

NORMAS SUBSIDIARIAS

Nuevo artículo 32 bis en relación a la compatibilidad de usos del suelo

FUNES

JUNIO 2021

1. INTRODUCCIÓN.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Funes se redacta por encargo del Ayuntamiento de Funes a los arquitectos Don Jose Manuel Gutiérrez Cuesta y Don Carmelo Astrain Ulibarrena.

El objeto del documento es la descripción de la propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias de Funes, concretamente en la modificación del articulado de las Normas Urbanísticas, documento que forma parte de las Normas Subsidiarias en vigor.

En concreto, la propuesta se refiere a un nuevo artículo, 32-bis de las Normas Urbanísticas referente a la compatibilidad de usos.

2. NORMATIVA ACTUAL.

En la actualidad el municipio de Funes cuenta con Normas Subsidiarias en vigor.

Entre los documentos que se incluyen en las mismas figuran las Normas Urbanísticas.

En las mismas se regulan varios aspectos respecto a las Normas urbanísticas generales, de los distintos tipos y clases de suelo y normas de protección del medio ambiente.

3. PROPUESTA DE MODIFICACION.

La propuesta de este documento afecta a la redacción de un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas, con el fin de clarificar las condiciones de usos y compatibilidad de los mismos en parcelas y edificios.

Se adjunta anexo con la nueva redacción del citado artículo.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La aprobación del documento de Normas Subsidiarias tiene una antigüedad de más de 25 años. Ello se refiere al Texto Refundido. La redacción original del texto es bastante anterior. Ello ha originado que tanto los criterios como las especificaciones establecidas respecto a los usos y su compatibilidad resulten obsoletas actualmente.

Por otra parte, la legislación y normativa vigentes poco tienen que ver con la existente en el momento de la redacción del articulado que se pretende modificar.

En consecuencia, la propuesta planteada pretende cumplir con los siguientes objetivos:

- Establecer un régimen de compatibilidad de usos en el mismo edificio, según el uso global de la zona.
- Actualizar el listado de actividades consideradas, especificando en la medida de lo posible los usos y su ubicación en planta.

Tanto en la tramitación del presente documento como en las autorizaciones de las actuaciones previstas en su articulado, deberá considerarse la aplicación del DFL 1/2017 de 26 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BON 31/08/2017)

5. NORMATIVA MODIFICADA.

Se detalla en el anexo al presente documento.

6. DETERMINACIONES DE ORDENACION URBANÍSTICA.

El Artículo 49 del DFL 1/2017 establece las determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.

Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

El epígrafe 3 del citado artículo establece que 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.

Las determinaciones modificadas en el presente documentos se pueden considerar incluidas en los epígrafes c) y d), por lo que se consideran pormenorizadas.

El presente documento contiene la documentación establecida en el artículo 52 del Decreto Foral 85/1995, incluyendo:

- a) Justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas que motivan la modificación del planeamiento.
- b) Descripción de las determinaciones y de la normativa urbanística a modificar.
- c) Determinaciones y normativa urbanística que se introduce con la modificación y sustituyen a la precedente.

7. TRAMITACIÓN.

Como se ha indicado, las determinaciones de ordenación urbanística afectadas por el presente documento se incluyen en el apartado 3 del Artículo. 49 del DFL 1/2017 Texto Refundido de la L.F. de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Son consideradas en consecuencia determinaciones pormenorizadas.

Por consiguiente, la tramitación de la presente Modificación de NN. SS. se ajustará a lo previsto en el artículo 77.3 del citado DFL 1/2017 Texto Refundido de la L.F. de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- 3. La modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en los Planes Generales Municipales se llevará a cabo conforme al procedimiento señalado en el artículo 72, por iniciativa pública o privada, sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación pormenorizada que efectúen los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Planes Especiales de Actuación Urbana.

El artículo 72.1 establece lo siguiente

- a) La aprobación inicial se otorgará por el ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente ley foral, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.
- b) A la vista de la información pública, el ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de proceder a la aprobación definitiva.
- c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el documento será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado.

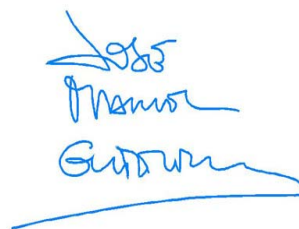
8. CONCLUSION.

Creyendo de este modo haber definido en el presente documento los aspectos fundamentales de la propuesta de Modificación de Normas Subsidiarias firmamos la presente.

Pamplona, Noviembre de 2020.



C. Astrain Ulibarrena



J. Gutierrez Cuesta

Arquitectos.

ANEXO: NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Artículo 32-bis. Idoneidad de usos.

Se establece el régimen de compatibilidad de usos pormenorizados y de detalle correspondiente a la división territorial en el Suelo Urbano y Urbanizable.

- Junto con el uso detallado principal podrán autorizarse en el mismo edificio aquellos otros usos compatibles con éste siempre que su superficie sea inferior a la del uso detallado.
- En las zonas con calificación residencial se prohíbe el uso no residencial como exclusivo del edificio, salvo actividades consolidadas.
- Podrá autorizarse en un edificio, solar o parcela de Suelo Urbano un uso compatible en la totalidad del mismo o en superficie superior a la del uso global mediante la tramitación de Plan Especial de Actuación Urbana, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno.
- Se establece la siguiente asimilación de usos:
 - El uso industrial o actividades económicas se considera únicamente autorizable en suelo de calificación global industrial.
 - Los almacenes industriales se asimilan al concepto industrial.
 - El dotacional privado se asimila al concepto servicios.
 - Se incluyen en el concepto servicios, los locales de sucursales bancarias, agencias, oficinas, academias de enseñanza.
 - Los usos vinculados a la vivienda tales como garaje, almacén doméstico, huerto, almacén agrícola, deportivo en suelo libre privado, piscinas, frontones, pistas de tenis, etc., se entienden englobados en el uso residencial al que se vinculan. No se admitirá ninguna construcción deportiva que tenga algún elemento constructivo (frontis, cierres, mallas, etc.) por encima de 6,00 metros de altura debiéndose presentar para aprobación por el Ayuntamiento, un estudio de medidas correctoras del impacto visual (barreras arboladas, taludes, etc.) en todos aquellos en los que la altura supere los 3,00 metros.
- Los usos definidos como autorizables además de que en la mayor parte de los casos requerirán tramitaciones como tales actividades clasificadas, requerirán una autorización de uso expresa por parte del Ayuntamiento previa al otorgamiento de licencia que se concederá en función de la adecuación del uso que se solicite al concepto general de la unidad, parcela o edificio del que se trate.

- En suelo no urbanizable, el régimen de idoneidad de usos se regula mediante la aplicación de las condiciones de protección de las diferentes categorías de suelo.
- Los usos en edificaciones existentes correspondientes a usos incompatibles con el régimen de idoneidad de este artículo quedan declarados fuera de ordenación y su régimen será el establecido con carácter general para las actividades así declaradas.
- Cuadro de regulación pormenorizada de usos en suelo urbano y urbanizable.

USO GLOBAL	USO DETALLADO	
Residencial	Residencial	Se permite en todas las plantas.
	Comercial	Se permite en planta baja y entreplanta.
	Servicios con destino a grupos tipo Academias	Se permite en planta baja y primera. Deberán tener plan de evacuación.
	Servicios tipo consultas médicas, Fisioterapias, etc.	Se permite en planta baja y primera
	Servicios tipo Consultas profesionales no relacionadas con la salud	Se permite en todas las plantas
	Hostelería	Se permite en planta baja y entreplanta.
	Hotelero	Se permite en todas las plantas
	Actividades inocuas	Se permiten en planta baja, excepto los velatorios, que no se permitirán en planta baja de edificios residenciales
	Tanatorios, Velatorios	Se permiten en suelo dotacional. No se permiten en planta baja de edificios residenciales
Industrial	Industrial	En todas las zonas con dicha consideración.
	Residencial	No se permite
	Comercial y Servicios	Se permite

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. NECESARIEDAD DE LA REDACCIÓN.

El artículo 22.3 TRLSRU señala que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En ese sentido, es concordante con el artículo 59.3.f del DFL 1/2017.

Según el apartado f) del Artículo 58.5 del citado DFL 1/2017, la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se ha de entender como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

Es decir, el documento tiene una doble finalidad:

- Establecer que la actuación es razonable y que se basa en unas previsiones tanto técnicas como económicas que la hacen viable contando con las hipótesis que aconsejan su ejecución.
- Justificar que la actuación no supone impacto negativo sobre la Hacienda Pública, en este caso del Ayuntamiento de Funes, originado bien por costes de la ejecución bien por mantenimiento de dotaciones, infraestructuras o servicios necesarios tras la aprobación de la Modificación de NN.SS.

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Lo previsto en la Modificación de NN.SS. no presenta ningún impedimento técnico para su desarrollo.

La actuación no supone incremento/disminución de metros cuadrados de superficie construida.

El régimen de compatibilidad de usos previsto permite en cualquier caso el destino de las parcelas y edificios para el uso global de la zona, por no que no reduce sus expectativas.

Sí que permite usos complementarios compatibles, según plantas y ubicación, si la situación o el criterio del promotor así lo recomendasen.

La propuesta supone un régimen de compatibilidad de usos que no afecta a la edificabilidad del planeamiento en su conjunto.

Por lo tanto, se puede afirmar que la actuación es viable, quedando justificada la distribución de costos y estableciendo un flujo positivo (beneficio) en la ejecución de lo previsto en la Modificación de NN.SS.

3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El estudio de sostenibilidad económica ha de considerar los dos aspectos sobre la Hacienda Pública:

- Gastos y cargas originados por la actuación en el Presupuesto Municipal, tanto en la propia ejecución y puesta en marcha de la misma como en el mantenimiento de infraestructuras, equipamientos o dotaciones a lo largo de la vida útil de la actuación.
- Ingresos adicionales derivados de la actuación, tanto desde el punto de vista puntual de la ejecución de la obra como los que se originan anualmente a lo largo de la vida útil de las edificaciones.

La diferencia entre el segundo y el primero establece la existencia, o no, de sostenibilidad económica (sin entrar en otros apartados como pudieran ser la oportunidad social, medioambiental, etc.)

En este caso, el primer apartado es muy sencillo: No existe ningún gasto originado a la hacienda pública. No hay:

- Ejecución de ninguna obra, infraestructura o dotación imputables al Ayuntamiento.
- Incremento de zonas urbanizadas a mantener.
- Modificación de servicios necesarios para el funcionamiento de la actuación.

Por ello el coste de la actuación para la hacienda municipal es nulo.

Respecto al segundo apartado, se pueden considerar varios impactos positivos en la Hacienda Municipal:

- Monetización por la venta en caso de suelos dotacionales correspondientes al Ayuntamiento, que supone una cantidad a establecer por el propio Ayuntamiento.
- Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras.

Considerando un porcentaje de ICIO que establezca en su caso la normativa municipal.

- Impuesto de Bienes Inmuebles y de Actividades:

No existe un incremento nominal del impuesto al no aumentar la superficie construida. No obstante, su estimación a lo largo de la vida útil de la construcción dependerá del tipo impositivo que fije el propio Ayuntamiento así como del valor catastral de la nueva finca. El hecho de poder dedicar parcialmente los inmuebles a usos complementarios puede facilitar la viabilidad de actividades económicas que repercutirán en la correspondiente recaudación por conceptos de impuestos sobre dichas actividades.

Como consecuencia y en resumen de lo expuesto en este apartado, se puede afirmar que la Modificación de NN.SS. supone un impacto positivo en la Hacienda del Ayuntamiento de Funes, no siendo gravoso para el mismo en ningún momento de su ejecución.

Pamplona, Noviembre de 2020.



C. Astrain Ulibarrena



J. Gutierrez Cuesta

Arquitectos.