciso la tramitación previa al proyecto citado anteriormente de un Estudio de Detalle, referido en el artículo 17, que fije las alineaciones y la definición del suelo libre privado destinado a aparcamientos y a zona verde.

Artículo 31.- Autorizaciones de actividad.

Las autorizaciones de actividad se tramitarán de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, que en el caso de actividades sometidas a intervención ambiental será la Ley Foral 4/2005, de 22 de mayo, de intervención para la protección ambiental, o la legislación que la complete o sustituya.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

CAPITULO IV – NORMATIVA URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. NORMATIVA COMUN A TODAS LAS PARCELAS.

Artículo 32.- Acceso a las parcelas.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado y proteger todas las canalizaciones situadas en el frente de la parcela a todo lo largo de la zona en donde se situarán luego el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario.

En las parcelas donde es obligatorio la realización de Estudio de Detalle, éste indicará el emplazamiento y dimensión de los accesos a las mismas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos y otras instalaciones generales del polígono que se puedan producir, especialmente durante la ejecución de las obras, deberá quedar subsanado por cuenta del adjudicatario de la parcela de forma inmediata.

Asimismo, será de obligación del propietario el completar la urbanización en todo el frente que ocupe su parcela hasta la vía pública, debiendo para ello realizar los tramos de acera que le correspondan, los rebajes de bordillo necesarios para los accesos y el acondicionamiento de la zona o banda verde interior a su parcela, en los casos que la tenga.

La zona de acceso a parcelas quedará delimitada por el caz que contiene la rodadura, por un lado y por el cierre de la parcela por el otro. En ningún caso se interrumpirá el caz. El material a emplear será el indicado en el Proyecto de Urbanización.

Cuando la suma de las anchuras de todos los accesos a una parcela sea mayor que 10 m, se aumentará el número de plazas de aparcamiento exigidas en interior de parcela, en el mismo número que las eliminadas en viario público por el exceso sobre los 10 m.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Artículo 33.- Conexión a los servicios generales del polígono.

El conexionado a la red general de distribución de agua y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiendo instalar en el interior de la parcela un contador de agua único del tipo que se le especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para las conexiones a los colectores de aguas residuales y pluviales se estará a lo dispuesto en la reglamentación de los servios de aguas correspondiente a la zona de implantación, y en la legislación de vertido de aguas residuales a colectores públicos.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 34.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos en los frentes de parcela a las vías públicas, se realizarán con un zócalo de hormigón "in situ" visto de 0,60 m de altura y cierre metálico rígido hasta 2,00 m de altura total máxima, con un mínimo de huecos del 70%. El cierre metálico estará acabado en color verde.

La cara exterior de este cierre se realizará coincidiendo con la alineación que separa la zona privada de aparcamientos de uso público de la zona verde privada de uso público, si esta existe.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Los medianiles de separación entre parcelas se realizarán con malla de alambre flexible color verde sobre barras metálicas del mismo color, con la altura máxima de dos metros sobre las rasantes de las parcelas. Se permiten mayores alturas puntuales, si son necesarias para absorber las diferencias de rasante.

Los cerramientos de parcela en contacto con zona verde de propiedad pública contarán con una implantación paralela al cierre en el interior de la parcela, de especies perennes con altura mínima en plantación de 0,7 m. situados cada 50 cm.

La altura de los cerramientos será siempre medida en el punto mínimo, admitiéndose saltos por pendientes en viario, de tal manera que las variaciones no sobrepasarán más de 40 cm. de las alturas definidas.

Se prohíben los cierres de parcela en las parcelas polivalentes. Asimismo, y durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público para aparcamientos de las parcelas industriales en el que se situarán los aparcamientos, por lo que no se podrán cerrar las puertas de acceso de vehículos a estos espacios desde la calle pública.

PUERTAS EN LOS CERRAMIENTOS DE PARCELA

Las puertas en los cerramientos de parcela serán correderas sobre su plano, y con su cordón superior horizontal. Se realizarán con panel rígido metálico y con altura máxima la del vallado que tiene junto a él. Tendría un mínimo de huecos del 70% y estará acabado en color verde. La anchura de hueco libre tendrá un mínimo de 2,5 m.

La ubicación de accesos a parcelas será libre.

En las parcelas donde es obligatorio la realización de Estudio de Detalle, éste indicará el emplazamiento y dimensión de los accesos a las mismas.

No podrán existir más accesos desde la vía pública que los que correspondan a razón de uno por parcela, salvo caso justificado en razón de las necesidades de la actividad industrial que se prevea implantar.

Las puertas que separan el Suelo Público (viales y aceras) del Suelo Privado de Uso Público no se cerrarán mientras dure el horario de actividad industrial.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Artículo 35.- Alineaciones.

Las alineaciones de edificación quedan grafiadas en el plano 6.- *Alineaciones y Rasantes*". Las alineaciones de edificación definen la superficie máxima de ocupación de cada parcela. Estas alineaciones son obligatorias en los frentes y laterales indicados en el plano citado. En caso de existir retranqueos en las alineaciones no obligatorias, estas serán como mínimo de 5 m. tanto en los laterales como en el fondo de la parcela.

Tal como se indica en el artículo 17 las alineaciones de las parcelas polivalentes se deberán fijar en un Estudio de Detalle previo al proyecto de edificación.

En caso de parcelaciones distintas a las grafiadas, como criterio general, y dado que la parcelación definida en esta Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento es indicativa, las alineaciones máximas definirán una distancia con los límites laterales de la parcela según las referencias que se indican a continuación:

	Pasillos de separación entre edificación y linde de parcela
Parcelas en esquina con fondo de edificación < 100 m	No se exige
Parcelas entre 2 viales de fondo de edificación < 100 m	No se exige
Parcelas entre vial y zona verde de fondo < 100 m	No se exige
Parcelas de fondo < 60 m	No se exige
Otras parcelas	Se exige un pasillo lateral de 5 m. entre la edificación y el límite de parcela

Artículo 36.- Superficie edificada máxima.

La superficie edificada máxima está indicada en anexo a esta normativa.

La altura de la edificación máxima permitida para las parcelas de uso industrial es PB+1 y la altura de la edificación máxima para las parcelas polivalentes es de PB+2. A estos efectos, se entiende como Planta Baja (PB) la planta inmediatamente superior a la planta más alta que pueda ser considerada como semisótano, según los criterios marcados en la normativa.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Mediante Estudio de Detalle, se podrá variar el reparto de superficie construida por alturas de edificación y por parcelas, justificando que la ocupación, edificabilidad y aprovechamiento total de la manzana afectada no varía.

En caso de agregación de parcelas, la edificabilidad de una parcela se obtendrá prorrateando la edificabilidad de las porciones de parcela originales (las indicadas en planos y en cuadro anexo) que la conforman, proporcionalmente a la superficie que cada una de ellas aporta a la superficie de la parcela resultante, de tal forma que la edificabilidad resultante en el conjunto del área industrial será siempre igual a la edificabilidad original.

A estos efectos, la superficie de semisótanos y sótanos no cuenta como superficie construida si cumple todos los requisitos siguientes:

- Más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota natural de la parcela ya urbanizada en más de 1,50 metros (con forjado acabado).
- En el caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, éstos tendrían que ser muros de contención de $h > 1$ m. en más del 50% del perímetro.
- Cumpliendo las condiciones anteriores, se contabilizará como semisótano la superficie de la planta objeto de estudio cuyo techo no esté más de 2,5 metros (medidos desde cota superior de forjado de techo) por encima del terreno original en cualquier perfil superpuesto del proyecto y del terreno original (el de Proyecto de Urbanización).

No se permite construcción de sótanos o semisótanos fuera de los límites de ocupación máxima de la edificación en planta baja.

Artículo 37.- Espacios libres en el interior de las parcelas.

En el espacio libre privado de uso público no destinado a zona verde se situarán los aparcamientos, debiendo estar éstos, así como las zonas de rodadura, debidamente pavimentados y delimitados. Durante los horarios de trabajo, se deberá garantizar el acceso al espacio libre privado de uso público en el que se situarán los aparcamientos, por lo que no se podrán cerrar las puertas de acceso de vehículos a estos espacios desde la calle pública.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

En las zonas privadas de uso público para accesos y zona verde se permite realizar el acceso a la parcela. El resto de la zona verde referida deberá ordenarse como zona verde con instalación de riego y plantación de especies a cargo del propietario de la parcela. Estas zonas tendrán el carácter de predios sirvientes para el paso de infraestructuras y servicios, incluyendo su mantenimiento, y así se establecerá en el Proyecto de Reparcelación.

El mantenimiento de las zonas privadas de uso público, para accesos y zonas verdes y para aparcamientos, serán a cargo y por cuenta del propietario.

El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se dispondrán también las plazas de aparcamientos que, además de las mínimas exigidas, sean necesarias para todo el personal y las necesidades propias de la industria.

Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones (se exceptúan las pérgolas y marquesinas que se empleen para la protección de los coches).

Los pasillos de separación entre edificación y linde no frontal de parcela serán los especificados en planos o los resultantes de la aplicación del artículo 36. Los pasillos de separación entre edificaciones y límite de parcela deberán quedar permanentemente libres.

Tal como se indica en los artículos 17 y 30, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes se regularán mediante Estudio de Detalle.

Artículo 38.- Aparcamientos.

Los aparcamientos y las zonas de rodadura deberán estar debidamente delimitados con tratamientos de jardinería para minimizar su impacto, definiéndose en proyecto la protección visual de los mismos mediante tratamiento ajardinado o arbustivo.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Por parte de la empresa que se instale se deberán complementar las plazas de aparcamiento previstas en suelo público con la disposición de plazas de aparcamiento en el espacio libre privado de uso público, hasta alcanzar el mínimo de plazas exigibles según el tamaño de su parcela. Este número es el exigido por el artículo 26.B del Decreto Foral 85/1995 de 3 de abril, modificado por el Decreto Foral 589/1999, de 22 de noviembre. Las reservas mínimas que establece (**Rmin**) son:

- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m²: 1 plaza por cada 70 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m² e inferior a 3.000 m²: 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m² e inferior a 5.000 m²: 1 plaza por cada 150 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m² e inferior a 20.000 m²: 1 plaza por cada 200 m² de superficie construida en espacios de uso público.
- Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m²: no será necesario prever plazas de aparcamientos ubicadas en espacio público.
- Zonas de actividad terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida en espacios de uso público.

Expresado en una fórmula para calcular el número de plazas mínimo necesario en suelo privado de uso público de una parcela (**A**):

$A(\text{n}^\circ \text{ plazas mín. de aparcamiento en suelo privado de uso público de parcela}) = (\text{Eppro} / \text{Rmin}) - \text{App}$
--

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

,siendo:

Eppro la superficie edificada proyectada y ejecutada.

Rmin la reserva mínima exigida por el D.F. 589/1999, en función de la superficie de parcela.

App el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a la parcela.

A estos efectos, el número de plazas de aparcamiento en suelo público que le corresponden a cada parcela industrial (**App**), es el resultado de prorratear los aparcamientos totales en suelo público (**Apt**) por el porcentaje que supone la edificabilidad máxima de la parcela (**Ep**) respecto a la edificabilidad total del área industrial con uso industrial (**Eti**). Es decir, expresado en una fórmula:

$\mathbf{App} \text{ (prorrateo plazas aparcamiento en suelo público)} = \mathbf{Apt} \times \mathbf{Ep} / \mathbf{Eti}$
--

Para las parcelas polivalentes este valor (App) es cero, es decir, no le corresponden plazas de aparcamiento en viario público.

En las parcelas polivalentes, en caso de que los aparcamientos se ubiquen en sótano, la superficie de estos podrá ser mayor que la ocupación de la edificación en Planta Baja.

El número de aparcamientos en las parcelas polivalentes será de 1 cada 50 m² edificados.

Tal como se indica en los artículos 17 y 30, los espacios públicos para zona verde y aparcamientos de las parcelas polivalentes se regularán mediante Estudio de Detalle.

A los efectos de contabilidad de plazas, y para explanadas de aparcamiento, se considerará una ocupación mínima de 25 m² por plaza de aparcamiento.

En caso de que las explanadas de suelo privado de uso público no sean suficientes para la disposición de los aparcamientos necesarios, éstos se dispondrán en semisótano o sótano de las edificaciones de acceso público, si no se ubican en el área de edificación máxima.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Cuando la suma de las anchuras de todos los accesos a una parcela sea mayor que 10 m, se aumentará el número de plazas de aparcamiento exigidas en interior de parcela, en el mismo número que las eliminadas en viario público por el exceso sobre los 10 m.

Para dar cumplimiento a la Ley Foral 22/2003 de 25 de Marzo de modificación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, en materia de aparcamientos, se destinarán a vehículos que transporten personas de movilidad reducida el 6% del número total de plazas de aparcamiento, con las características que exija el Reglamento que desarrolla dicha Ley. En cualquier caso, se dará cumplimiento a dicha Ley y Reglamento, o a la legislación que complete o sustituya a la anterior.

Artículo 39.- Fachadas y cubiertas.

El conjunto de edificaciones tenderá a tener una continuidad y homogeneidad entre sí, sobre los materiales de diseño y tipo de construcción elegidos, garantizando una imagen ordenada del conjunto.

En cualquier caso, los materiales a utilizar en fachadas serán de buena calidad, con acabado mínimo de enlucido y pintado final o fábrica de elementos especiales cara vista. Se procurará una buena presencia estética en todas las fachadas y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono y desde el exterior, o desde ambos.

Artículo 40.- Alturas de las edificaciones.

La altura máxima de la edificación dependerá del tamaño de las parcelas. Así:

- En parcelas industriales de superficie $< 10.000 \text{ m}^2$ será de 10 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.
- En parcelas industriales de superficie $> 10.000 \text{ m}^2$, será de 15 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.
- En parcelas polivalentes, la altura máxima será de 12 m. medidos hasta la parte baja del sistema estructural de cubierta.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Se podrán autorizar alturas mayores que las máximas permitidas, cuando por necesidades del proceso productivo la empresa así lo precise, y previa justificación en el proyecto objeto de licencia.

Artículo 41.- Rasantes.

Las soleras de las edificaciones podrán quedar situadas por debajo de la acera del vial público siempre que se garantice la adecuada evacuación de aguas residuales y pluviales.

En cualquier caso se deberá realizar, si ello fuera preciso, y por cuenta del propietario, el correspondiente relleno o aporte de material así como las explanaciones necesarias en el interior de la parcela.

Artículo 42.- Medianiles.

Los medianiles de una edificación con posibilidad de que en algún momento se anexe otra edificación con otro uso deberán disponer en su parte más alta de al menos 1 metro de peto, con la Resistencia al Fuego que precise según la actividad, respecto a la altura superior de la cubierta en ese punto a fin de dificultar la transmisión de incendios.

En los medianiles de parcela no edificables se podrá dar continuidad interior a los espacios libres privados, obviando los cierres en ese punto si los propietarios afectados así lo acuerdan. Si los dos lo requieren, ese cierre se realizará bajo los criterios expuestos en el artículo previo correspondiente y con cargo a los dos propietarios. Si las rasantes no tuvieran continuidad se completarán en ese punto con un murete de hormigón que garantice la evacuación de aguas independiente para cada parcela.

Artículo 43.- Oficinas y viviendas.

Se permite la instalación de oficinas auxiliares de la actividad industrial.

En las parcelas con más de 5.000 metros cuadrados construidos se permitirán viviendas destinadas exclusivamente para el encargado de la industria o para los guardas o porteros de las mismas. El número de viviendas por parcela será como máximo de una, con una superficie máxima construida de 120 m².

Los locales destinados a oficinas y viviendas se situarán presentando fachada a la vía pública en la zona de alineación obligatoria de cada parcela, o como edificaciones aisladas, pero siempre dentro de las alineaciones máximas.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

Artículo 44.- Rótulos y anuncios.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones industriales se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación. No podrán salir de la línea de fachada más de 7 cm. Se prohíben los rótulos en bandera.

Se permiten rótulos en el cierre de las parcelas o en los espacios privados no edificados, si su altura es menor de 1 m y se sitúan a una altura del suelo de menos de 1,50 metros. Tendrán letras sueltas de altura máxima 50 cm sobre paño ciego y el logotipo será de una dimensión máxima de 100 x100 cm.

Artículo 45.- Marquesinas.

Se permiten las marquesinas para resguardo de vehículos y personas en sus accesos y salidas. El fondo máximo será de 5 m.

Artículo 46.- Chimeneas y elementos arquitectónicos significativos.

Se permiten los elementos arquitectónicos que constituyen hitos referenciales y formales importantes para el edificio, aunque siempre contarán como volumen edificatorio a efectos de la contabilidad de ocupación y edificabilidad.

Artículo 47.- Vegetación.

El proyecto de urbanización interior de cada parcela incluirá el tratamiento vegetal de sus zonas verdes, especificando especies, colocación, densidad y porte. Estas zonas verdes podrán ser incluidas en el Proyecto de Urbanización del Area de Actividades Económicas, con la obligación, en este caso, de que la empresa que se implante adecúe el espacio verde que modifique al ejecutar el acceso a la parcela.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES DEL SUBSECTOR SSI2

Clasificación de suelo	urbanizable sectorizado ordenado.
Superficie Subsector 2	283.351,94 m ²
Superficie Sistema General incluido:	27.228,34 m ²
Criterios y condiciones básicas de la ordenación.	
Uso global:	Industrial.
Aprovechamiento tipo UAs/m ²	0,59 UAs/m ² uso característico industrial
Coeficientes de homogeización	Industrial = 1 Equipamiento polivalente = 2
Aprovechamiento edificatorio máximo	141.411,89 m ²
Cesión Sistemas Generales	Barranco al Ayuntamiento de Cabanillas Rotonda NA-123 al Gobierno de Navarra
La Ejecución de la Rotonda de acceso situada en la NA-123 y la rotonda incluida en el SSI 1 se ejecutara e incluirá en la urbanización SSI 2	

Las restantes determinaciones incluidas en el presente Plan Sectorial tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas de conformidad con lo preceptuado en el art. 49-3 LF 35/02.

**MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS**

Anexos.

La presente normativa se completa con el cuadro denominado "*Normativa de parcelas: Cuadro resumen*", que completa la información relativa a ocupaciones máximas y superficie edificable permitida de edificaciones para las parcelas que se establezcan en la parcelación definitiva, y con los gráficos explicativos de la condición de semisótanos.

Tudela, 23 de Mayo de 2.007

Fdo: Luis Cornago, Arqto.

Fdo: Teresa Bonal, Aqto.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

ANEXO 1 A NORMATIVA

**ANEXO 1 a
 NORMATIVA
 SUBSECTOR 2**

Normativa de parcelas :
 cuadro resumen.

PARCELAS INDUSTRIALES	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	EDIFICABILIDAD		PRIVADO USO PÚBLICO APARCAM.	PRIVADO
			PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA		
10	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
11	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
12	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
13	2.743,84	1.252,00	1.252,00	375,6	1.491,84	0,00
14	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
15	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
16	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
17	1.200,00	900,00	900,00	270	300,00	0,00
18	2.150,48	1.027,00	1.027,00	308,1	1.123,48	0,00
19	4.800,00	3.675,00	3.675,00	367,5	600,00	0,00
20	4.800,00	3.675,00	3.675,00	367,5	600,00	0,00
21	4.800,00	3.675,00	3.675,00	367,5	600,00	0,00
22	4.800,00	3.675,00	3.675,00	367,5	600,00	0,00
23	6.291,13	4.068,00	4.068,00	406,8	2.223,13	0,00
24	5.368,39	2.963,80	2.963,80	296,38	2.404,59	0,00
25	8.550,00	7.020,00	7.020,00	351	855,00	0,00
26	111.233,03	73.855,69	73.855,69	3692,78	9.950,15	0,00
27	28.745,22	9.811,13	9.811,13	981,11	Sin determinar	Sin determinar
TOTAL	192.682,09	120.997,62	120.997,62	9.771,77	22548,19 (1)	0 (1)

PARCELAS POLIVALENTES	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA EN PLANTA	EDIFICABILIDAD	PRIVADO USO PÚBLICO
D	11.825,00	3.547,50	10.642,50	8.277,50

(1) Estas superficies podrán aumentar según el desarrollo de la parcela 27 que es una reserva de suelo para viales y parcelas en conexión de futuras ampliaciones.

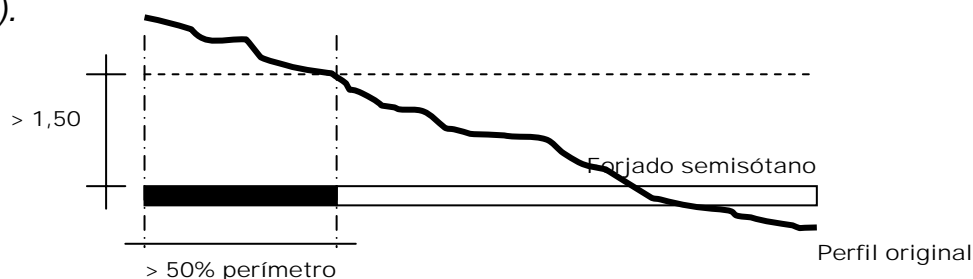
MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CABANILLAS
 MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN AREA ACTIVADES ECONOMICAS
 AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS

ANEXO 2 A NORMATIVA

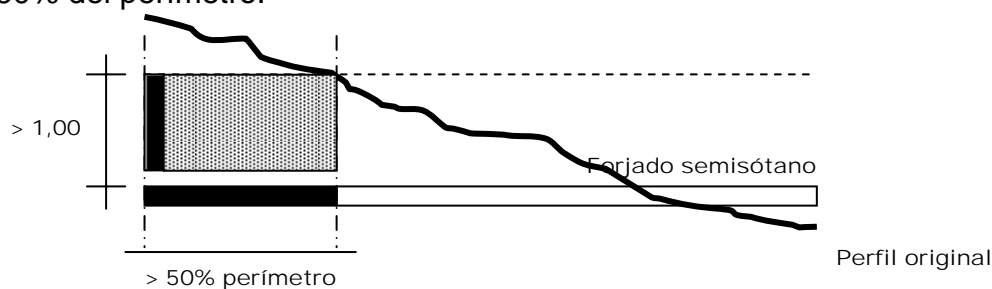
Consideración de semisótanos**Gráficos explicativos**

A continuación se definen gráficamente los criterios para la consideración de una planta como semisótano o sótano, y por tanto no contabilizable a efectos de superficie edificada:

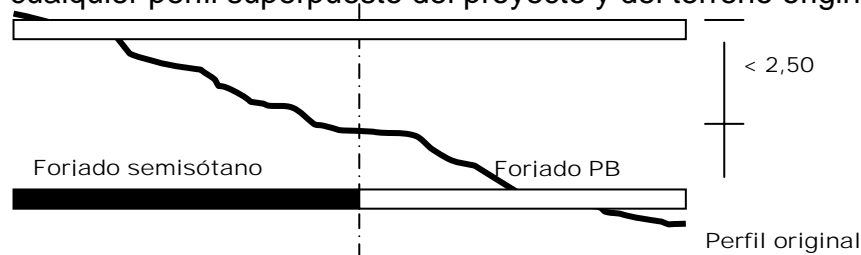
Condición 1: Más del 50% del perímetro de forjado objeto de consideración queda por debajo de la cota original del terreno en más de 1,50 metros (con forjado acabado).



Condición 2: En el caso de construir muros de cierre en el perímetro del forjado objeto de consideración, éstos tendrían que ser muros de contención de $h > 1\text{m}$. en más del 50% del perímetro.



Condición 3: Cumpliendo las condiciones anteriores, se contabilizará como semisótano la superficie de la planta objeto de estudio cuyo techo no esté más de 2,5 metros (medidos desde cota superior de forjado de techo) por encima del terreno original en cualquier perfil superpuesto del proyecto y del terreno original.



Se entiende por cota natural del terreno o terreno original al terreno definitivo definido en el Proyecto de Urbanización.