

U24.03

prada arquitectura

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 2010 DE SAN ADRIÁN PARA LA DETERMINACIÓN DE ALTURAS MÍNIMAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ADRIÁN
ARQUITECTO: JOSE M^a PRADA VELÁZQUEZ

ÍNDICE

1.- OBJETO Y ENCARGO	1
2.- ANTECEDENTES	2
3. ASPECTOS URBANÍSTICOS Y LEGALES DE LA MPPGM.....	9
4. VIABILIDAD ECONÓMICA.....	15
5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	16
6. CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE IGUALDAD (LEY FORAL 17/2019)	17
7. NOTA FINAL	18

1.- OBJETO Y ENCARGO

Se realiza la presente Modificación Pormenorizada del Plan General Municipal del año 2010 de Cascante (en adelante, MPPGM), a fin de establecer una nueva determinación urbanística para la altura mínima de las edificaciones en las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución del suelo urbano consolidado; concretamente se pretende establecer que no exista una altura mínima para las edificaciones residenciales en el suelo urbano consolidado, modificando lo contemplado actualmente por el Plan General Municipal, que fija como altura mínima de las diferentes unidades tipológicas la establecida como máxima.

Con la entrada en vigor del Plan General Municipal, el suelo urbano y urbanizable se dividió en diferentes sectores, y en cada uno de los sectores se establecieron para el suelo urbano consolidado diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución. Cada una de estas unidades tipológicas regula las características de las edificaciones que se pueden realizar, entre las que se encuentra la altura máxima y mínima de la edificación. Con carácter general, en estableció como altura mínima la máxima, lo que abocaba a que la edificación que se ejecutase tuviera la altura establecida en el Plan General Municipal, sin margen alguno. Esto, como se ha visto a lo largo de estos años de vigencia del Plan General Municipal, ha supuesto un impedimento para el desarrollo de las parcelas de suelo urbano consolidado de uso residencial. Esta circunstancia se ha visto acentuada en los últimos años, donde se han tratado de desarrollar viviendas en planta baja (más adecuadas desde el punto de vista de la accesibilidad y comodidad), algo que ha resultado imposible.

Ante esta situación, y tras reflexionar al respecto, el Ayuntamiento de San Adrián ha decidido acometer la presente MPPGM, a fin de eliminar la restricción existente en lo que se refiere a altura mínima.

El promotor de esta MPPGM es el Excmo. Ayuntamiento de San Adrián, y el técnico redactor del mismo es el arquitecto Jose M^º Prada Velázquez, colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 3.731.

2.- ANTECEDENTES

2.1.-Introducción

San Adrián es una localidad que cuenta como planeamiento general con el Plan General Municipal aprobado definitivamente el año 2010 (en adelante, PGM2010), y que ha sido objeto de diferentes modificaciones desde su aprobación.

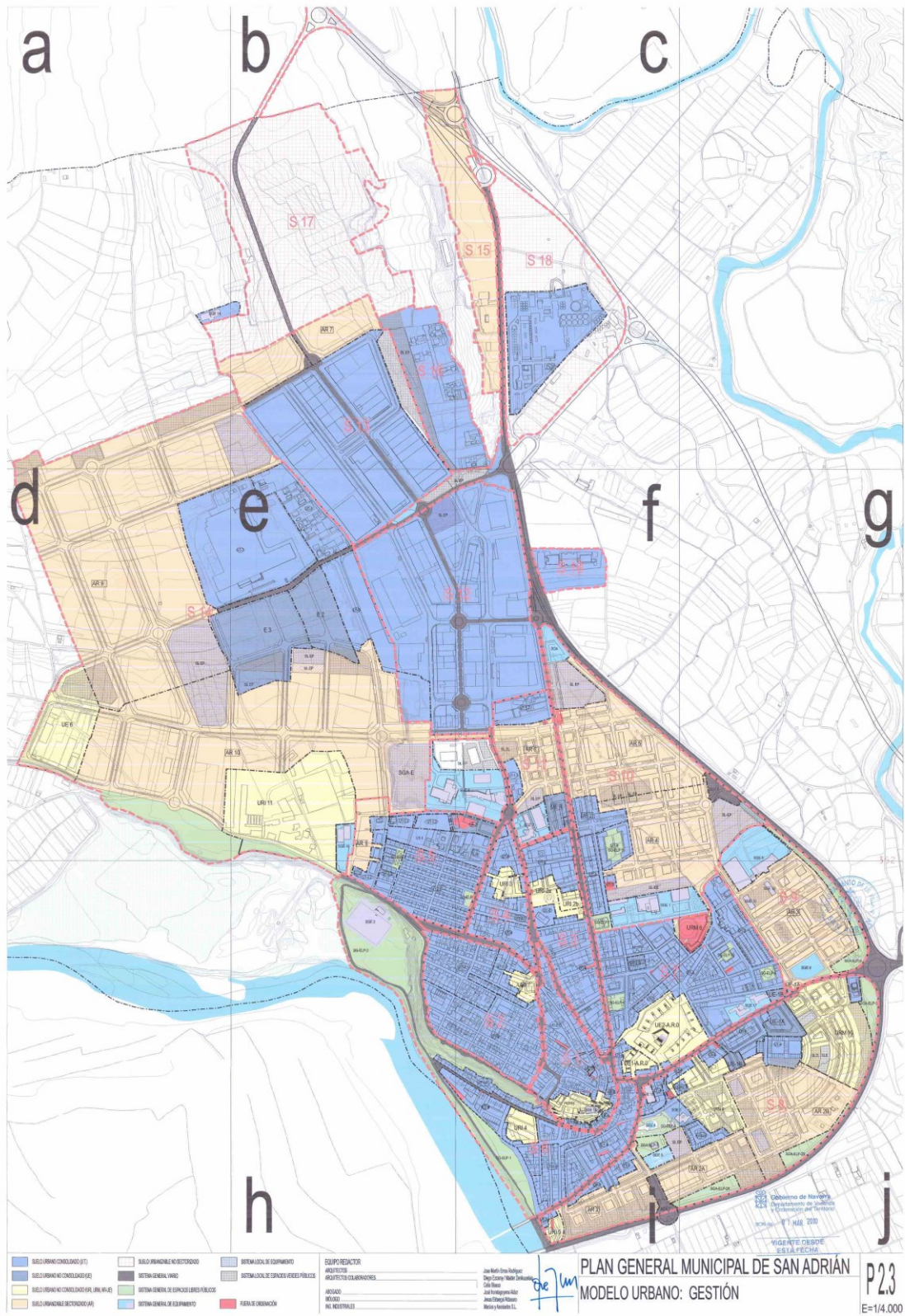
Desde hace unos años, el Ayuntamiento de Cascante viene observando que el hecho de establecer como altura mínima de la edificación residencial en suelo urbano consolidado la máxima permitida está limitando el desarrollo de las parcelas residenciales que quedan por edificar. En este sentido, han sido numerosas las consultas efectuadas, y las quejas trasladadas, que de facto obliga a edificar mucho más de lo que en ocasiones se necesita, y en más alturas de las deseadas.

San Adrián tiene una cantidad limitada de parcelas de uso residencial, mientras la demanda es elevada. El hecho de que estas parcelas no se desarrollen obedece, en gran medida, a las exigencias relativas a la altura mínima. Esta situación, más allá de llevar a un precio de la parcela mayor, genera que se tenga que ejecutar, en muchos casos, muchas más edificabilidad de la necesaria, y con unas condiciones no adecuadas para las necesidades (si alguien quiere promover una vivienda en planta baja, difícilmente va a ejecutar una vivienda de planta baja, dos alturas y ático).

Ante esta situación, es fundamental para el Ayuntamiento de San Adrián flexibilizar la exigencia de altura mínima de la edificación, para que cada cual pueda ejecutar la edificación que mejor se adapte a sus necesidades. Se mantendría, no obstante, la altura máxima establecida, a fin de que como consecuencia de la MPPGM no se genere un aumento de edificabilidad.

2.2.-Antecedentes

El PGM 2010 divide el suelo urbano y urbanizable de San Adrián en diferentes sectores (hasta un total de 18 sectores). Para el suelo urbano y urbanizable de cada uno de estos sectores se establecen una serie de unidades tipológicas y unidades de ejecución que regulan las condiciones morfológicas de las edificaciones.



Plano de gestión del PGM 2010.
 Se observa cómo se divide el suelo urbano y urbanizable en diferentes sectores.
 Fuente: SIUN.



Detalle del plano de gestión del PGM 2010.

Se observa cómo cada sector se divide en diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución.

Fuente: SIUN.

De estas unidades tipológicas y unidades de ejecución, hay una gran cantidad de ellas que regulan el número de plantas mínimo que se exige a la edificación.

Estas unidades que lo regulan son las siguientes:

SECTOR S-1	UT-4
	UE-0
	UT-2.2
	UT-2.3
SECTOR S-2	URI-1
	UT-4
	UT-2.1
	UT-2.3
SECTOR S-3	UT-4
	URI-2A
	URI-2B

SECTOR S-4	UT-4
	UT-2.3
SECTOR S-5	AR-1
	UE-3
	UT-1
	UT-2.1
	UT-2.2
	UT-2.3
SECTOR S-6	UT-4
	UT-2.2
	UT-2.3
SECTOR S-7	URM-6
	UT-4
	UT-2
	UT-2.3
SECTOR S-8	AR-2A
	AR-2B
	UE-1A
	UE-1B
	URI-5
	URM-8
	URM-10
	UT-1
	UT-3
	UT-4
	UT-2.3
SECTOR S-9	AR-3
SECTOR S-10	AR-4
	AR-5
	UT-4
	UT-5
SECTOR S-11	AR-6
	UT-1.1
	UT-1.2
	UT-4
SECTOR S-12	—
SECTOR S-13	—
SECTOR S-14	AR-9
	AR-10
	UT-1
SECTOR S-15	—
SECTOR S-16	UT-1
SECTOR S-17	—
SECTOR S-18	—

De todas estas unidades indicadas, todas ellas, a excepción de la señalada en rojo (la URM-10) establecen que el número de plantas mínima es idéntico al número de plantas máximas. La señalada en rojo (URM-10) también limita el número de plantas mínimo, solo que en vez de hacerlo coincidente con el número de plantas máximas, lo establece como una planta menos del número de plantas máximas.

Con la tramitación de la presente MPPGM se pretende la eliminación de dicha limitación en lo que se refiere al número de plantas mínimo de la edificación.

2.3.-Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la MPPGM se circunscribe a las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución anteriormente señaladas:

AR-1
AR-10
AR-2A
AR-2B
AR-3
AR-4
AR-5
AR-6
AR-9
UE-0
UE-1A
UE-1B
UE-3
URI-1
URI-2A
URI-2B
URI-5
URM-10
URM-6
URM-8
UT-1
UT-1.1
UT-1.2
UT-2
UT-2.1
UT-2.2
UT-2.3
UT-3
UT-4
UT-4
UT-5

Tal y como se ha señalado antes, estas unidades tipológicas y unidades de ejecución se ubican en diferentes sectores, sin que eso afecte a las determinaciones en sí, ya que con independencia del sector en el que se sitúan, las mencionadas determinaciones urbanísticas son idénticas.

2.4.-Características de las fichas urbanísticas

Cada una de las unidades tipológicas y unidades de ejecución relacionadas, que conforman el ámbito de actuación, cuentan con su correspondiente ficha urbanística (que conforman la Normativa Urbanística Particular del PGM 2010).

Todas las fichas urbanísticas tienen un apartado identificado como "condiciones de la edificación", que es en la que se establece el número mínimo de plantas sobre rasante. Es esta determinación urbanística la que se pretende modificar con la presente MPPGM.

SECTOR.....	6	UNIDAD TIPOLOGICA	UT- 2,3
1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL			
DELIMITACIÓN.....	La establecida en los planos de Gestión		
CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS.....	Vivienda Unifamiliar y/o plurifamiliar Adosada		
OBJETIVOS Y CRITERIOS VINCULANTES.....	Mantenimiento y adecuación de la tipología ^{tipología} dominante, por lo que se establecen como vinculantes las determinaciones establecidas al respecto		
ACTUACIONES PERMITIDAS.....	Conservación, Rehabilitación y/o sustitución de las edificaciones existentes, y obras de nueva planta permitidas por la presente normativa		
CLASIFICACIÓN.....	SUELOS URBANOS		
CATEGORIZACIÓN.....	CONSOLIDADOS		
CALIFICACIÓN.....	RESIDENCIAL		
USO CARACTERÍSTICO.....	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN BLOQUE ABIERTO		
2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	Los establecidos en los planos de ordenación y/o derivados de las alineaciones. No obstante, las edificaciones existentes cuyo uso no sea incompatible con el característico, que incumplan alguna de las determinaciones de la presente normativa, tales como: alturas, fondos edificables etc., se declaran fuera de ordenación sólo a los efectos de su sustitución, que deberá ajustarse a las determinaciones de la presente normativa		
ALINEACIONES.....	Las establecidas en los planos de ordenación		
Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE.....	Las establecidas en los planos de ordenación (3)		
Nº MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE.....	El establecido como máximo		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.....	El de las existentes, establecido en 6 m. para el caso de desagregaciones, admitiéndose desviaciones del orden del 10%, para conseguir un número entero de viviendas, determinación que requiere la aprobación previa del Ayuntamiento, para lo que deberá presentarse un Estudio Previo al respecto.		
PARCELA MÍNIMA.....	Las existentes o la resultante del frente mínimo establecido		
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P. BAJA.....	100% de la parcela		
OCUPACIÓN MÁXIMA EN P. ELEVADAS.....	La establecida por las alineaciones		
EDIFICABILIDAD.....	La resultante de las alineaciones y del nº máximo de plantas		
ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTA BAJA.....	Con carácter general 3,50 m., sujeto a lo establecido en las Condiciones Estéticas.		
ALTURA MÁXIMA LIBRE DE PLANTAS ELEVADAS.....	Con carácter general 2,70 m., sujeto a lo establecido en las Condiciones Estéticas.		
CUBIERTAS.....	Inclinada con una pendiente máxima el 40%. Ver otras determinaciones.		
ENTRECUBIERTAS.....	Se permite el aprovechamiento con uso residencial vinculado a la vivienda del 50% de la superficie de la planta inferior, ver otras determinaciones		
PLAZAS DE APARCAMIENTO INTERIOR.....	1 Plazas por vivienda		
CONDICIONES ESTÉTICAS.....	El grado de consolidación de estos suelos, la topografía, y la pretensión de establecer una cierta homogeneidad de las nuevas actuaciones con las existentes, han llevado a establecer para los casos de sustitución, que la altura libre de las plantas se definirán en función de las de las colindantes y de su grado de consolidación, por lo que se establece la obligatoriedad de presentar un Estudio Previo al respecto, para su aprobación, si procede por el Ayuntamiento.		
3.- CONDICIONES DE USC			
USO PRINCIPAL.....	RESIDENCIAL		
USOS TOLERADOS.....	Los vinculados y/o compatibles con el principal		
USOS PROHIBIDOS.....	Todos los demás		
4.- CONDICIONES DE GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	ACTUACIÓN DIRECTA DE ACUERDO CON LAS ORDENANZAS, Y/O ESTUDIO PREVIO		
5.- OTRAS DETERMINACIONES			
Las cubiertas y el aprovechamiento de las entrecubiertas de las nuevas edificaciones realizadas en esta zona delimitada por la homogeneidad de su tipología, han sido construidas de acuerdo con las Ordenanzas específicas de las Normas Subsidiarias al respecto, por lo que para las nuevas actuaciones se mantienen estas determinaciones que tienen su reflejo gráfico en las nuevas Ordenanzas para la Edificación.			

Ejemplo de ficha urbanística de una de las unidades tipológicas del PGM 2010.

Se señala en rojo el apartado identificado como "condiciones de la edificación", que es donde se señala el número mínimo de plantas sobre rasante (señalado en azul).

Fuente: SIUN.

2.5.-Relación de propietarios de las parcelas y de titulares de derechos reales sobre las parcelas

Por las características de la MPPGM, y toda vez que el ámbito es la mayor parte del suelo urbano y urbanizable (y no una serie de parcelas concretas), no resulta procedente la identificación de los propietarios de las parcelas incluidas en las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución.

De la misma manera, no resulta procedente la identificación de posibles derechos reales sobre las parcelas objeto de la MPPGM.

3.-ASPECTOS URBANÍSTICOS Y LEGALES DE LA MPPGM

Como se ha indicado anteriormente, se busca modificar la determinación urbanística correspondiente al número mínimo de plantas sobre rasante de la edificación de diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución en las que se divide el suelo urbano y urbanizable de San Adrián.

El PGM 2010 divide el suelo urbano y urbanizable de San Adrián en diferentes sectores (hasta un total de 18 sectores). Para el suelo urbano y urbanizable de cada uno de estos sectores se establecen una serie de unidades tipológicas y unidades de ejecución que regulan las condiciones morfológicas de las edificaciones.

Las unidades tipológicas y unidades de ejecución objeto de la MPPGM son las siguientes:

AR-1
AR-10
AR-2A
AR-2B
AR-3
AR-4
AR-5
AR-6
AR-9
UE-0
UE-1A
UE-1B
UE-3
URI-1
URI-2A
URI-2B
URI-5
URM-10
URM-6
URM-8
UT-1
UT-1.1
UT-1.2
UT-2
UT-2.1
UT-2.2
UT-2.3
UT-3
UT-4
UT-4
UT-5

3.1.-Normativa vigente, afectada o consultada al objeto de la Modificación

La presente Modificación se ve afectada por la siguiente normativa:

-Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Navarra.
- Plan General Municipal de San Adrián, aprobado definitivamente el 1 de marzo de 2010.

Además de la normativa aquí mencionada, la presente MPPGM se verá afectada por toda la normativa vigente en el momento de su aprobación definitiva.

3.2.-Planeamiento vigente y situación urbanística actual de las parcelas

La MPPGM se plantea sobre varias de las unidades tipológicas y unidades de ejecución en las que se organizan los diferentes sectores de suelo urbano y suelo urbanizable de San Adrián.

EL PGM 2010 cuenta con una ficha urbanística para cada una de las unidades tipológicas y unidades de ejecución. Estas fichas urbanísticas, que conforman la Normativa Urbanística Particular, cuentan con varios apartados. Uno de estos apartados, denominado "condiciones de la edificación", es el que recoge lo relativo al número de plantas mínimas sobre rasante, que es la determinación que se plantea modificar con la presente MPPGM.

3.3.-Justificación de la MPPGM

La actuación planteada consiste en la modificación de una de las determinaciones de la ordenación urbanística de varias de las unidades tipológicas y unidades de ejecución del PGM 2010; concretamente, se plantea modificar el número de plantas mínimo sobre rasante, que es una de las determinaciones que regula las condiciones de la edificación. Esta determinación aplica tanto a unidades correspondientes al suelo urbano como al suelo urbanizable.

El objetivo es eliminar la limitación existente en lo que se refiere al número de plantas mínimo sobre rasante que hay que ejecutar, de tal manera que no haya establecido un número mínimo de plantas.

Como consecuencia de la MPPGM no se genera un aumento de edificabilidad, ni se alteran o modifican el resto de determinaciones urbanísticas ya establecidas.

3.4.-Justificación del tipo de instrumento urbanístico empleado

La actuación planteada consiste en la modificación de una de las determinaciones urbanísticas que regula la edificación que se puede realizar en las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución objeto de la MPPGM; concretamente, se plantea modificar el número de plantas mínimo sobre rasante que se señala, eliminándolo y dejando libertad para poder materializar el número de plantas sobre rasante que se considere siempre que no se supere el número de plantas máximo sobre rasante establecido.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.3a y en el artículo 49.3c del TRLFOTU, la definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones, así como las condiciones que deban cumplir las edificaciones (como el número de plantas mínimo sobre rasante), **constituyen una determinación de carácter pormenorizado:**

"3. Se entenderán como 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.**
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.**
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*

- e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.
- f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.
- g) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.
- h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- i) La identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.
- j) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.
- k) La delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento.
- l) Determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos.
- m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano."

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90.4 y 90.5 del TRLFOTU, la actuación planteada, consistente en la eliminación del número mínimo de plantas sobre rasante, pero manteniendo la limitación del número de plantas máximo sobre rasante, **no constituye ni una actuación de dotación ni una actuación de renovación o reforma de la urbanización:**

"4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.

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

Por lo tanto, la modificación de determinaciones urbanísticas que se pretende, toda vez que no genera aumento de edificabilidad (se mantiene el número de plantas máximo sobre rasante de la edificación), y que afecta a una determinación de carácter pormenorizado, es necesario realizarla a través de la tramitación de una Modificación Pormenorizada, que es la que se plantea.

Las nuevas determinaciones quedarán en las fichas urbanísticas de las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución que se modifican, y que se enumeran a continuación:

AR-1
AR-10
AR-2A
AR-2B
AR-3
AR-4
AR-5
AR-6
AR-9
UE-0
UE-1A
UE-1B
UE-3
URI-1
URI-2A
URI-2B
URI-5

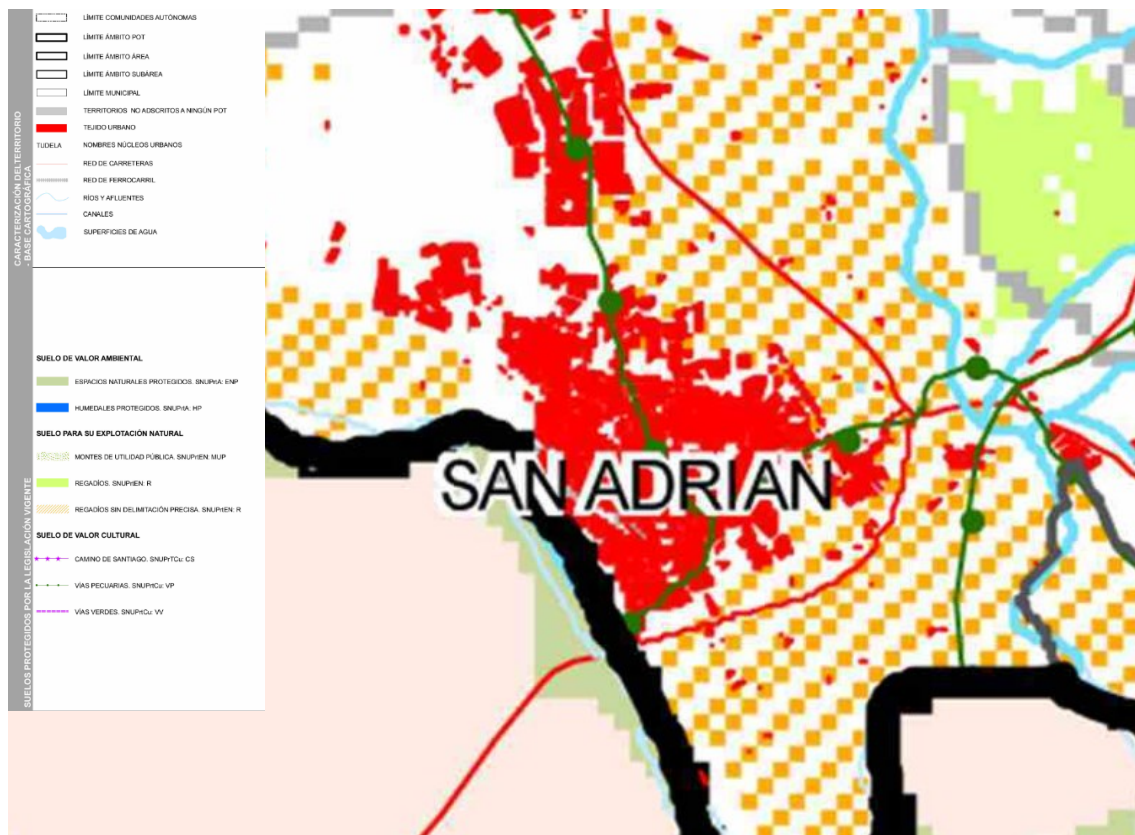
URM-10
URM-6
URM-8
UT-1
UT-1.1
UT-1.2
UT-2
UT-2.1
UT-2.2
UT-2.3
UT-3
UT-4
UT-4
UT-5

Estas unidades tipológicas y unidades de ejecución se localizan en diferentes sectores; la MPPGM abarca las unidades tipológicas y unidades de ejecución en todos los sectores donde se sitúan.

3.5.-Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial.

El instrumento de ordenación territorial que resulta de aplicación al ámbito de la MPPGM es el Plan de Ordenación Territorial 5, Eje del Ebro (en adelante, POT5).

El planteamiento propuesto por la MPPGM se ajusta a las determinaciones establecidas en el POT5 (toda vez que el citado POT5 no entra en las cuestiones morfológicas de la edificación), resultando coherente con el mismo.



POT5.

Plano del suelo protegido por la legislación vigente.

Fuente: SIUN.

Las unidades tipológicas y unidades de ejecución se encuentran dentro del tejido urbano (suelo urbano y suelo urbanizable), no estableciéndose limitación alguna derivada de la protección en aplicación de la legislación vigente.

3.6.-Justificación de la propuesta.

La razón que motiva la tramitación de esta MPPGM es la necesidad de facilitar el desarrollo de las parcelas residenciales de la localidad.

Actualmente, en todas las unidades objeto de la MPPGM, a excepción de la unidad denominada URM-10, se establece que el número de plantas mínimo sobre rasante de la edificación debe ser el establecido como máximo (mientras que para la unidad URM-10 se establece que el número de plantas mínimo sobre rasante será una menos que la establecida como número de plantas máximo).

Esta circunstancia está limitando y dificultando el desarrollo de parcelas residenciales, ya que muchos propietarios y/o promotores ni quieren ni pueden ni necesitan ejecutar la totalidad de plantas sobre rasante establecidas como máximas. Si la intención que puede tener un propietario/promotor es desarrollar una edificación en planta baja, cabría preguntarse si es razonable obligarle a ejecutar dos plantas. Sobre todo atendiendo a las características de San Adrián, donde no existe un casco histórico o preservar (donde el mantenimiento de ciertas alturas tenga sentido).

La normativa urbanística propuesta para las diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución no afecta ni al aprovechamiento urbanístico ni a la edificabilidad, ya que no afecta al número de alturas máximo sobre rasante, sino únicamente al número de plantas mínimos sobre rasante.

3.7.-Cesiones y reservas urbanísticas.

Tal y como se ha justificado anteriormente, no se está ni ante una actuación de dotación ni ante una actuación de renovación o reforma de la urbanización.

Toda vez que la MPPGM no plantea un aumento de la edificabilidad respecto de la ya recogida en las unidades tipológicas y unidades de ejecución que se pretenden modificar, **no es necesario realizar cesión o reserva urbanística alguna.**

3.8.-Afecciones ambientales.

El planteamiento de la MPPGM es la modificación de una determinación relativa a las condiciones de la edificación en varias unidades tipológicas y unidades de ejecución en las que se dividen los sectores de suelo urbano y urbanizable de la localidad; concretamente, se plantea eliminar la limitación existente relativa al número de plantas mínimo sobre rasante.

Puesto que la MPPGM, tal y como se ha señalado, no plantea aumento de edificabilidad alguno, y no modifica el resto de determinaciones de ordenación, se considera que no genera afección ambiental alguna.

Por lo tanto, se considera que no es preciso efectuar tramitación ambiental alguna.

3.9.-Estudio de movilidad generada.

El planteamiento de la MPPGM es la modificación de una determinación relativa a las condiciones de la edificación en varias unidades tipológicas y unidades de ejecución en las que se dividen los sectores de suelo urbano y urbanizable de la localidad; concretamente, se plantea eliminar la limitación existente relativa al número de plantas mínimo sobre rasante.

Puesto que la MPPGM no contempla ni aumento del número de viviendas respecto de las ya contempladas por el PGM 2010, ni plantea modificaciones sobre el viario (ni sobre calles ni sobre aceras), se considera que no genera afección sobre la movilidad.

Por lo tanto, se considera que no es preciso realizar estudio de movilidad generada.

4.-VIABILIDAD ECONÓMICA E IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

La MPPGM contempla la eliminación del número de plantas mínimo sobre rasante establecido en diferentes unidades tipológicas y unidades de ejecución del suelo urbano y urbanizable de San Adrián.

Esta actuación, toda vez que no genera ni un aumento de edificabilidad ni un mayor número de viviendas, ni tampoco una actuación de renovación o reforma de la urbanización, se considera que no procede estudio de viabilidad alguna.

De la misma manera, por lo expuesto anteriormente, se considera que la MPPGM no supone impacto alguno sobre a Hacienda Local.

5.-PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como se establece en el artículo 7 del TRLFOTU, en las modificaciones que no conlleven actuaciones de nueva urbanización no es necesaria la realización de un procedimiento de participación pública.

El caso que nos ocupa plantea únicamente la modificación de una determinación urbanística de carácter pormenorizado, que afecta a las condiciones de la edificación (eliminar la exigencia de un número de plantas mínimo para la edificación en una serie de unidades tipológicas y unidades de ejecución), y que no supone una actuación de nueva urbanización (no estamos ni siquiera ante una actuación de dotación, ni ante una actuación de renovación o reforma de la urbanización).

Por lo tanto, no procede realizar participación pública previa, si bien el instrumento se someterá, una vez aprobado inicialmente, al procedimiento correspondiente de exposición pública.

6.-CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE IGUALDAD (LEY FORAL 17/2019)

Tal y como se establece en el artículo 55 de la Ley Foral 17/2019, de igualdad entre mujeres y hombres, en las planificaciones urbanísticas se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres.

La actuación que nos ocupa se circunscribe a la eliminación de la exigencia del número de plantas mínimo sobre rasante de la edificación contemplada en varias unidades tipológicas y unidades de ejecución. Es decir, la actuación se refiere únicamente a las condiciones de la edificación que se puede realizar en parcelas privadas, sin afectar al viario público.

Por lo tanto, se considera que no procede la realización de justificación alguna en materia de igualdad, toda vez que la modificación ni afecta al espacio público, ni supone la conformación de una nueva urbanización, ni siquiera la renovación o reforma de la urbanización existente.

7.-NOTA FINAL

El presente documento es copia del original, del que JOSE M^a PRADA VELÁZQUEZ, arquitecto, es su autor. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier MODIFICACIÓN UNILATERAL del mismo.

en San Adrián, a noviembre de 2024



**Jose M^a Prada Velázquez
Arquitecto**

NORMATIVA URBANÍSTICA

AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL PGM2010

El ámbito de la Modificación Pormenorizada del Plan General Municipal del año 2010 de San Adrián son las siguientes unidades tipológicas y unidades de ejecución:

AR-1
AR-10
AR-2A
AR-2B
AR-3
AR-4
AR-5
AR-6
AR-9
UE-0
UE-1A
UE-1B
UE-3
URI-1
URI-2A
URI-2B
URI-5
URM-10
URM-6
URM-8
UT-1
UT-1.1
UT-1.2
UT-2
UT-2.1
UT-2.2
UT-2.3
UT-3
UT-4
UT-4
UT-5

Estas unidades tipológicas y unidades de ejecución se ubican en diferentes sectores, sin que eso afecte a las determinaciones en sí, ya que con independencia del sector en el que se sitúan, las determinaciones urbanísticas de las unidades son idénticas.

NUEVA DETERMINACIÓN URBANÍSTICA

En las siguientes unidades tipológicas y unidades de ejecución se establece, dentro del apartado de "condiciones de la edificación" de las fichas urbanísticas de la Normativa Urbanística Particular, como "nº mínimo de plantas sobre rasante" el "establecido cómo máximo":

AR-1
AR-10
AR-2A
AR-2B
AR-3
AR-4
AR-5
AR-6
AR-9
UE-0
UE-1A
UE-1B
UE-3
URI-1
URI-2A
URI-2B
URI-5
URM-6
URM-8
UT-1
UT-1.1
UT-1.2
UT-2
UT-2.1
UT-2.2
UT-2.3
UT-3
UT-4
UT-4
UT-5

Para estas unidades, se plantea la siguiente redacción para la determinación urbanística relativa al número de plantas mínimo sobre rasante:

Nº mínimo de plantas sobre rasante: Libre.

En las siguientes unidades tipológicas y unidades de ejecución se establece, dentro del apartado de "condiciones de la edificación" de las fichas urbanísticas de la Normativa Urbanística Particular, se establece como "nº mínimo de plantas sobre rasante" el "1 planta menos que el establecido como máximo":

URM-10

Para estas unidades, se plantea la siguiente redacción para la determinación urbanística relativa al número de plantas mínimo sobre rasante:

Nº mínimo de plantas sobre rasante: Libre.