

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

*Modificación del artículo 103 de las normas subsidiarias
para la regulación de áreas edificables
en el Área R-3 de Rada*

MURILLO EL CUENDE

Promotor: *Ayuntamiento*

Autor: *Juan Cruz Lasheras Guilzu (arquitecto)*

MEMORIA

1.- Objeto - Promotor - Ámbito de la Modificación. -

El presente PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA se realiza por encargo del Ayuntamiento de Murillo el Cuende y tiene por objeto la Modificación Pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, para la *Regulación de las áreas edificables máximas en el ámbito del área normativa R-3 del núcleo urbano de Rada*, con el fin de agilizar el procedimiento para las nuevas edificaciones residenciales y facilitar las ampliaciones de las ya existentes ante la demanda de los propietarios.

El ámbito del Plan se limita exclusivamente al casco urbano de Rada, en el área identificada en el planeamiento vigente como **R3** de *suelo urbano residencial unifamiliar*, y queda delimitado gráficamente según el plano normativo correspondiente que se adjunta.

2.- Antecedentes - Justificación del PEAU.-

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Murillo el Cuende, en vigor desde el año 1997, constituyen el planeamiento urbanístico de ámbito vigente en el municipio, y son el objeto de la presente modificación al amparo del *Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo*.

Con fecha 20/05/2011 entró en vigor una modificación de planeamiento promovida por el propio Ayuntamiento que regulaba de una manera más abierta la aplicación de las ordenanzas de edificación alterando los Art. 87, 90, 102 y 103.

En concreto, y en lo que respecta al Art. 102 y al Art. 103, se modificó el parámetro relativo a la separación mínima entre las edificaciones auxiliares y las edificaciones principales, que se establecía en 3 metros y que se eliminó, propiciando que se pudieran promover ampliaciones de viviendas en planta baja o incluso ejecutar anexos adosados a las mismas en continuidad con la edificación principal.

Posteriormente, con fecha 13/10/2017 entró en vigor un Plan Especial de Actuación Urbana, Modificación Pormenorizada de NNSS para los Art. 102 y 103, por el que se establecía una mayor superficie de ocupación para las edificaciones auxiliares.

No obstante lo anterior, se ha podido comprobar que en los últimos años los ciudadanos que han promovido nuevas edificaciones residenciales en solares en nuevas áreas ordenadas, que fundamentalmente se localizan en el perímetro del casco urbano de Rada, se ha encontrado con dificultades a la hora de emplazar la edificación en la parcela.

La normativa gráfica del planeamiento establece unas alineaciones máximas y unas alineaciones obligatorias que limitan en exceso la libertad de ubicación y disposición de las edificaciones, en la mayoría de los casos en planta baja que necesitan de una mayor ocupación; a esto se le añade el condicionante de la mejor ubicación en la parcela para un mejor aprovechamiento del soleamiento y de la eficiencia energética.

Cualquier alteración de estas alineaciones suponía la tramitación previa de estudios de detalle que, además de retrasar considerablemente la ejecución de las viviendas suponía un coste añadido a los ciudadanos en cuanto a redacción de documentos y costes de tramitación.

El Ayuntamiento de Murillo el Cuende, al igual que procedió con las modificaciones de planeamiento anteriormente referidas, ha decidido promover esta iniciativa con el fin de facilitar a los propietarios de las parcelas del casco urbano de Rada cuya normativa es la R-3 una mayor ocupación del suelo y con ello dinamizar la economía local.

3.- Marco legal. -

De conformidad con el Art. 49.3 del Texto Refundido de la *Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

- a) *La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.*

Por otro lado, según el Art. 61 sobre *Planes Especiales*:

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

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

5. *Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán, además:*

- a) *La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que se desarrollan.*
- b) *La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el Art.56.5. f) de esta Ley Foral.*
- c) *Las conclusiones valoradas del proceso de participación ciudadana.*
- d) *El Estudio de Movilidad generada.*

El Art. 77 sobre *Procedimiento* establece:

6. *La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.*

La tramitación del presente Plan Especial de Actuación Urbana se resolverá conforme al Art. 72 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

No se requiere informe del Servicio de Territorio y Paisaje, ni de ningún otro organismo.

4.- Planeamiento vigente. -

A continuación, se adjunta la ficha normativa del área normativa R3 correspondiente al casco urbano de Rada, incluyendo las modificaciones introducidas de revisiones anteriores:

3.2.3. RADA

Art. 103.- Suelo Urbano de Edificación Residencial Unifamiliar (R3):

1. Definición.

Se incluye en esta categoría el suelo que actualmente se encuentran libre de edificaciones, apto para edificar viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, disponiéndose la edificación en la alineación del vial desde el que tiene acceso, y que se regula según los siguientes parámetros:

*Parcela mínima: 300 m².
Fachada mínima: 10 metros.
Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 0,6 m²/m².
Número de plantas: Planta baja más planta piso.
Altura libre máxima de planta baja: 3,50 metros.
Altura libre máximo de planta piso: 2,75 metros.
Altura máxima total, bajo alero: 7 metros.*

2. Régimen de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- a. Residencial.*
- b. Comercial en planta baja.*
- c. Industrial categoría 1ª, en planta baja.*
- d. Uso de bar, restaurante y similar.*
- e. Uso de oficinas, administrativo, socio-cultural, recreativo, sanitario, asistencial y educativo.*
- f. Almacén en planta baja.*
- g. Aparcamiento.*

3. Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a las principales en planta baja.

Se admite la construcción de edificaciones auxiliares y de apoyo en el espacio libre restante de la parcela, y adosadas a la medianería o a los lindes de parcela, bajo los siguientes parámetros:

Ocupación máxima: 80% del espacio libre restante de la parcela.

Número de plantas: Planta Baja.

Altura libre máxima de Planta Baja: 3,50 metros.

5.- Modificación. -

El contenido sustancial y documental del Plan Especial de Actuación Urbana se ajusta a lo regulado en el *Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Se propone una ampliación del área de máxima ocupación en las áreas normativas de la R-3 que se definen gráficamente, según porcentaje sobre la superficie de parcela, manteniendo los aprovechamientos actuales.

La redacción del Art. 103 de las Ordenanzas de Edificación queda establecido de la siguiente manera:

3.2.3. RADA

Art. 103.- Suelo Urbano de Edificación Residencial Unifamiliar (R3):

1. Definición.

Se incluye en esta categoría el suelo del perímetro del caserío original, apto para edificar viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, disponiéndose la edificación en la alineación del vial desde el que tiene acceso, y que se regula según los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 300 m².

Fachada mínima: 10 metros.

Ocupación máxima: 70%. En parcelas de superficie < 250 m² será del 80%.

Edificabilidad: 0,6 m²/m².

Número de plantas: Planta baja más planta piso.

Altura libre máxima de planta baja: 3,50 metros.

Altura libre máximo de planta piso: 2,75 metros.

Altura máxima total, bajo alero: 7 metros.

Las alineaciones máximas de la edificación son las propias alineaciones oficiales o de parcela, quedando suprimidas los retranqueos obligatorios y las alineaciones obligatorias definidas gráficamente.

2. Régimen de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- a. Residencial.*
- b. Comercial en planta baja.*
- c. Industrial categoría 1ª, en planta baja.*
- d. Uso de bar, restaurante y similar.*
- e. Uso de oficinas, administrativo, socio-cultural, recreativo, sanitario, asistencial y educativo.*
- f. Almacén en planta baja.*
- g. Aparcamiento.*

3. Edificaciones auxiliares:

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a las principales en planta baja.

Se admite la construcción de edificaciones auxiliares y de apoyo en el espacio libre restante de la parcela, y adosadas a la medianería o a los lindes de parcela, bajo los siguientes parámetros:

Ocupación máxima: 30% del espacio libre restante de la parcela.

Número de plantas: Planta Baja.

Altura libre máxima de Planta Baja: 3,50 metros.

6.- Memoria de Sostenibilidad Económica. -

De conformidad con el Art. 58.5.f) de la *Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo* se realiza la *memoria de viabilidad y sostenibilidad económica*, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

La entrada en vigor del presente Plan Especial de Actuación Urbana no supondrá un impacto en la hacienda local ya que se mantienen los aprovechamientos urbanísticos y con ello los ingresos en concepto de ICIO.

Tendrá repercusión en el sentido de que se agilizarán las inversiones al evitar tramitaciones urbanísticas previas y los propietarios de los solares ya edificados podrán proponer ampliaciones de edificación y/o ocupación de terrenos antes restringidas.

7.- Estudio de Movilidad generada. -

De conformidad con el Art. 53 de la *Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo* sobre Movilidad sostenible:

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.

El presente Plan Especial de Actuación Urbana no introduce aspectos urbanísticos relevantes que afecten a la movilidad, limitándose a reordenar las áreas edificables de un área normativa concreta.

Por lo tanto, no se realiza un Estudio de Movilidad.

A continuación, se adjunta Anexo de Participación Ciudadana con el proceso realizado previamente a la aprobación del presente Plan Especial, e incluye bandos, acta de la sesión informativa, certificados del Ayuntamiento e informe de conclusiones.

Tafalla, 28 de noviembre de 2024

El Arquitecto:

Juan Cruz Lasheras Guilzu

ORVE, Comarca de Tafalla