

BOLETÍN Nº 109 - 4 de septiembre de 2009

TULEBRAS

Aprobación definitiva de plan especial para el ámbito de La Socarrada, en suelo no urbanizable para actividades especiales

Texto normativo del Plan Especial para el ámbito de la Socarrada, en suelo no urbanizable para actividades especiales de Tulebras, aprobado definitivamente por imperativo legal con fecha 10 de agosto de 2009, a tenor de lo establecido por el artículo 74.3 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y así reconocido por el Ayuntamiento de Tulebras en sesión plenaria celebrada el día 13 de agosto de 2009. A continuación se transcribe el texto normativo correspondiente al citado Plan Especial.

Tulebras, 14 de agosto de 2009.-El Alcalde, Rafael Ayensa Pascual.

PLAN ESPECIAL PARA EL ÁMBITO DE "LA SOCARRADA", EN SUELO NO URBANIZABLE DE ACTIVIDADES ESPECIALES DE TULEBRAS

1.-Antecedentes y ámbito. Marco legal y planeamiento vigente.

1.1. Antecedentes y ámbito.

La Modificación Puntual del Plan Municipal de Tulebras aprobada definitivamente con fecha 23 de diciembre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 14, de fecha 2 de febrero de 2009, prevé dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de preservación la subcategoría de Suelo para actividades especiales, categoría que se plasma y concreta en el ámbito del paraje de "La Socarrada", con una superficie de 72.922, 95 m² según medición técnica integrado por las Parcelas Catastrales 432 a 438, todas ellas del polígono 1 de Tulebras y que se grafían en el Plano número 2 de parcelas afectadas del presente Plan Especial.

Dicho ámbito alberga la implantación de un conjunto de edificaciones vinculadas al ocio y el esparcimiento dentro del Suelo No Urbanizable a fin de desarrollar de forma ordenada dicha actividad de ocio y esparcimiento.

Por tanto el antecedente de este Plan Especial desde el punto de vista del marco normativo lo constituye además del marco general de la Ley Foral 35/2002 con sus preceptos específicamente aplicables al Suelo No Urbanizable, la propia Modificación Puntual de Plan Municipal de Tulebras citada y la conveniencia y necesidad de regular de forma integrada la implantación del conjunto de edificaciones de ocio en dicho paraje.

1.2. Marco legal y Planeamiento vigente.

Marco legal de referencia.

Conforme al Artículo 61.1 apartados d) y f) de la Ley Foral 35/2002 los Planes Especiales podrán desarrollar directamente las determinaciones de los Planes Generales Municipales con alguna de las finalidades que se señalan en dichos apartados.

En el apartado f) del número 1 del Artículo 61 de la Ley Foral 35/2002 se señala como una de las finalidades la de desarrollar las determinaciones del Plan General Municipal con finalidad análoga a alguna de las anteriormente enumeradas en el referido número 1 del Artículo 61.

En el apartado d) del mismo número se regula como una de las finalidades la de Protección del Medio Rural y por tanto puede considerarse sin duda una finalidad análoga la de regulación y ordenación de un ámbito de Suelo No Urbanizable que permita su uso de ocio, con la necesaria y básica aportación de servicios, uso por tanto, integrado en un concepto de utilización del suelo dentro de las finalidades de preservación previstas en la Ley.

Planeamiento vigente en el ámbito del Plan Especial.

El planeamiento vigente está constituido por la Modificación Puntual del Plan Municipal de Tulebras aprobada definitivamente con fecha 23 de diciembre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 14, de fecha 2 de febrero de 2009.

El ámbito del Plan Especial está clasificado como Suelo no Urbanizable de preservación con la específica subcategoría de Suelo destinado para Actividades Especiales.

El Suelo No Urbanizable de Preservación a que se refiere este Plan Especial está constituido por aquellos terrenos que se definen e identifican en los Planos de Clasificación de suelo destinados a albergar construcciones e

instalaciones vinculadas al ocio y residencia eventual.

La regulación de las actividades y usos permitidos, autorizables y prohibidos en esta subcategoría de suelo se llevará a cabo mediante el presente Plan Especial en desarrollo del Plan Municipal.

Por tanto el presente Plan Especial articula las previsiones de desarrollo del Plan Municipal y la citada Modificación Puntual de Plan Municipal de Tulebras que se tramita simultáneamente con el presente Plan Especial para su ámbito y en definitiva constituye el Planeamiento de desarrollo de dicho ámbito.

2.-Objeto y justificación de las razones que motivan la formulación del plan especial para el ámbito señalado.

El objeto del presente Plan Especial es establecer el régimen normativo urbanístico regulador del Suelo No Urbanizable que constituye su ámbito, determinando a partir de la clasificación, categorización y subcategorización establecidas para dicho suelo en la Modificación Puntual del Plan Municipal de Tulebras aprobada definitivamente con fecha 23 de diciembre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 14, de fecha 2 de febrero de 2009 de las actividades y usos permitidos autorizables y prohibidos en el referido ámbito.

En tal sentido el Plan Especial tendrá el contenido propio de este tipo de instrumentos señalados en el Artículo 61.1 y 4 de la Ley Foral 35/2002, con las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad tal y como determina el referido apartado 4 del también citado Artículo 61.

Las razones que motivan la necesidad y conveniencia de formular, tramitar y aprobar el presente Plan Especial son las siguientes:

A) Desarrollar y ejecutar las previsiones para su ámbito de la Modificación Puntual del Plan Municipal de Tulebras aprobada definitivamente con fecha 23 de diciembre de 2008, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 14, de fecha 2 de febrero de 2009. Regular los usos y edificaciones compatibles con su finalidad y específicamente los destinados a la utilización del suelo con finalidad de ocio.

B) Regular las condiciones de actuación y obligaciones y derechos de los propietarios del suelo así como el marco de actuación del Ayuntamiento de Tulebras en cuanto Administración actuante una vez aprobado el Planeamiento a la hora de su ejecución.

3.-Justificación de la solución adoptada.

3.1. Respecto a la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta es fruto del respeto por el entorno en el que se ubica la actuación. Por ello, y debido a su carácter marcadamente rural, se ha diseñado un trazado biomórfico, alejado de las tramas ortogonales típicamente urbanas, adaptándose a las características morfológicas del parcelario previamente existente, al tiempo que se da continuidad a los caminos y accesos rodados actuales.

3.2. Respecto a la previsión de espacios libres, zonas verdes y aparcamientos y dotación común.

Con independencia de que se trata de Suelo No Urbanizable y de una utilización de dicho suelo con destino de ocio compatible con el mismo, en el que la mayor parte del suelo no edificado es de titularidad privada vinculada a las respectivas edificaciones y conformada en parcelas, sin embargo se prevén igualmente espacios libres y zonas verdes comunes al conjunto de los titulares de parcelas en el ámbito de actuación.

Igualmente se resuelve dentro del ámbito del Plan Especial los espacios necesarios tanto en las Parcelas privadas como externamente a ellas para atender la demanda de estacionamiento o aparcamiento de vehículos ya que de forma total o prácticamente total el acceso a las parcelas y en general al ámbito del Plan Especial va a ser un acceso rodado.

Igualmente con carácter de dotación común al conjunto de las parcelas se prevé un espacio que permita integrar usos comunes como elemento de relación de los titulares de todas ellas.

Los espacios libres y zonas verdes, los espacios de aparcamiento y la dotación común se grafian en el Plano de Ordenación correspondiente.

3.3. Respecto a la descripción de la propuesta en cuanto a usos y edificabilidad. Espacios públicos y privados.

El Plan Especial prevé la configuración de 54 parcelas edificables destinadas a albergar edificaciones de ocio con una superficie construida edificada de 50 m² y de porche cubierto de otros 50 m². Del mismo modo, se prevé la posibilidad de edificar cuerpos cerrados anexos a la edificación principal hasta un máximo de otros 50 m², y siempre y exclusivamente para uso de aparcamiento.

Las edificaciones se plantean de forma rectangular ubicadas libremente en el interior de parcela, de planta baja y con cubierta a dos aguas, con materiales propios de la zona y con tratamiento de fachada y materiales perfectamente integrados en el marco en que se desarrollan.

Se configuran por tanto un número de 54 parcelas privadas apoyadas sobre una estructura viaria que da acceso a todas ellas y delimitadas respecto de dicha estructura viaria por cierres con tratamiento igualmente integrado y coherente con la actuación que se pretende.

Todos los espacios no integrados en la delimitación de parcelas de titularidad privada se configuran como espacios libres para el conjunto del ámbito constituidos tanto por viales como por zonas verdes comunes propiamente dichas.

Ello no obstante la conservación y mantenimiento tanto de los viales como de los espacios libres comunes serán a cargo de los titulares de parcelas privadas constituidos en la correspondiente entidad de conservación.

En cuanto al tratamiento de los viales y la configuración física de los mismos se pretende de nuevo mantener el carácter rural de la actuación de modo que estos consisten en el tendido continuo de una subbase granular compactada sin aceras ni acabado asfáltico con las anchuras y dimensiones recogidas en los planos anexos correspondientes.

3.4. Respecto a las características de la urbanización y los servicios.

En cuanto a la urbanización, se prevé un tendido continuo de subbase granular compactada sin aceras ni acabado asfáltico e iluminación adecuada al uso que se le va a dar a la zona. Los servicios previstos se recogen en los correspondientes planos de previsión de trazado de instalaciones anexos, y consisten básicamente en alumbrado de viales, saneamiento, agua potable y electricidad hasta el acceso a cada parcela

3.5. Respecto a la conservación y mantenimiento de espacios públicos

Como se ha dicho la conservación y mantenimiento de los viales y espacios públicos no corresponde a la Administración actuante que es el Ayuntamiento de Tulebras sino al conjunto de los propietarios de parcelas integrados en una entidad urbanística colaboradora de conservación de dichos espacios que ya cuenta con la tramitación de sus correspondientes Estatutos.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Objeto: La presente Normativa Urbanística tiene por objeto la regulación de los usos y actividades permitidos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Preservación en la subcategoría de actividades especiales en el paraje de "La Socarrada" del Plan General Municipal de Tulebras, así como la regulación de las condiciones de implantación de las edificaciones y servicios en dicho paraje, ejecución de la urbanización y de los citados servicios y obligaciones en materia de cesión al Ayuntamiento de Tulebras y conservación y mantenimiento de la urbanización y servicios comunes.

Superficie del ámbito: 72.922, 95 m².

Clasificación de suelo: Suelo No Urbanizable.

Categoría: Suelo No Urbanizable de Preservación (artículo 94.2.b) y artículo 94.1.e) de la Ley Foral 35/2002).

Subcategoría: Suelo destinado para actividades especiales (artículo 94.3 de la Ley Foral 35/2002).

Regulación de usos:

Usos permitidos: Residencial temporal de ocio, horticultura de ocio y complementarios de los mismos (aparcamientos). Dotacional-terciario al servicio del conjunto de las parcelas.

Usos autorizables: Podrán autorizarse aquellos usos que por su propia naturaleza puedan ser compatibles con los usos permitidos y específicamente los que sean al servicio del conjunto del ámbito previa la tramitación del Artículo 117 de la Ley Foral 35/2002.

Usos prohibidos: Los restantes y específicamente el residencial permanente, el industrial y de almacenamiento industrial en cualquiera de sus variantes y el terciario que no esté al servicio exclusivo del conjunto de las parcelas del ámbito.

Regulación de la edificación:

Número de plantas por edificación: Planta Baja.

Altura de la edificación en cumbrera: 5 m.

Superficie máxima edificable por parcela: 50 m² de edificación cerrada y 50 m² de porche, con la ordenación establecida en el Plan de Ordenación. Pueden anexarse otros 50 m² cerrados al cuerpo principal para uso exclusivo de aparcamiento.

Características formales de la edificación: Edificación en planta baja con cubierta a dos aguas y porche frontal y trasero, elevadas sobre el terreno 1 metro.

Materiales de fachada y cubierta: Mortero pintado en colores ocres, blancos, beige o tierra. Recercados pétreos en huecos. Teja curva rojiza. Carpintería exterior color marrón o verde monte o madera.

Prohibición expresa: Queda expresamente prohibida cualquier modificación de las características formales de la edificación, así como de los materiales de fachada, carpinterías y cubierta, a excepción de cambios en el color de la pintura de fachadas, respetando siempre la gama de los colores ocres o terrosos.

La rehabilitación, restauración o mantenimiento de las edificaciones se llevará cabo mediante los mismos materiales de tratamiento de fachada, carpinterías y cubierta.

Número máximo de parcelas y edificaciones: 54.

Superficie máxima edificable total:

-2700 m² en edificación cerrada.

-2700 m² en anexos aparcamiento (opcionales).

-2700 m² en anexos para porches.

Superficie mínima de parcelas: La superficie mínima de parcelas será de 400 m², quedando expresamente prohibida toda segregación o parcelación que dé como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima.

Se permite la agrupación de parcelas sin que la misma pueda en ningún caso conllevar la construcción de edificaciones por encima de la superficie máxima establecida para cada parcela ni con ocupación en planta superior 50 metros cuadrados de edificación cerrada, 50 metros cuadrados de anexo para aparcamiento (opcional) y 50 metros cuadrados de porche.

Toda solicitud de agrupación de parcelas y de edificación en la parcela agrupada resultante precisará de la autorización del Gobierno de Navarra mediante el procedimiento regulado en el artículo 117 de la Ley Foral 35/2002.

Ejecución y conservación posterior de la urbanización:

Proyecto de Urbanización: Se ejecuta un Proyecto de Urbanización único para todo el ámbito, comprensivo de los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, alumbrado de viales, acceso rodado y peatonal hasta cada parcela mediante con las características básicas que a continuación se reseñan:

Conservación de la urbanización: La conservación de la urbanización estará a cargo, bajo la supervisión y control del Ayuntamiento de Tulebras como Administración actuante, de los propietarios de parcelas integrados en una Entidad Urbanística de conservación, que tendrá las obligaciones y régimen de funcionamiento propias de este tipo de Entidades de conformidad con los artículos 25.3 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Otras determinaciones:

1.-Se configura con el carácter de dotación común al conjunto de las parcelas, el espacio que se identifica como Parcela PDC en el Plano de Ordenación y la edificación que en su caso se construya en el mismo, siendo la superficie de dicha parcela de 318,50 m² según medición técnica.

Podrán desarrollarse en el mismo los usos dotacionales y/o terciarios al servicio de todas las parcelas tales como Centro de Reunión común o comercio de primera necesidad.

La titularidad de dicha parcela y edificación pertenecerá en pro indiviso al conjunto de los propietarios de parcelas constituidos en Comunidad de Bienes del Fuero Nuevo de Navarra, configurándose dicha Parcela como indivisible.

Las cuotas de titularidad de la misma se transmitirán de forma inseparable con la respectiva parcela a que cada cuota esté vinculada.

La edificabilidad en dicha parcela dotacional será como máximo de 150 metros cuadrados en planta baja de edificación cerrada y porche de 50 metros cuadrados. El resto de determinaciones aplicables en cuanto a altura, composición volumétrica, materiales, etc. serán los establecidos con carácter general en el apartado correspondiente a regulación de la edificación.

2.-Se configura con el carácter de zonas verdes comunes para el conjunto de las parcelas, el espacio que se identifica como Parcela PZV1 y Parcela PZV2 en el Plano de Ordenación.

La titularidad de dichas parcelas pertenecerá en pro indiviso al conjunto de los propietarios de parcelas constituidos en Comunidad de Bienes del Fuero Nuevo de Navarra, configurándose dichas Parcelas como indivisibles.

Las cuotas de titularidad de la misma se transmitirán de forma inseparable con la respectiva parcela a que cada cuota esté vinculada.

Código del anuncio: L0920952