

como zona deportiva y de ocio de la zona lindante con el actual paseo.

Argumentación: Al ser aspectos no contemplados ni alterados por la modificación no puede ser materia de la alegación.

Propuesta: Desestimar la alegación.

4. D. José Rodríguez García (5.373).

Resumen de la alegación: El alegante considera que la solución propuesta en el suelo industrial con vías de servicio paralelas al vial principal no permite un cómodo acceso a los edificios ya instalados.

Argumentación: Se considera que la creación de vías de servicio con acceso controlado en los lugares señalados permite un buen servicio a las edificaciones y evita el riesgo derivado de los accesos incontrolados a la vía principal.

Propuesta: No estimar la alegación.

5. D. Jacinto Anguiano Martínez (5.372).

Resumen de la alegación: El alegante expresa que el nuevo vial propuesto en el camino de Cascajares deja fuera de ordenación una vivienda y un depósito de agua. También manifiesta que en su día compró el paso que existe en la actualidad y en consecuencia que sus cesiones son superiores.

Solicita trazado alternativo o compensación por el suelo cedido e indemnización por los elementos que quedan fuera de ordenación.

Argumentación: El trazado previsto toma como base la realidad existente, estableciendo el viario que causa menos perjuicios al basarse en caminos y procediendo al ensanche de los mismos cediendo los colindantes su parte correspondiente. En consecuencia todas las parcelas resultantes ceden la parte correspondiente a su frente.

Respecto a los edificios fuera de ordenación el art. 20 establece que no se consideran en dicha situación los edificios que invadan la acera pero no la calzada.

Dada la especial configuración del vial y la mayor dificultad de la gestión que ocasionaría la ordenación actual. Se considera que no existe inconveniente para aceptar sin modificar las alineaciones propuestas un nuevo diseño de superficies de aceras de forma que a los edificios señalados les sea de aplicación el citado artículo 20.

Propuesta: Aceptar parcialmente la alegación, manteniendo las alineaciones y modificando el perfil de las aceras, de forma que sin variar la anchura de la banda de rodadura, le sea aplicable a los edificios citados el art. 20.

6. D. Francisco Baños Estévez y otros (5.299).

Resumen de la alegación: 6.1. Los alegantes son propietarios del sector A situado en la margen izquierda de acceso a Nájera desde la carretera Nacional y clasificado como apto para urbanizar.

Manifiestan su desacuerdo con la propuesta, en cuanto no se clasifica el sector como suelo urbano, en base a las siguientes razones:

Apartado 1 y 2 de alegación:

a) Consideraciones teóricas y globales en relación con el modelo urbanístico concentrado o de corredor industrial.

Señalan que el área Industrial Nájera-Tricio-Alesón necesita la inclusión del sector A en sus determinaciones para ser correcta comprensión.

b) Consideraciones legales. Tomando como base, que de acuerdo con la Ley el suelo puede ser clasificado como urbano bien por estar consolidado o por la existencia de servicios señalan.

— Que está consolidado e incluyen como tal suelo urbano existente (Barpimo), solicitudes de instalación y declaración de intenciones.

— Que el sector A tiene acceso rodado, agua y alcantarillado paracial y tendido eléctrico.

Además de lo anterior se hacen las siguientes alegaciones:

6.2. Apartado 3 alegación. La aceptación de la propuesta de nueva clasificación dificultaría el posible desarrollo de los terrenos situados al sur y plantean establecer viales de nueva creación que resuelvan el problema.

6.3. Apartado 4 alegación. La inclusión en suelo urbano del sector A no crearía problemas de gestión superiores a las del resto del triángulo Nájera-Tricio-Alesón.

6.4. Apartado 5 alegación. Proponen pasar a una edificabilidad en el sector de 1 m²/1 m² s.

6.5. Apartado 5 alegación. Solicitan una sección del vial en el sector inferior al resto del polígono en caso de su inclusión en suelo urbano.

6.6. Apartado 6 alegación. Se señala que la clasificación de suelo Urbano a desarrollar por Plan Parcial de las Normas que se modifican debe mantenerse adecuándose a la Ley y Reglamento suprimiendo la obligatoriedad del Plan Parcial.

Los apartados anteriores están en su totalidad dirigidos a argumentar el cambio de clasificación.

Argumentación: Para la inclusión en suelo urbano la Ley y Reglamento establece alguna de las dos condiciones.

— Consolidación

— Existencia de Servicios.

Respecto al primer punto el terreno no está consolidado ya que no puede admitirse como finco edificada aquella en la que existe solicitud de licencia y menos una simple declaración de la intención de construir.

respecto al segundo punto los servicios deberán ser suficientes para la edificación existente y la prevista aspecto no justificado.

Incluso del propio escrito se deduce que no están completos.

Por otra parte la zona objeto de la alegación no ha sido modificada y en consecuencia no procede la alegación. Es necesario la modificación general de las Normas para que en su caso se altere la clasificación.

Propuesta: No estimar la alegación.

7. D. José Luis Palacios Garnica (4.990)

Resumen de la alegación: El alegante expone que de conformidad con el planeamiento que ha sido modificado redactó Proyecto básico de vivienda unifamiliar y solicitó la licencia municipal en parcela sita en el camino Viejo de Uruñuela y que en la Modificación de las Normas se califica como uso público institucional.

Solicita que se mantenga el uso residencial.

Argumentación: La modificación de las Normas Subsidiarias de Nájera en la zona 2 tiene los siguientes objetivos:

— Dotar a Nájera de una zona dotacional.

— Crear una zona urbana de transición entre las zonas propiamente urbanas y el río Najerilla.

— Proteger los márgenes del río Najerilla, como valor a respetar.

— Posibilitar la adecuada utilización de la margen del río.

En la zona propuesta el propietario mayoritario es el Ayuntamiento si bien se incluyó la finca objeto de la presente alegación para posibilitar al Ayuntamiento una mayor capacidad de la zona dotacional.

Es criterio del Técnico que suscribe que los objetivos indicados se mantienen permitiendo como uso compatible con el institucional el residencial, siempre y cuando el Ayuntamiento no tenga intención de la adquisición de la parcela.

Propuesta: Aceptar parcialmente la alegación mediante la inclusión en las Normas Subsidiarias del siguiente artículo:

Art. 33º: Usos alternativos.— Se permite como uso alternativo el residencial de vivienda unifamiliar aislada siempre que se cumplan las condiciones de la zona referentes a tipología de edificación tamaño de parcela a efectos del cómputo de la superficie edificable, separación linderos, separación entre edificaciones, fondo máximo edificable, edificabilidad y sótanos. La altura máxima será de planta baja más una con un máximo de siete metros y la ocupación máxima en planta es del 40%.

El retranqueo a alineación oficial tendrá un mínimo de tres metros. Quedan prohibidos los usos en entrecubierta salvo instalaciones.

ALEGACION PRESENTADA POR EL AYUNTAMIENTO EN SU PERIODO DE AUDIENCIA.

Resumen de la alegación: La alegación se estructura en los siguientes apartados:

1. Consideración conceptual sobre la validez urbanística del Polígono Industrial de Nájera-Tricio-Alesón.

2. Consideraciones legales relativas a la información pública y respecto a la necesidad de Dictamen de Consejo de Estado en la zona denominada choperas.

3. Manifiesta:

a) que la edificabilidad de la parcela destinada a centro de salud no es suficiente.

b) que la línea de fondo máximo edificable no permite la edificación del polideportivo proyectado con un fondo de 45,70 m.

c) que el frente del Parque de Bomberos quedará reducido a 25 metros.

4. Plantean una nueva alineación con una anchura uniforme.

Como consideración final se alega en relación a los apartados 3 y 4.

Argumentación: Respecto al punto 1 se considera que el triángulo Nájera-Tricio-Alesón responde a una necesidad puntual que es necesario resolver.

Respecto al punto 2 queda libre de edificación la zona anteriormente delimitada de choperas por lo que no es necesario el trámite de Consejo de Estado.

La modificación de las Normas Subsidiarias de Nájera en la zona 2 tiene los siguientes objetivos:

— Posibilitar a Nájera de una zona dotacional.

— Crear una zona de transición hasta el río Najerilla.

— Proteger los márgenes del río Najerilla y posibilitar su utilización.

La zona y la edificabilidad prevista permite las necesidades del Ayuntamiento tal como se indica en el Anexo 1, considerada la parcela en su totalidad. Asimismo la parcela prevista por el Ayuntamiento para Centro de Salud permite el Proyecto elaborado en cuanto en la alegación no considera la línea de parcela para cómputo de volumen sino el fondo máximo edificable. Tampoco mide la superficie correspondiente al quiebro de alineación.

No permite la construcción del Polideportivo proyectado. Esta edificación produciría un fuerte deterioro de la ribera y el arbolado existente y que quedará a 2~3 metros del cauce del río. El deterioro de la ribera se considera muy grave y en consecuencia parece más adecuado un nuevo estudio del polideportivo que cumpla los objetivos marcados.

La alineación propuesta se ha realizado en base a mantener un recuerdo de los antiguos caminos frente al establecimiento de una alineación recta que no se considera necesaria ni resuelve problemas. Hay que señalar que los edificios pueden separarse de la alineación creando más espacios más gratos que una alineación recta.

Propuesta: Se propone denegar la alegación. Si se estima oportuno no