



ARQUITECTURA

**PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA
MODIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

MODIFICACION ARTICULOS 21 APTDO. 6, 22 APTDO. 3
DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE CADREITA (NAVARRA)

PROMOTOR: ALVITRA GESTIÓN Y SERVICIOS S.L.

TÉCNICO REDACTOR: RENATO ALEGRÍA MORACHO, ARQUITECTO

INDICE

1-DOCUMENTO URBANISTICO

2-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3-PROCESO PARTICIPACIÓN CIUDADANA

4-ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

1-DOCUMENTO URBANÍSTICO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 INFORMACION GENERAL

OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de actuar urbanísticamente mediante la modificación del artículo 21 apartado 6 y del artículo 22 apartado 3 de las Ordenanzas de la edificación para dar una redacción más lógica y actualizada a dichos apartados, vigente el primero desde hace 22 años con su redacción original y el segundo modificado respecto a su redacción original, pero hace ya 16 años.

Este documento contiene la justificación de la actuación, así como la expresión de todas las determinaciones urbanísticas necesarias para su materialización; al mismo se anexarán el Plan de Participación y la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

PROMOTOR

El encargo de este documento lo realiza Alvitra Gestión y Servicios S.L., con CIF B71239784 y domicilio en Polígono Industrial II, calle B, manzana A, Parcela 1k de Cintruénigo (Navarra)

DESCRIPCION DEL AMBITO DEL PEAU

El ámbito del PEAU se circunscribe a la totalidad del municipio, ya que se pretende la modificación de un par de los artículos de las Ordenanzas de la Edificación del municipio, de carácter general.

EQUIPO REDACTOR

El Arquitecto designado para la redacción del presente documento ha sido:

- RENATO ALEGRIA MORACHO, Arquitecto, colegiado N.º 2745 en el COAVN de Navarra, en representación de Altrum Arquitectura S.L.P.

1.2 INFORMACION URBANISTICA

Los artículos a modificar se encuentran en las Ordenanzas de la Edificación vigentes en el municipio.

1.3 INFORMACION LEGAL DEL EXPEDIENTE

JUSTIFICACION FORMAL

Conforme al artículo 79.6 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, -conforme a la redacción establecida por la LF 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra que la modificó- (en adelante LFOTU) cualquier modificación relativa al Suelo Urbano, sea de determinaciones estructurantes o pormenorizadas, se deberá tramitar mediante un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU).

Los PEAU tiene la vocación de constituir una suerte de plan general para el suelo urbano de ahí que, el artículo 61 LFOTU señalen que tienen por objeto: “desarrollar sobre suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente modificarla o

establecerlas **con la finalidad de regular actuaciones edificatorias**, de dotación o de reforma o renovación de la urbanización”.

El contenido que debe tener un PEAU se especifica en la LFOTU:

- Deberá ser aquel que justifique suficientemente la actuación y contenga las determinaciones necesarias que se adecúe a la naturaleza y finalidad del plan en concreto que se tramite.
- Deberá incluir además la especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrolla.
- Incorporará la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación (entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas y su impacto en las haciendas públicas).
- Igualmente por aplicación del artículo 7 LFOTU deberá someterse a un proceso de participación –no vinculante- previo a la aprobación inicial adecuado a su incidencia.

TRAMITACION

La tramitación de estos planes, que se enmarca en las competencias exclusivamente municipales, viene regulada en el artículo 74 LFOTU:

- Aprobación inicial por el Ayuntamiento
- (Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la presentación de la documentación completa, siendo el silencio en este supuesto positivo)
- Información pública durante un mes en el BON y en los diarios editados en Navarra.
- Tras el resultado de la información pública, procederá en su caso la Aprobación definitiva por el Ayuntamiento.
- (Plazo para resolver: dentro de los dos meses desde la finalización del periodo de información, siendo el silencio en este supuesto positivo)

Dado que el presente PEAU no afecta a servicios obligatorios (art. 26 Ley Reguladora de Bases del Régimen Local) ni prevé actuaciones de nueva urbanización, como luego se señalará, por lo que no se requiere de la incorporación al expediente de informes sectoriales de diferentes organismos (74.1.a)) ni de los diversos departamentos del Gobierno de Navarra (74.2). Por el contrario sí que resulta preceptiva la realización, por parte de un técnico perteneciente a la administración local actuante, de un informe sobre la adecuación del PEAU propuesto a los instrumentos de ordenación territorial, planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico (74.3).

El expediente de tramitación del PEAU (Plan aprobado definitivamente junto con los informes emitidos, deberá remitirse al Departamento competente en materia de Ordenación del Territorio en 10 días desde la aprobación para que este efectúe los actos de control que le reconoce la Ley Foral de Administración Local. Tanto el acuerdo de aprobación como su normativa deberá ser publicada en el BON (art. 81.1 LFOTU)

Conforme a la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local la competencia para aprobar el PEAU inicialmente la tiene el Alcalde dado que no se encuentra atribuido expresamente a otra entidad (art.21.1.j)) y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes le corresponde al Pleno (art. 22.c)) que podrá adoptarlo por mayoría simple (art. 47).

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 OBJETO DEL PEAU

El presente PEAU se redacta con el fin de adaptar a la realidad edificatoria actual un par de artículos de las Ordenanzas de la edificación de Cadreita que, dado lo antigua de su redacción, no se adaptan a las posibilidades y necesidades de las edificaciones actuales.

En concreto, el artículo 21, en su apartado 6, cuerpos volados, prohíbe expresamente los cuerpos volados de obras, reduciendo esta posibilidad a balcones y miradores, totalmente acristalados en este último caso. Es evidente que la tipología de mirador, con las diferentes normativas energéticas que se han ido aprobando desde la redacción de este artículo, hace más de 20 años, es prácticamente inviable, más aún en la zona que nos ocupa, donde la horquilla térmica es de más de 40 grados centígrados, con temperaturas por debajo de cero en invierno y próximas a los 40 grados en los últimos veranos. No así los cuerpos volados cerrados con obra, que gracias a esa mayoría de superficie no acristalada, pueden cumplir con el aislamiento térmico exigido por la normativa, independientemente de cual sea su orientación. De hecho, esta tipología de cuerpos cerrados de obra está presente en la práctica totalidad de las zonas del municipio, siendo sin embargo los miradores acristalados una rara avis en todo el pueblo. Del mismo modo, la dimensión de dichos vuelos viene condicionada por la anchura de la acera inferior y no por la anchura de la calle, como sería mucho más lógico, y acotada a un máximo de 60 cms, entendemos que dimensionada de este modo como consecuencia de la menor calidad de los materiales estructurales de hace 2 décadas, que podría aconsejar en aquella época la no superación de dicha dimensión en vuelos realizados con hormigones más pobres y armaduras metálicas sin corrugar, pero que con los materiales actuales no se entiende para calles anchas donde los vuelos podrían ser sensiblemente mayores sin ningún problema técnico y un mayor vuelo resultaría más consonante con amplitudes de calles generosas.

En cuanto al artículo 22, en su apartado 3, cubiertas, cuenta con una confusa redacción respecto a la posibilidad de existir "terrazas" planas en cubierta con un cierto retranqueo y pavimentación, siempre ocultas a la calle por faldones de cubierta con una elevada pendiente. Tal es así, que tan solo 6 años después de su redacción original se aprobó una modificación de dicho artículo, que trató de aclararlo, pero que, al menos en opinión del técnico que suscribe, 15 años después de aquella modificación, se encuentra tan superado en su redacción como el artículo original. Dónde sí es muy conciso es en las posibles tipologías y materiales a utilizar para la cubrición, con una restrictividad inusual y de nuevo desfasada. La normativa actual y el desarrollo de nuevas instalaciones de mayor rendimiento energético, exige una cada vez mayor profusión de elementos cuyo lugar natural de implementación es la cubierta de los edificios (placas solares de acs, fotovoltaicas para autoproducción, máquinas exteriores de climatización, etc...) que tanto por su impacto estético como acústico, además de por la necesidad de mantenimiento y dificultad de adaptación a la orientación que supone una cubierta a base de faldones en pendiente, aboca a que la mayoría de los edificios actuales se construyan con cubiertas planas con acceso desde las plantas inferiores, reduciendo el uso de cubiertas de faldones en pendiente a casos cada vez más minoritarios de preferencia estética, zonas especialmente protegidas por su valor arquitectónico y antigüedad y zonas de montaña con especial incidencia de nevadas (casos estos dos últimos que en nada coinciden con la situación de Cadreita, un municipio con un trazado y tipología edificatoria eminentemente moderna y ortogonal, y con nevadas prácticamente testimoniales). El avance tecnológico en materiales de cobertura e impermeabilización también contrasta con la restrictiva posibilidad de uso de teja cerámica únicamente árabe (sólo utilizada en la actualidad en rehabilitación habiendo sido sustituida por la teja mixta e incluso plana, restricción esta que se palió parcialmente en la modificación de 2003 permitiendo la teja mixta, no así la plana) o de hormigón, y únicamente en tonalidades pajizas o rojizas.

La modificación propuesta permitirá, así pues, la adaptación-actualización de dichos artículos a la realidad constructiva contemporánea.

2.2 ANTECEDENTES

- Ordenanzas de la edificación de Cadreita vigentes desde el 14 de abril de 1997
- Modificación del apdo 3 del artículo 22 de las Ordenanzas de la edificación de Cadreita vigente desde el 28 de mayo de 2004

2.3 IDENTIFICACION DEL TIPO DE ACTUACION QUE SE DESARROLLA

Conforme al artículo 61.5 LFOTU, los PEAU deberán contener la especificación y justificación del tipo(s) de actuación que desarrollan de entre las establecidas en la propia Ley pues de ello va a depender el régimen de derechos y deberes. Pues bien, a estos efectos, la actuación pretendida en el presente PEAU se enmarca indiscutiblemente dentro de las **actuaciones de REGULACIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS**.

2.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Ordenanzas de la edificación de Cadreita vigentes desde el 14 de abril de 1997, en el apartado 6 de su artículo 21, prohíbe expresamente los cuerpos volados cerrados de obra, y establece la dimensión de vuelo máxima para miradores y balcones en 60 cms, a razón de 0,10 m por cada metro de anchura del espacio público al que afrontan. También prohíbe los vuelos irregulares o dentados.

La modificación del apdo 3 del artículo 22 de las Ordenanzas de la edificación de Cadreita vigente desde el 28 de mayo de 2004, establece una compleja definición de posibles cubiertas planas parciales en función de su ubicación en distintas plantas de la edificación, con una gran cantidad de condicionantes añadidos.

2.5 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Se propone la modificación pormenorizada de unos artículos de las Ordenanzas de la edificación que, como se ha demostrado anteriormente, han quedado claramente desfasados en cuanto a la realidad constructiva y normativa actual (recordemos una vez más que se trata de un planeamiento redactado hace entre 22 y 16 años)

Así pues, se propone modificar pormenorizadamente el apartado 6 del artículo 21 y el 3 del artículo 22 de las Ordenanzas de la Edificación.

Redacción actual del apartado 6 del artículo 21 de las Ordenanzas de Edificación

Apartado 6. Cuerpos volados.

*No se permiten vuelos de la edificación distintos de los balcones, miradores, cornisas y aleros. Se prohíben expresamente los cuerpos volados de obras.
Los vuelos estarán siempre situados a 3 m de altura libre por encima de la acera como mínimo.
En los casos permitidos por la presente normativa, los vuelos estarán limitados por la anchura del espacio al que de frente la edificación a razón de 0.10 m por cada metro de anchura de dicho espacio y como máximo 60 cm.*

Esta condición es aplicable en todo el municipio y viene condicionada siempre por la anchura de la acera. No pudiendo volar el cuerpo más del ancho de la acera menos 20 cm.

Los vuelos de las nuevas construcciones generarán un volumen perpendicular a la fachada o con lados menores a 45º pero nunca irregulares o dentados

Redacción propuesta del apartado 6 del artículo 21 de las Ordenanzas de Edificación

Apartado 6. Cuerpos volados.

Se permiten vuelos de la edificación tales como balcones, miradores, cuerpos volados de obras, cornisas y aleros en el total de la longitud de fachada donde no lo restrinja el código civil.

En el caso concreto de los cuerpos volados de obras, serán permitidos siempre y cuando el porcentaje de superficie de fachada cerrada con obra vista no supere el 50% del cerramiento del vuelo en edificios de vivienda colectiva y el 25% del cerramiento en vuelo en viviendas unifamiliares, debiendo cerrarse el resto con acabados exteriores de carpintería (metálica, pvc, madera...) y vidrio o revestimientos ciegos similares a las carpinterías.

La altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 3 metros, salvo en calles con anchura inferior a 6 metros, en las que a altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 5 metros.

En los casos permitidos por la presente normativa, los vuelos estarán limitados por la anchura del espacio al que de frente la edificación con el siguiente criterio:

-En calles con anchura inferior a 6 metros, la altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 5 metros y la anchura máxima de este será de 60 cms.

-En calles con anchura entre 6 y 10 metros, la altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 3 metros y la anchura máxima de este será de 60 cms.

-En calles con anchura entre 10 y 15 metros, la altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 3 metros y la anchura máxima de este será de 75 cms.

-En calles con anchura superior a 15 metros, la altura libre mínima desde rasante de la acera a la cara inferior del cuerpo volado será de 3 metros y la anchura máxima de este será de 100 cms.

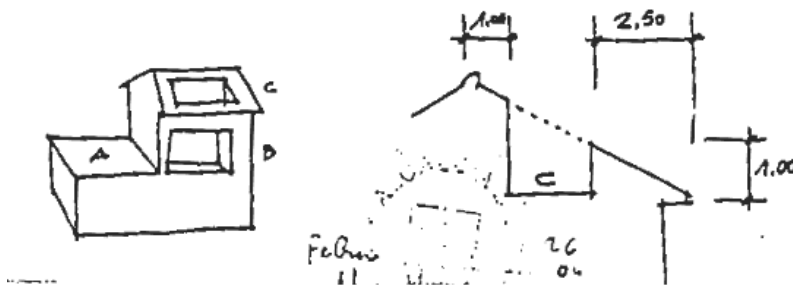
Redacción actual del apartado 3 del artículo 22 de las Ordenanzas de Edificación

***Apdo. 3 Cubierta**

Las cubiertas serán inclinadas con pendientes comprendidas entre 25 y 40% y tendrán formas simplificadas e dos, tres o cuatro aguas, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o los hastiales innecesarios, debiéndose hacer con la máxima continuidad de formas y pendientes con los colindantes.

Quedan prohibidas las cubiertas planas que den a espacio público en las manzanas 1, 2, 3, 4, 8, 9, 18, 19 y 20. En el resto del casco urbano podrán realizarse cubiertas planas en los siguientes casos (ver croquis):

- A. Cubiertas de planta baja, siempre que se trate de partes secundarias del edificio principal (vivienda) de altura superior.
- B. Cuando se trate de plantas elevadas (1ª ó 2ª), teniendo cubrición en toda su superficie en planta.
- C. Terrazas integradas en cubierta con las siguientes condiciones:
 - a. Edificios con altura máxima de baja + 1 + antrecubierta.
 - b. Superficie máxima conjunta de la terraza < 50% Planta edificio.
 - c. Distancia mínima antepecho al borde de aleros = 2,50 metros.
 - d. Distancia mínima a linderos, llimatesas y cumbreira = 1,00 m.
 - e. Altura mínima antepecho respecto a pavimento = 1,00 m.



Los materiales autorizados son la teja cerámica o de hormigón curva o mixta, no plana, en tonos pajizos o rojizos. Así mismo se podrán emplear en los lucernarios el policarbonato o similares.

En construcciones de planta baja de patios de parcela se permite asimismo la chapa pretacada en tonalidad similar, así como la uralita rojiza.

No se autorizan construcciones por encima de la cubierta, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación que se harán en el mismo material de fachada con remates sencillos o tradicionales.

Se autorizan lucernarios de ventilación e iluminación sobre cubierta no pudiendo superar más de 40 cm. Sobre la superficie de cubierta.

Se autorizan las ventanas tipo Velux siguiendo al plano de faldón.

Es obligatoria la construcción de aleros, cuyo vuelo máximo no excederá de 1,00 m., con excepción de las calles de anchura inferior a 6 metros, que será de 0,80 m. En el caso de miradores, el alero podrá volar 0,60 m. Sobre éstos.

Los canalones y bejantes respetarán al máximo los aleros y paños de fachada, y se harán en materiales: cobre, chapa de zinc o galvanizado o PVC pintados en colores sobrios, entonados con la fachada."

Redacción propuesta del apartado 3 del artículo 22 de las Ordenanzas de Edificación

Apartado 3. Cubierta.

Las cubiertas serán inclinadas o planas. En el caso de cubierta inclinada, las pendientes de sus faldones estarán comprendidas entre el 25 y el 40%. Fuera de estas 2 tipologías de cubierta, podrán ser admitidas cubiertas singulares cuya concreción deberá ser aprobada en cada caso puntual mediante informe favorable municipal.

Los materiales autorizados son la teja cerámica, de hormigón o piedra, curva, mixta o plana, sin restricción de color. Fuera de estos materiales podrán ser admitidos otros menos habituales pero siempre de acabado noble, tales como cubiertas de acero lacado, aluminio, cinc o cobre, cuya concreción deberá ser aprobada en cada caso puntual mediante informe favorable municipal.

No se autorizan construcciones por encima de la cubierta, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación y casetones de ascensor, que se harán en el mismo material de fachada o cubierta. En el caso de cubierta plana, se permiten volúmenes sobre esta siempre y cuando sean asimilables a los admitidos en entrecubierta y no sobresalgan de los planos virtuales que supondrían faldones de cubierta al 40% de pendiente desde el alero máximo permitido.

Los aleros tendrán un vuelo máximo igual al admitido para cuerpos volados, con 20 cms suplementarios sobre estos para posibilitar la ejecución de goterones.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 OPORTUNIDAD DEL PEAU

Tal y como se ha descrito en los puntos anteriores, las propuestas realizadas encuentran su oportunidad en la necesaria actualización y flexibilización de una normativa en extremo rígida y desfasada debido a la antigüedad de la redacción del articulado que no tiene en cuenta la diversidad, posibilidad y exigencia de la normativa energética y los nuevos materiales de construcción que se han ido implementando durante las 2 décadas pasadas desde la redacción de las Ordenanzas de Edificación todavía vigentes. El interés general de dichas propuestas viene demostrado por la posibilidad de realizar, gracias a ellas, edificaciones más eficientes y adaptadas a su tiempo.

En Cadreita a diciembre de 2019



Fdo. Renato Alegría Moracho, Arquitecto

2-MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. CUESTIONES GENERALES

1.1 OBJETO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece de manera obligatoria en su artículo 22.4 denominado Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano 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”.

Por su parte, la legislación foral en el artículo 61 LFOTU establece que los planes especiales deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) que por su parte señala: “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”

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico. Por una parte, la Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente, que la actuación es viable, amén de establecer unos parámetros que puedan en alguna manera ayudar a cuantificar una eventual monetización de ciertos deberes de cesión.

Y por otra, la Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en el planeamiento municipal y en sus revisiones o modificaciones, van a tener en las haciendas municipales de las localidades afectadas. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar las haciendas locales tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior. Se pretende por tanto, que la Administración Local conozca cuánto va a impactar en su Hacienda las actuaciones que se establecen en el planeamiento urbanístico, sus revisiones y/o modificaciones, coste inmediato y futuro así como también la cuantificación de su beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., circunstancias que recoge el presente documento.

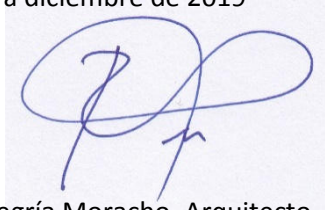
1.2 CUANTIFICACION DE LA ACTUACION PROPUESTA

Este expediente tiene por objeto la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana al efecto de actuar urbanísticamente modificando la redacción de unos apartados de un par de artículos de las Ordenanzas de Edificación.

2. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD

Los gastos derivados de la redacción y tramitación del presente documento (únicos gastos a tener en cuenta, puesto que se trata de una modificación puntual de un par de artículos de las Ordenanzas de Edificación sin incidencia económica alguna) serán completamente satisfechos por el promotor de la propuesta por lo que no afectarán en modo alguno a las arcas municipales. No se afecta a servicios ni al tráfico generado.

En Cadreita a diciembre de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' and 'A' intertwined, with a smaller 'M' and 'C' below them.

Fdo. Renato Alegría Moracho, Arquitecto

3-PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1. ENCUADRE DE SITUACION

Tal y como establece el artículo 7 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo; la elaboración de los Planes Especiales deberá contar de forma previa a la aprobación inicial un proceso de participación y socialización con los agentes sociales y territoriales afectados de carácter consultivo.

En este contexto y en base a lo establecido se ha desarrollado un proceso de participación pública adaptado a la incidencia del PEAU que se tramita mediante la exposición pública en tablón municipal durante al menos 20 días con posibilidad de presentar aportaciones y valoraciones al mismo durante ese periodo en las propias oficinas municipales.

2. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACION

El objetivo genérico de estos procesos es que la ciudadanía conozca de una forma directa y accesible la propuesta realizada, estableciendo espacios informativos y participativos en los cuales se puedan realizar aportaciones y valoraciones al mismo.

Esto se concreta para este expediente en:

- Dar a conocer la puesta en marcha de un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)
- Informar sobre el PEAU (propuestas, desarrollo, etc.)
- Generar un espacio de debate y consulta y recibir aportaciones / sugerencias por parte de diferentes agentes.

3. ACTUACIONES DESARROLLADAS

3.1 ELABORACION DE UN MAPA DE AGENTES

Con el fin de seleccionar a las entidades y/o grupos sociales invitados a participar en el proceso es preciso analizar las características del proyecto a desarrollar y su alcance potencial.

En este sentido no se han identificado agentes implicados distintos de la generalidad de los habitantes de la población, por lo que se realiza exposición informativa en todos los tablones municipales de Cadreita durante un periodo no inferior a 20 días.

4. RESUMEN DE LA PROPUESTA

El presente PEAU se redacta con el fin de adaptar a la realidad edificatoria actual un par de artículos de las Ordenanzas de la edificación de Cadreita que, dado lo antigua de su redacción, no se adaptan a las posibilidades y necesidades de las edificaciones actuales.

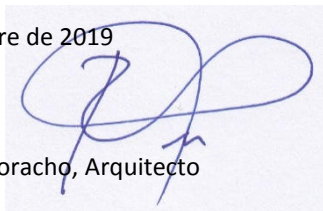
En concreto, el artículo 21, en su apartado 6, cuerpos volados, prohíbe expresamente los cuerpos volados de obras, reduciendo esta posibilidad a balcones y miradores, totalmente acristalados en este último caso. Es evidente que la tipología de mirador, con las diferentes normativas energéticas que se han ido aprobando desde la redacción de este artículo, hace más de 20 años, es prácticamente inviable, más aún en la zona que nos ocupa, donde la horquilla térmica es de más de 40 grados centígrados, con temperaturas por debajo de cero en invierno y próximas a los 40 grados en los últimos veranos. No así los cuerpos volados cerrados con obra, que gracias a esa mayoría de superficie no acristalada, pueden cumplir con el aislamiento térmico exigido por la normativa, independientemente de cual sea su orientación. De hecho, esta tipología de cuerpos cerrados de obra está presente en la práctica totalidad de las zonas del municipio, siendo sin embargo los miradores acristalados una rara avis en todo el pueblo. Del mismo modo, la dimensión de dichos vuelos viene condicionada por la

anchura de la acera inferior y no por la anchura de la calle, como sería mucho más lógico, y acotada a un máximo de 60 cms, entendemos que dimensionada de este modo como consecuencia de la menor calidad de los materiales estructurales de hace 2 décadas, que podría aconsejar en aquella época la no superación de dicha dimensión en vuelos realizados con hormigones más pobres y armaduras metálicas sin corrugar, pero que con los materiales actuales no se entiende para calles anchas donde los vuelos podrían ser sensiblemente mayores sin ningún problema técnico y un mayor vuelo resultaría más consonante con amplitudes de calles generosas.

En cuanto al artículo 22, en su apartado 3, cubiertas, cuenta con una confusa redacción respecto a la posibilidad de existir "terrazas" planas en cubierta con un cierto retranqueo y pavimentación, siempre ocultas a la calle por faldones de cubierta con una elevada pendiente. Tal es así, que tan solo 6 años después de su redacción original se aprobó una modificación de dicho artículo, que trató de aclararlo, pero que, al menos en opinión del técnico que suscribe, 15 años después de aquella modificación, se encuentra tan superado en su redacción como el artículo original. Dónde sí es muy conciso es en las posibles tipologías y materiales a utilizar para la cubrición, con una restrictividad inusual y de nuevo desfasada. La normativa actual y el desarrollo de nuevas instalaciones de mayor rendimiento energético, exige una cada vez mayor profusión de elementos cuyo lugar natural de implementación es la cubierta de los edificios (placas solares de acs, fotovoltaicas para autoproducción, máquinas exteriores de climatización, etc...) que tanto por su impacto estético como acústico, además de por la necesidad de mantenimiento y dificultad de adaptación a la orientación que supone una cubierta a base de faldones en pendiente, aboca a que la mayoría de los edificios actuales se construyan con cubiertas planas con acceso desde las plantas inferiores, reduciendo el uso de cubiertas de faldones en pendiente a casos cada vez más minoritarios de preferencia estética, zonas especialmente protegidas por su valor arquitectónico y antigüedad y zonas de montaña con especial incidencia de nevadas (casos estos dos últimos que en nada coinciden con la situación de Cadreita, un municipio con un trazado y tipología edificatoria eminentemente moderna y ortogonal, y con nevadas prácticamente testimoniales). El avance tecnológico en materiales de cobertura e impermeabilización, también contrasta con la restrictiva posibilidad de uso de teja cerámica únicamente árabe (sólo utilizada en la actualidad en rehabilitación habiendo sido sustituida por la teja mixta e incluso plana, restricción esta que se palió parcialmente en la modificación de 2003 permitiendo la teja mixta, no así la plana) o de hormigón, y únicamente en tonalidades pajizas o rojizas.

La modificación propuesta permitirá, así pues, la adaptación-actualización de dichos artículos a la realidad constructiva contemporánea.

En Cadreita, a diciembre de 2019



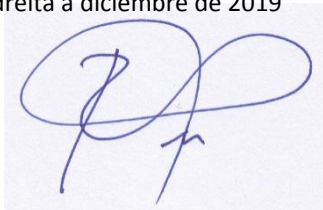
Fdo. Renato Alegría Moracho, Arquitecto

4-ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

En cuanto al estudio de Movilidad Generada al que hacían referencia, una vez leído y releído el artículo 61 de Planes Especiales, del Decreto Foral Legislativo 1/2017 del 26 de Julio, cito textualmente: “El estudio de Movilidad Generada, tiene por objeto evaluar el incremento potencial de desplazamiento provocado por una nueva planificación o nueva implantación de ACTIVIDADES y la capacidad de absorción de los servicios viarios y de los servicios de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos a pie o en bicicleta.”

Es evidente que la “nueva modificación” no afecta en nada al tráfico generado, en tanto se circunscribe únicamente a la modificación de tipologías, materiales y dimensiones de vuelos y cubiertas.

En Cadreita a diciembre de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters that appear to be 'R' and 'A', likely representing Renato Alegría Moracho.

Fdo. Renato Alegría Moracho, Arquitecto