

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	1
2.- ENCARGO	1
3.- ÁMBITO	1
4.- MARCO LEGAL.....	1
5.- ANTECEDENTES	2
6.- CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
7.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
7.1. Estaciones de Servicio.	4
7.2. Discotecas	5
7.3. Instalaciones de telecomunicación.....	6
7.4. Viviendas en planta baja.....	7
7.5. Instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad.	8
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	10
8.1. Estaciones de servicio.....	11
8.2. Discotecas	13
8.3. Instalaciones de telecomunicación.....	13
8.4. Viviendas en planta baja.....	14
8.5. Instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad. ..	15
9.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	17
10- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	17
11- ASPECTOS AMBIENTALES	18
12- PARTICIPACIÓN PÚBLICA	18
13.- CONCLUSIÓN	19

1.- OBJETO.

El objeto del presente documento es regular la implantación de estaciones de servicio, discotecas, instalaciones de telecomunicación, viviendas en planta baja e instalaciones de ganadería intensiva de gran capacidad, y establecer su régimen de compatibilidad con el resto de usos, para lo cual es necesario modificar la Ordenanza General de Usos, la Normativa Urbanística General, y la Normativa Urbanística Particular del PGOU de Tudela.

Por motivos de estrategia y oportunidad, se adelanta la presente Modificación a la tramitación de la Revisión del planeamiento general, actualmente en redacción. Estas determinaciones se incorporarán al nuevo Plan Urbanístico Municipal.

2.- ENCARGO

La modificación se redacta por encargo del Ayuntamiento de Tudela a la sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL, en calidad de equipo redactor del Plan General Municipal.

3.- ÁMBITO

El ámbito de la modificación se limita a completar la regulación de los usos estación de servicio, discotecas, viviendas en planta baja e instalaciones de ganadería intensiva de gran capacidad, y añadir regulación para las instalaciones de telecomunicación.

No se modifica el uso global de las unidades integradas.

4.- MARCO LEGAL

El documento consiste en una Modificación Puntual de la Normativa Urbanística General, la Normativa Urbanística Particular y la Ordenanza General de Usos del PGOU de Tudela.

Se plantea al amparo del artículo 76 del DFL 1/2017 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que contempla la posibilidad de modificar el planeamiento municipal.

Las determinaciones modificadas en este documento son de carácter pormenorizado, según el artículo 49.3.d del DFL 1/2017 por el cual "*se entenderá como determinación de ordenación urbanística pormenorizada el régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas*".

La presente Modificación no supone una Actuación de Dotación de conformidad con el art. 90.5 del DFL 1/2017, por cuanto no supone un incremento de edificabilidad, ni de la densidad, no supone modificación del uso urbanístico y no requiere la reforma o renovación de la urbanización.

Por otra parte, el artículo 65.1. del DFL 1/2017, establece que los municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad de desarrollar y completar las condiciones de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, todo ello sin contradecir las determinaciones del Plan General Municipal.

5.- ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico municipal actualmente vigente en Tudela es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) cuya aprobación definitiva fue publicada en el BON con fecha 27 de septiembre de 1.991. Posteriormente se encargó la redacción de un Texto Refundido que entró en vigor el 30 de diciembre de 1994 y que modificó aspectos técnicos, pero mantuvo el diseño urbano y los objetivos de planeamiento anteriores.

En desarrollo de este PGOU se han tramitado diversas modificaciones.

Agotado su proceso de vigencia, el Ayuntamiento planteó la necesidad de una revisión y acomodación a la legislación vigente y para ello convocó un concurso mediante Acuerdo de Pleno de fecha 28 de octubre de 2005.

El 31 de marzo de 2006 el Ayuntamiento acordó adjudicar a la sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL el contrato para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

En una primera fase de 2006 a 2009 se inició la redacción del nuevo planeamiento general y se llegó hasta la redacción de un Concierto Previo en base a un primer documento de EMOT. Sin embargo, este concierto no llegó a firmarse, abriéndose un periodo de ocho años durante los cuales el trabajo estuvo paralizado.

En 2017 se decidió reiniciar los trabajos de redacción del PGM a la vista de la aparición de nuevas legislaciones y sobre todo del cambio del modelo urbano por el que se apuesta. Para ello se firmó una modificación del contrato de redacción del PGM el 11 de octubre de 2017.

La tramitación realizada hasta la fecha ha consistido en someter la versión preliminar de la EMOT a exposición pública, por un periodo que se extendió desde el 1 de marzo de hasta el 30 de abril de 2019. Durante el preceptivo periodo de exposición pública se han recibido diversas sugerencias e informes sectoriales.

6.- CONVENIENCIA DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El plan vigente ha quedado obsoleto y sus determinaciones no dan respuesta a las necesidades que se plantean en el municipio, por lo que es evidente la necesidad de su revisión. Sin embargo, la aprobación definitiva de un nuevo PGM conllevará una tramitación larga, y existen diversos aspectos u objetivos urgentes a los que el Ayuntamiento necesita dar solución con mayor brevedad.

Uno de ellos es la problemática existente con ciertos usos contemplados en el PGOU vigente, como el de estaciones de servicio, cuya posible implantación ha generado alarma social.

En este mismo contexto, cabe incluir otros usos que por su singularidad pueden entenderse como molestos o nocivos en relación al uso residencial: discotecas e instalaciones de telecomunicación.

También se plantea una regulación de las viviendas en planta baja, con el objetivo de permitir las en edificaciones existentes.

Por último, fuera del contexto urbano, en el ámbito del suelo no urbanizable, se plantea la regulación de las instalaciones de ganadería intensiva al objeto de evitar su afección negativa por salubridad y olores respecto al núcleo urbano residencial así como a otros usos consolidados en el territorio (dotaciones sanitarias, deportivas, instalaciones turísticas, etc,

El Ayuntamiento propone anticipar el estudio y solución de la regulación de los usos mencionados que no pueden tener tiempo de espera y para los que la mayoría de la Corporación tiene interés, claridad y certeza. Sería como una primera fase de los trabajos de Revisión del PGOU vigente que se están desarrollando, y que se adelanta por motivos de estrategia y oportunidad.

Para ello, el Ayuntamiento en sesión de Pleno de 26 de octubre de 2020 acordó suspender la tramitación de licencias en los usos de estaciones de servicio, discotecas, instalaciones de telecomunicación (antenas y estaciones base), con objeto de promover la presente Modificación.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El PGOU vigente en Tudela regula la calificación de los suelos y compatibilidad de los usos en el Capítulo II del Título II de la Normativa Urbanística General y en la Ordenanza General de usos.

Por otro lado, en el apartado Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de la Normativa Urbanística Particular queda regulado el régimen de protección del Suelo No Urbanizable y las normas de diseño y calidad, y en concreto, lo relativo al uso de instalaciones de ganadería intensiva,

En relación a los usos objeto de modificación cabe señalar:

7.1. Estaciones de Servicio.

La Ordenanza General de Usos del PGOU incluye las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes dentro del uso industrial (artículo 2.8.4.)

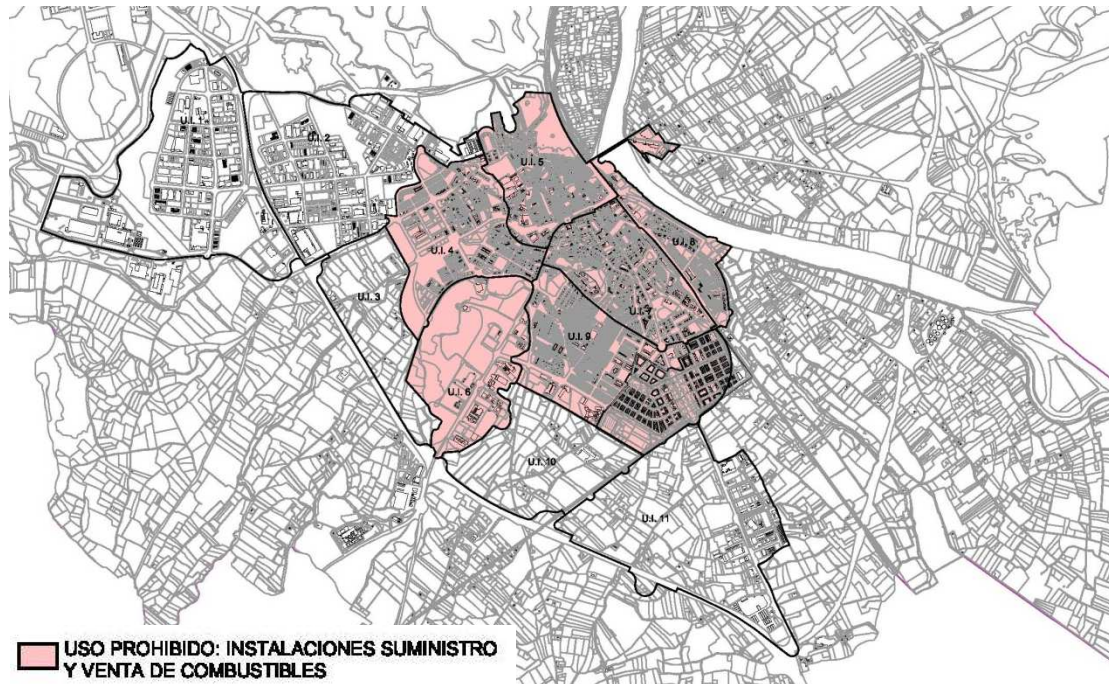
En el artículo 3.b. establece que las estaciones de servicio con local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se asimilarán a segunda categoría de uso industrial. Las categorías se establecen atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que estén situados.

En concreto en la categoría 2 se engloban actividades compatibles con la vivienda: talleres o pequeñas industrias que no molesten por desprendimiento de gases, polvo, olores, ruidos y vibraciones y talleres o industrias con menos de 8 empleados y motores de potencia inferior a 3 kv cada uno.

No parece adecuado incluir las gasolineras en dicha categoría, ya que en el artículo 6.c. al enumerar las limitaciones de las categorías 1 y 2 de uso industrial, compatible con residencial se enuncia: "que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias". No es el caso de las gasolineras, ya que provocan la concentración en sus inmediaciones de compuestos orgánicos volátiles como benceno, tolueno y xilenos.

Por tanto, se propone incluirlas en la categoría 3: "actividades que aún con medidas correctoras puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados".

Para evitar las citadas molestias a la vivienda se limitará su ubicación a las unidades integradas cuyo uso global no sea residencial o equipamiento, es decir se prohibirán en las Unidades Integradas IV, V, VI, VII, VIII y IX. Esta condición se incluye en el artículo 5, nuevo apartado 4.



Las gasolineras existentes quedan consolidadas. No se permite su ampliación, en las Unidades Integradas IV, V, VI, VII, VIII y IX, para el suministro o venta de combustibles o carburantes. Únicamente se permite para la instalación de suministro de electricidad (electrolineras).

Además, se modifica en la Normativa Urbanística General las compatibilidades de usos detallados para surtidores de gasolina y estaciones de servicio.

7.2. Discotecas

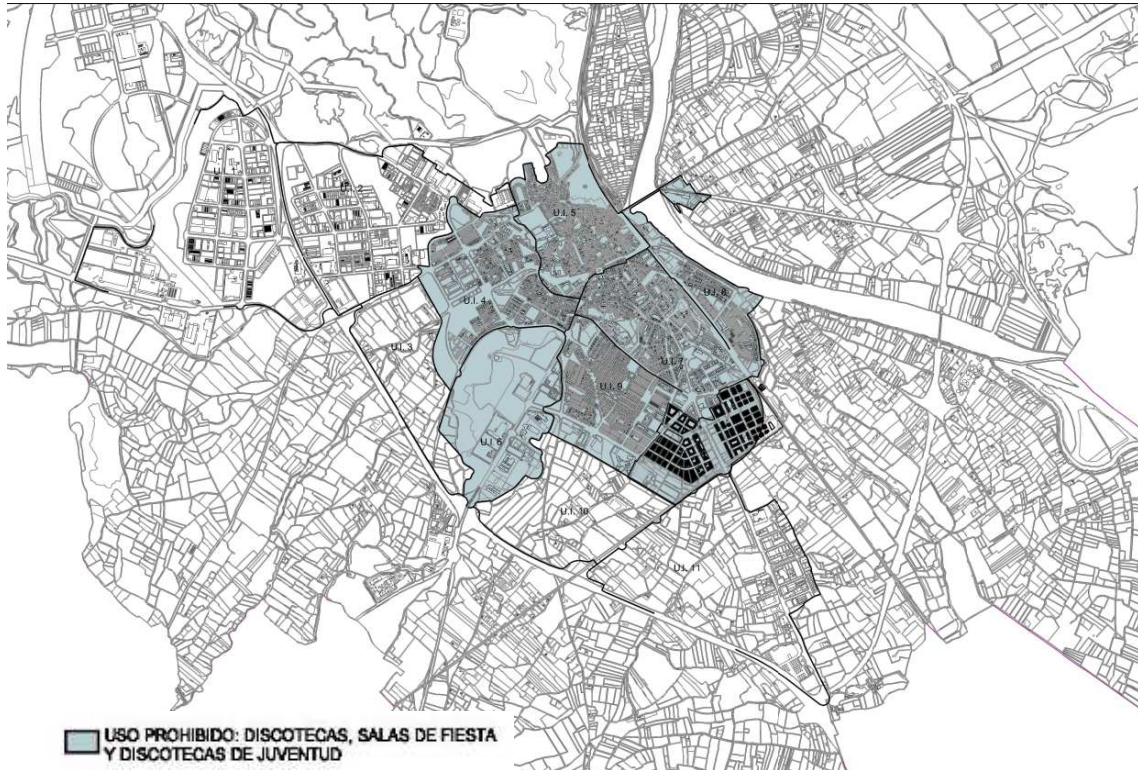
En cuanto a las discotecas, se definen en el capítulo IV de la Ordenanza de Usos "regulación de bares, restaurantes, locales de ocio y similares", como locales en los que exista una o varias pistas de baile sin que se ofrezcan actuaciones en vivo.

Se actualiza la definición de discoteca, sala de fiestas y se añade la de discoteca de juventud según las establecidas por el vigente Decreto Foral 202/2002, por el que se aprueba el catálogo de establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas y se regulan los registros de empresas y locales. Esta actualización se recoge en el artículo 10, apartado 2.1.4.

En el artículo 27 de la Normativa Urbanística General del PGOU vigente, se establece la tabla de compatibilidades de uso en la que el uso discotecas y salas de baile en bajos, sótano o exento aparece como tolerado para vivienda colectiva.

Se modifica la tabla para prohibir el uso discoteca y discoteca de juventud en el uso pormenorizado de vivienda colectiva, y establecerlo como uso tolerado en equipamiento educativo.

También se limitará su ubicación a las unidades integradas cuyo uso global no sea residencial o equipamientos/servicios, es decir se prohibirán en las Unidades Integradas IV, V, VI, VII, VIII y IX, excepto las que se sitúen en un edificio exento y sin ningún tipo de uso residencial en la manzana.



7.3. Instalaciones de telecomunicación

Este uso no está regulado en el PGOU, dado que en el momento de redacción del mismo no era un uso habitual. Sí se encuentra regulado en la Ordenanza Municipal sobre Instalaciones e Infraestructuras de Telefonía Móvil de Tudela, aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2010.

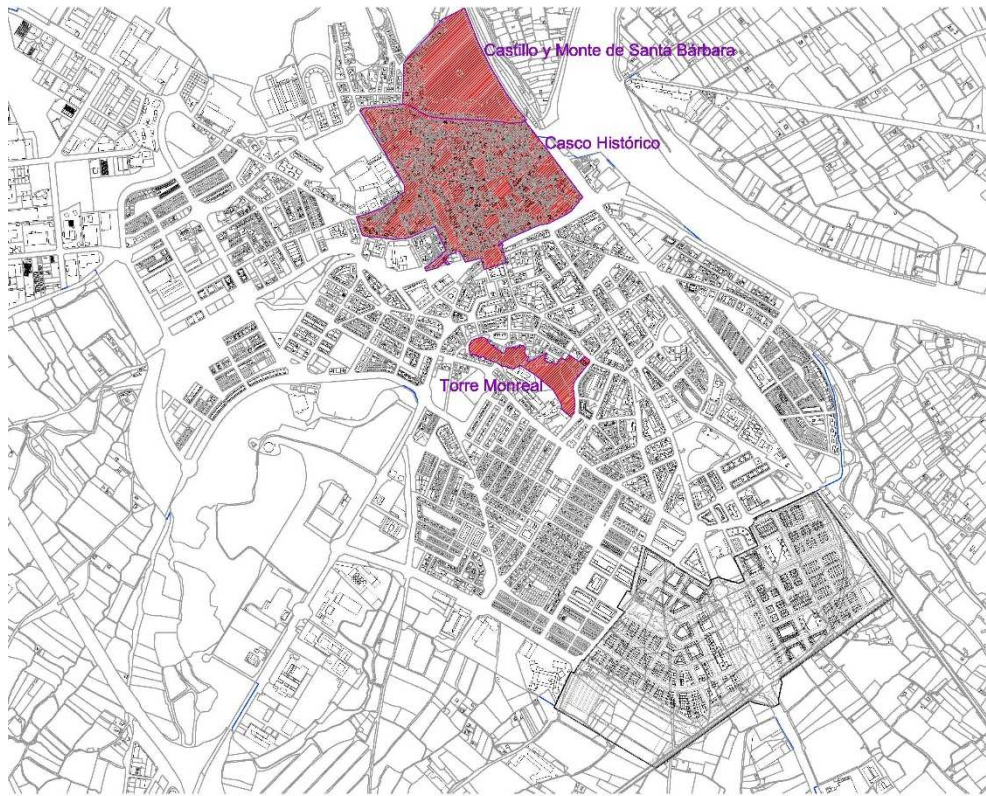
Tras la entrada en vigor de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, que introduce cambios relevantes en cuestiones como la simplificación administrativa, la competencia exclusiva del estado en la fijación de los criterios técnicos a aplicar incluidos los niveles de emisión y límites de exposición, etc., la ordenanza municipal no está actualizada.

La presente modificación se limita a determinar varios ámbitos en los que se establecen normas dirigidas a proteger Bienes de Interés Cultural, a la espera de un modelo de ordenanza y una guía completa de aplicación de la Ley que redacte la Federación Española de Municipios y Provincias, que se encuentra en fase de propuesta.

Las zonas a proteger mencionadas se corresponden con:

- El Casco Histórico, declarado BIC con categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto Foral 135/1992 de 6 de abril (BON nº. 51 de 27 de abril de 1992)

- Castillo y Monte de Santa Bárbara, también BIC
- Torre Monreal (BIC) a la que se añade el entorno del Cerro de Santa María, debido a los recientes hallazgos de una necrópolis musulmana.



La limitación se recoge en el capítulo V. Regulación de instalaciones de telecomunicación.

7.4. Viviendas en planta baja

El artículo 8 de la Ordenanza General de Usos, regula los usos en la edificación de uso principal residencial, concretamente en las unidades básicas en las que el uso pormenorizado es residencial colectivo y/o residencial unifamiliar libre o de VPO.

Así, el artículo 8.3.2 establece: *"Los usos que existan a la entrada en vigor de esta Ordenanza se considerarán consolidados y podrán modificarse por otros de similar naturaleza salvo en los casos de su expresa prohibición. No se podrán modificar los usos que contravengan la presente Ordenanza"*.

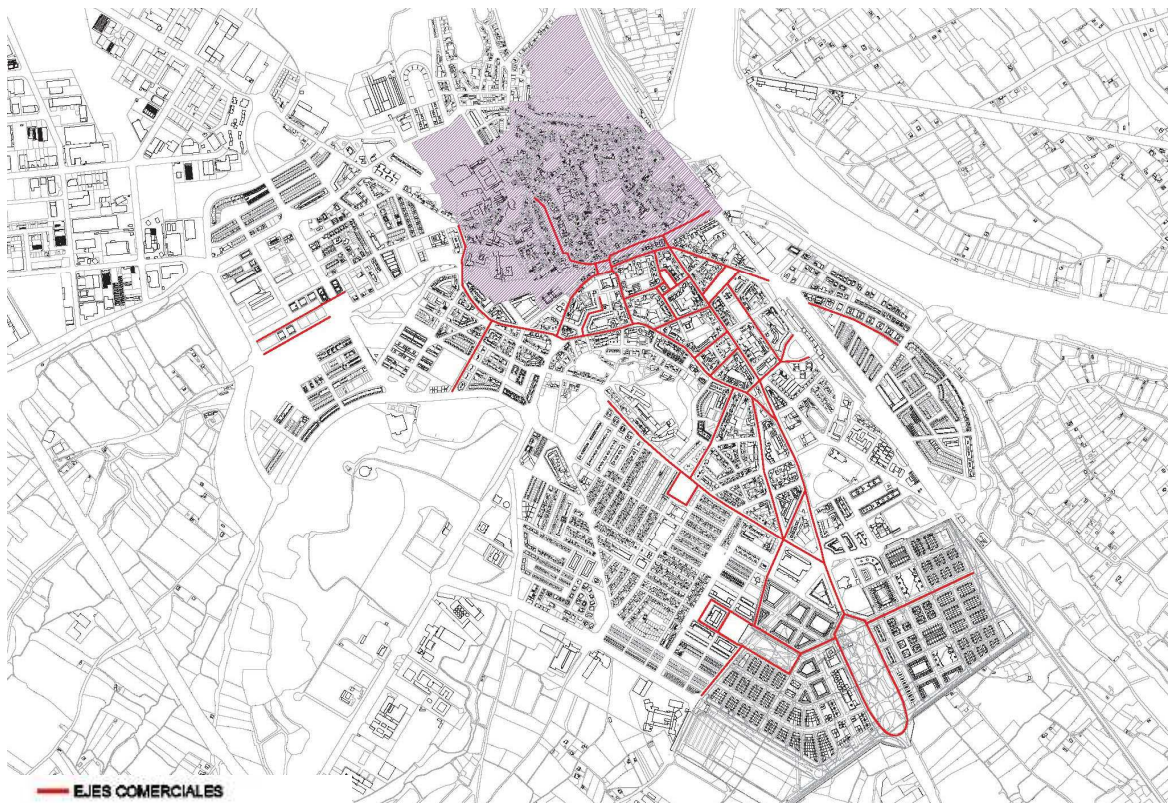
El apartado 8.5. únicamente se refiere al uso vivienda como uso equivalente en planta baja y/o entreplanta en unifamiliares. No se menciona para vivienda colectiva, ni entre los usos equivalentes ni entre los tolerados.

Se plantea su incorporación como uso equivalente, sin hacer distinción entre vivienda unifamiliar o colectiva, salvo en los ejes comerciales donde será un uso prohibido.

Por otra parte, se analiza la ubicación predominante de los usos comerciales en la actualidad y se define el ámbito de "zona Casco Histórico" y los ejes comerciales predominantes. La delimitación se refleja en la documentación gráfica.

En la zona Casco Histórico, que se corresponde con el Casco Histórico según la delimitación del PEPRI vigente (2012), se mantiene la regulación de usos planteada por dicho PEPRI, que establece en el artículo 88 "Usos permitidos" para planta baja el residencial individual, residencial colectivo y comercio menor de 500 m². Únicamente se identifica la calle Herrerías y la calle Muro como un eje comercial, sujeto a las mismas restricciones de ubicación de viviendas en planta baja que el resto de ejes.

En los ejes comerciales, señalados en la documentación gráfica, no se permite la ubicación de viviendas en planta baja, ni en los edificios existentes ni para las nuevas edificaciones. Únicamente se consolidan las viviendas existentes.



7.5. Instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad.

El artículo 3.1.C. de las Normas urbanísticas Particulares del PGOU de Tudela, modificado por Orden Foral 35E/2016, de 5 de abril, de la Consejera del Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local, regula y establece las normas de diseño y calidad de las instalaciones de ganadería intensiva.

Así el artículo 3.1.C.2.2., "Ganadería Intensiva", define ésta como aquella ganadería en estabulación permanente, bajo unas condiciones ambientales creadas de forma artificial, desligada del sustrato vegetal del terreno donde se asienta y en el que la alimentación se realiza mediante piensos artificiales procedentes del exterior de la explotación.

En el mismo se señala que las instalaciones de ganadería intensiva a ubicar en suelo no urbanizable de preservación serán autorizables de acuerdo a lo establecido en la Ley Foral 35/2002 (LOFTU), hoy en día derogada por el DFL 1/2017, y en el POT-5 "Eje del Ebro".

Con respecto a las condiciones de localización, se remite a la legislación sectorial a fin de cumplir las distancias establecidas en el Decreto Foral 148/2003, de 23 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas ambientales de las instalaciones ganaderas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, y sus modificaciones posteriores (Decreto Foral 76/2006, de 6 de noviembre), así como las indicadas en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

Por tanto, la distancia derivada del planeamiento vigente de las instalaciones de ganadería intensiva con respecto a los núcleos de población es la recogida en el DF 148/2003. Así, para núcleos de población mayores de 5.000 habitantes, caso de Tudela, las instalaciones ganaderas no porcinas, tanto de pequeña como de gran capacidad, mantendrán una distancia mínima de 1.000 metros respecto a los núcleos de población. Por su parte, Las instalaciones ganaderas porcinas con una capacidad menor o igual a 240 UGM mantendrán una distancia de 1.000 metros, y para aquellas con una capacidad superior a 240 UGM dicha distancia será de 1.500 metros.

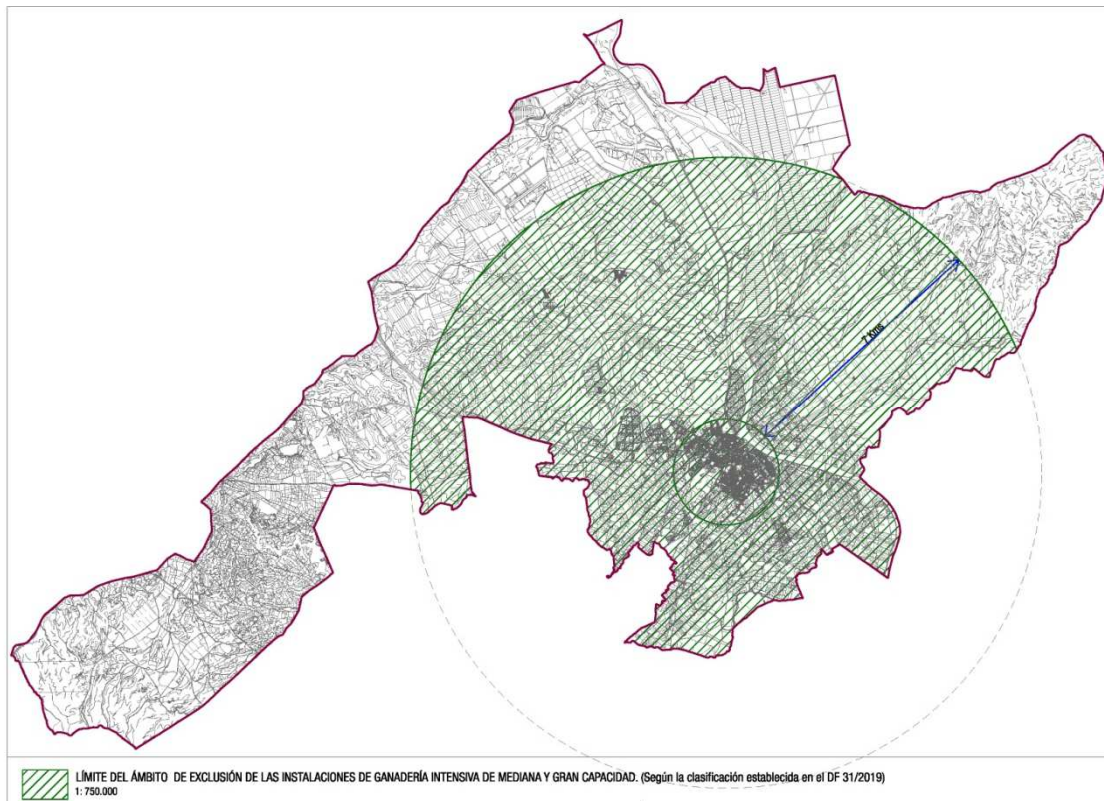
Según se deduce de lo recogido en el apartado 2 de las Normas Particulares del SNU "Definición, Régimen de autorización, protección disciplinaria y gestión de las distintas calificaciones del suelo no urbanizable", las construcciones e instalaciones aisladas desinadas a la ganadería intensiva, granjas, únicamente serán autorizables, de la totalidad de categorías definidas por el PGOU de Tudela, en las correspondientes a Suelo de Mediana Productividad agrícola y Suelo genérico, asimilable en el último caso, según el DFL 1/2017, a las categoría de SNU de preservación, y en el primero, a SNU de Preservación y de Protección, en este último caso, por constituir zona de regadío.

En la presente Modificación, se propone el cambio del apartado correspondiente a las condiciones de localización, especificando una distancia mínima para las instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad, así definidas en el DF 31/2019, de 20 de marzo, por el que se establecen las condiciones higiénico sanitarias de bienestar animal y ordenación zootécnica de las explotaciones ganaderas y sus instalaciones en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, respecto al casco urbano residencial de Tudela, y a diversos usos sensibles ubicados en el territorio (dotaciones sanitarias, turísticas y de ocio).

Se establece una distancia mínima para las nuevas instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad, según la clasificación establecida en el Anexo 2 del DF 31/2019, que será de 7 kilómetros respecto al casco urbano residencial de Tudela, y de 2 kilómetros respecto a los citados usos. Las instalaciones existentes se consolidan en su ubicación actual.

Los usos ganaderos intensivos de pequeña capacidad cumplirán las distancias indicadas por la normativa sectorial vigente.

Se establece gráficamente el ámbito de exclusión de las instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad (7 kilómetros de distancia del núcleo urbano residencial).



8.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado (LGUM), enuncia en el artículo 5 "Principio de necesidad y proporcionalidad de las actuaciones de las autoridades competentes":

"1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica."

La razón imperiosa de interés general (RIIG) que justifica la exigencia urbanística (en este caso la limitación de los usos), se expone para cada uso en concreto a continuación. Se encuentran entre las definidas por la ley 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio en el artículo 3:

"Razón imperiosa de interés general»: razón definida e interpretada la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, limitadas las siguientes: el orden público, la seguridad pública, la protección civil, la salud pública, la preservación del equilibrio financiero del régimen de seguridad social, la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores, las exigencias de la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, la protección del medio ambiente y del entorno urbano, la sanidad animal, la propiedad intelectual e industrial, la conservación del patrimonio histórico y artístico nacional y los objetivos de la política social y cultural"

8.1. Estaciones de servicio

La posible implantación de estaciones de servicio en zonas residenciales y de equipamientos y servicios ha generado inquietud y alarma social entre los vecinos. Hoy en día existe una sensibilidad general creciente por alejar estas instalaciones de las zonas residenciales y numerosos ayuntamientos están endureciendo las restricciones a este uso, modificando sus planeamientos.

Las gasolineras se consideran establecimientos con riesgo químico debido al almacenaje de grandes cantidades de productos inflamables. Los combustibles presentes implican un riesgo intrínseco de incendio y explosión. Los vapores de la gasolina son más pesados que el aire y pueden recorrer grandes distancias y alcanzar fuentes de ignición una vez liberados en las operaciones de llenado, por derrame, rebosamiento o reparación.

Además, son instalaciones de alto riesgo sanitario según numerosos estudios publicados, como por ejemplo los de la Universidad de Murcia o el Instituto de Seguridad e Higiene en el Trabajo y confirmados por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, que han demostrado que la inhalación de los productos químicos presentes en ellas constituye factores de riesgo sanitario grave, que se acrecientan por el calor, el viento o la localización urbana.

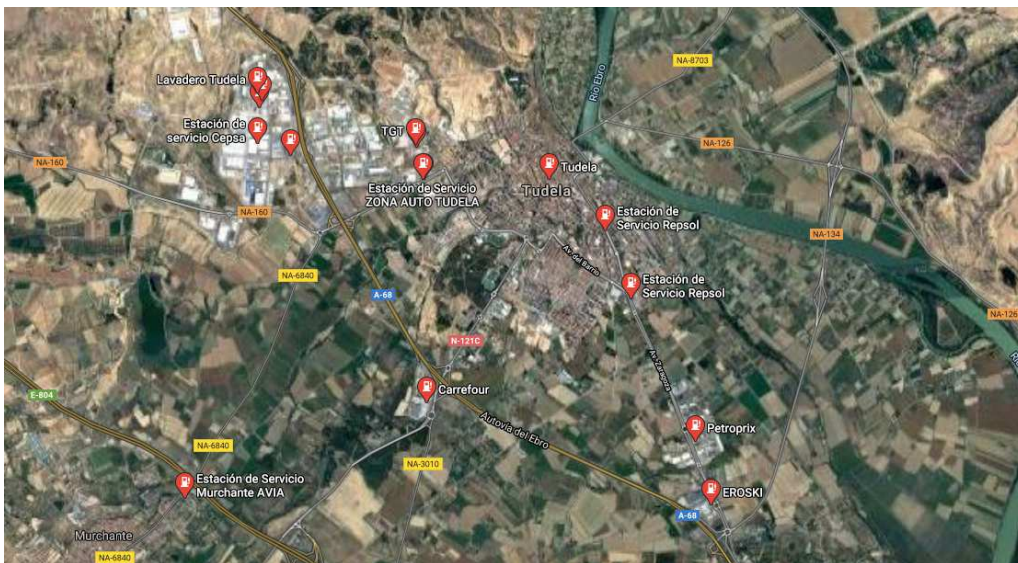
Por otra parte, el art. 43.2 de la Ley 34/1998 del sector de Hidrocarburos, establece que los usos del suelo para actividades industriales o comerciales son compatibles con la actividad de suministro de carburantes, sin que los instrumentos de planificación urbanística puedan regular aspectos técnicos o exigir una tecnología concreta.

Es por ello que la regulación de gasolineras en la modificación se realiza limitando su ubicación a las zonas cuyo uso global no es residencial o equipamiento. Se trata de prohibir el uso en las unidades integradas IV, V, VI, VII, VIII y IX, garantizando una implantación suficiente en el resto de unidades y la cercanía de estas actividades para el servicio de la población.

Su prohibición en las zonas residenciales y de equipamientos intenta evitar su afección por razones de seguridad y salud pública, medioambientales, calidad del aire, sociales y de movilidad y seguridad vial.

En cuanto a la demanda, en los últimos 40 años, el 75% de las gasolineras situadas en zonas urbanas o en carreteras convencionales ha cerrado (según estudio de la consultora Columbus Consulting). Se debe a que las grandes estaciones de las autopistas y centros comerciales reciben la mayoría de la demanda de combustible, bien por su ubicación en zonas de alto tráfico y demanda en el primer caso o bien por la reducción de precios en el segundo.

Observando la ubicación de las estaciones de servicio en Tudela se aprecia una abundante oferta, y parecen concentradas al Noroeste (unidades integradas industriales I y II) y ligadas a establecimientos comerciales (Carrefour, Eroski...), quedando únicamente tres situadas en zona residencial.



Con la implantación de nuevas estaciones de servicio en las zonas residenciales existentes se añadirían problemas de tráfico a la ya complicada movilidad del municipio y más contaminación acústica y del aire.

En cambio, sí se permite la instalación de electrolineras o estaciones de carga eléctrica, que permitan incrementar los vehículos eléctricos y con ello los beneficios medioambientales que conllevan sobre los vehículos de gasolina y la mejora de la eficiencia energética en el sector del transporte.

En cuanto a las gasolineras existentes, no se permitirá su ampliación en cuanto a suministro de combustible, únicamente se permitirá para la instalación de suministro de electricidad.

8.2. Discotecas

El ruido proveniente de discotecas es un problema ambiental y vecinal de graves connotaciones. También se incrementa el tráfico rodado con motivo del ocio nocturno, y con él aumentan tanto la contaminación acústica como los problemas de movilidad.

El objetivo de la modificación pasa por conciliar el derecho al descanso de los vecinos y vecinas con las alternativas de ocio nocturno. Para ello, se propone la prohibición de implantar nuevas discotecas en las unidades integradas con uso residencial, por no ser un uso compatible. En suelo urbano o urbanizable únicamente podría implantarse en suelos con uso global industrial. Se exceptuarán las nuevas discotecas que se sitúen en un edificio exento y sin ningún tipo de uso residencial en la manzana.

No tiene carácter retroactivo, por lo que no afecta a las discotecas situadas en edificios exentos o en los bajos o sótanos de edificios de viviendas en la actualidad, que se encontraban en situación tolerada por el PGOU.

8.3. Instalaciones de telecomunicación

La ordenanza municipal vigente en Tudela prohíbe las antenas de telefonía móvil y otros equipos de radiocomunicación a menos de 100 metros de distancia de cualquier espacio sensible en el término municipal, con excepciones. Por espacio sensible se entienden los ámbitos relacionados en el artículo 3.3.f de la Orden Ministerial de 11 de enero de 2002, del Ministerio de Ciencia y Tecnología, sujetos a limitaciones más estrictas en niveles de exposición a emisiones radioeléctricas (guarderías, centros de educación infantil, primaria, centros de enseñanza obligatoria, centros de salud, hospitales, parques públicos, y residencias o centros geriátricos).

Sin embargo, analizando la jurisprudencia del Tribunal Supremo en lo que concierne a la regulación por los ayuntamientos de las instalaciones de telecomunicaciones se desprende que las normas municipales reguladoras de distancias a suelo urbano, edificaciones o centros sensibles, salvo raras excepciones, tenían la finalidad de proteger la salud de las personas frente a las radiaciones electromagnéticas y, por motivo de ello, han sido anuladas con carácter general. No porque los Ayuntamientos careciesen de competencias en materia de salubridad o para señalamiento de distancias, o porque existiese alguna norma que señalase que la regulación de las distancias constituye competencia estatal o autonómica, sino porque la protección de la salud frente a la citada clase de radiaciones viene determinada por la normativa estatal regulando los niveles de exposición y no las distancias.

Por otra parte, el ejercicio de competencias municipales es prevalente para establecer normas dirigidas a la protección de inmuebles de interés

histórico-artístico u otros con inferior grado de protección ambiental. En estos casos queda validada la regulación municipal, siempre que no rebase el límite de la proporción.

En nuestro caso, aunque la instalación de antenas de telefonía o estaciones base genera habitualmente rechazo en los residentes del entorno, se ha optado por limitar su implantación exclusivamente al entorno de los Bienes de Interés Cultural señalados en la documentación gráfica. De esta forma la regulación respeta los parámetros técnicos necesarios para garantizar el funcionamiento de las redes de telecomunicaciones, no estableciendo otra limitación que la que se deriva de la protección del patrimonio histórico-artístico.

Según el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, deberá recabarse informe preceptivo del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, previo a la aprobación del instrumento de planificación:

“Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la presente Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante. (...)”

8.4. Viviendas en planta baja

La regulación de usos equivalentes y tolerados en edificación residencial de Tudela, establecida en el artículo 8 de la Ordenanza, conlleva que donde existe una vivienda en planta baja no se pueda implantar un local comercial y al contrario, donde exista un local comercial en planta baja no se pueda implantar una vivienda, aunque en los edificios contiguos existan.

Sin embargo, en edificios “completos” sí es posible transformar los usos ya que la tabla de compatibilidad de la NUG los recoge como tolerados o equivalentes.

La modificación plantea que pueda haber mayor flexibilidad de usos en las plantas bajas, pudiendo convertirse el uso residencial en comercial y viceversa.

Esa flexibilidad supone apostar por una ciudad compleja funcionalmente, que integre uso residencial y actividades económicas compatibles con la residencia (usos terciarios, y en particular comercio), frenando la zonificación y segregación funcional. Esta estrategia va asociada al objetivo de limitar el uso del transporte privado y propiciar una movilidad sostenible, basada en desplazamientos peatonales, transporte no motorizado y transporte público.

En el Casco Histórico la regulación de usos pretende revitalizarlo y recuperarlo socialmente, permitiendo actuaciones tanto de rehabilitación de edificaciones para uso residencial como de implantación de actividades económicas. Se desecha un planteamiento meramente conservacionista que lo conserve como una pieza de museo rehabilitado, no vivible.

En el resto de la ciudad, se detectan las zonas predominantemente comerciales en la actualidad y se intentan potenciar. Para ello se señalan unos ejes comerciales (Avenida de Zaragoza, Avenida del Barrio, calle Juan Antonio Fernández, vial ocupado por el ferrocarril con posibilidad de futura reconversión...), cuyos frentes a ambos lados del vial se proponen con usos comerciales.

8.5. Instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad.

Las molestias de salubridad y olores provenientes de las instalaciones de ganadería intensiva de mediana y gran capacidad, en base a la terminología recogida en el Anexo 2 del Decreto Foral 31/2019, de 20 de marzo, con respecto a los emplazamientos urbanos y a otros usos sensibles ubicados en el suelo no urbanizable (dotaciones, usos turísticos y de ocio) es un problema ambiental a considerar en un municipio de las características urbanas y territoriales de Tudela.

Es evidente que Tudela cuenta con un importante sector primario, que queda constatado tanto en el porcentaje de su superficie cultivada y en la importancia de las instalaciones ganaderas existentes en el término municipal como en el rendimiento económico de ambas actividades. Lo es también el hecho de que las instalaciones ganaderas son usos cuya actividad debe emplazarse necesariamente en el suelo rústico.

Dicho esto, hay que considerar el carácter urbano que asume la ciudad de Tudela como nodo relevante del sistema urbano navarro, y como capital de la Ribera de Navarra, al igual que de la subcomarca del Valle Medio del Ebro, imagen de ciudad y de capitalidad que debe ser compatible con lo afirmado anteriormente.

El objetivo de la modificación pasa por marcar las distancias oportunas ente el uso relacionado con la ganadería intensiva de mediana y gran capacidad respecto al núcleo urbano de Tudela y otra serie de usos sensibles dispersos en el suelo no urbanizable, relacionados con equipamientos (hospital) y actividades turísticas y de ocio (hoteles), a fin de compatibilizar ambas realidades, evitando problemas de salubridad, higiene, olores, y otras molestias.

9.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, establece 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"*

La modificación afecta a los usos de gasolinera, discoteca, instalaciones de telecomunicación e instalaciones de ganadería intensiva de gran capacidad. La viabilidad económica de las posibles iniciativas privadas de estos usos no varía, ya que se sigue permitiendo su implantación, únicamente cambiando su ubicación a unos emplazamientos más idóneos.

En lo referente a la flexibilización de usos en las plantas bajas, no implica un incremento de la capacidad residencial, por tanto, no se trataría de una actuación de dotación ya que no se altera la edificabilidad ni la densidad. Con la normativa vigente actualmente en el PGOU es posible la conversión de un uso residencial en comercial y viceversa para edificios completos, únicamente se regula la posibilidad de conversión de usos en las plantas bajas.

En cuanto a la sostenibilidad económica y repercusión sobre la hacienda pública, la modificación no tiene ninguna incidencia en los presupuestos municipales ya que no incrementa los costes de mantenimiento de las urbanizaciones, redes de infraestructuras ni de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento. Tampoco supondrá una disminución de ingresos en conceptos de impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles, en la medida que sigue posibilitándose la implantación de los usos en otra ubicación.

10- ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

Según el artículo 53.2, *"los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos"*.

La modificación únicamente propone una regulación de usos, sin establecer ordenación detallada, por lo que el estudio de movilidad no es preceptivo. De cualquier modo, no supone ninguna afección sobre la movilidad.

11- ASPECTOS AMBIENTALES

Según el artículo 6.2. de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental:

“Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior*
- b. Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c. Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior”*

El presente documento es una modificación de usos cuyos efectos sobre el medio ambiente no son tangibles y en cualquier caso serían favorables, dado que se restringen usos potencialmente molestos.

Considerando que la modificación de determinaciones pormenorizadas es de carácter menor, se tramitará con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyo documento básico es el Documento Ambiental Estratégico.

Su contenido es el recogido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, al objeto de identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de la Modificación del PM, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del planeamiento.

Una vez aprobada inicialmente la modificación, el Ayuntamiento se dirigirá al órgano ambiental, solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el cual emitirá el Informe Ambiental Estratégico antes de la Aprobación Definitiva.

12- PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Conforme a lo establecido en el art. 7.3 del DFL 1/2017 las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización “contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.”

En aplicación del artículo, el proceso de participación previo a la aprobación inicial no es necesario al no tratarse de una actuación que implique nueva urbanización. No obstante, debido al interés del Ayuntamiento

se ha realizado un proceso de participación previo a la aprobación inicial del instrumento.

Este proceso ha consistido en una charla informativa realizada el día 17 de mayo de 2021, lunes, a las 19.00 h...en el Centro Cívico Lestonac, Calle Camino San Marcial, 27 y anunciada en la página web del ayuntamiento y en el tablón de anuncios de la localidad.

En esta charla informativa se instó a que las aportaciones que deseen realizar los ciudadanos deberán presentarlas durante el periodo de exposición pública tras la aprobación inicial.

13.- CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de memoria, normativa y documentación gráfica, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual de las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada del PGOU de Tudela.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en

Tudela, mayo de 2021

Luis Turiel Díaz
Arquitecto.