
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE EL ROYO (SORIA)

SITUACIÓN: C/. SOLEDAD EL ROYO (SORIA)

PROPIEDAD: FERNANDO RAMON DELGADO

FEBRERO 2.020

ARQUITECTO: ROBERTO ATIENZA PASCUAL - COLEGIADO COACYLE: 1894

Equipo TÉCNICO: KYZ Profesionales S. L.

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- OBJETO
- 1.2.- AGENTES
- 1.3.- SITUACIÓN
- 1.4.- OPORTUNIDAD
- 1.5.- MARCO LEGAL

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3. – ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.4. - INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL
- 2.5.- CONCLUSIÓN

3.- ANEXOS

- 3.1.- INCIDENCIA EN LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS / REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
- 3.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

4.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO

El objeto de la presente documentación es la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de El Royo (Soria), aprobadas definitivamente el 12 de junio de 1987.

1.2.- AGENTES

Promotor:	Nombre: Fernando Ramón Delgado CIF: 16.743.173-R Dirección: C/. Iñigo Arista nº19 4ºD Esc/Izda (31007 Pamplona-Navarra)
Arquitecto:	Nombre: Roberto Atienza Pascual Colegiado: Nº 1894 COACYLE Dirección: C/. Eduardo Saavedra nº 28 Bajo Izda C.P.42004 Localidad: Soria NIF: 16.800.025-C

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Roberto Atienza Pascual, con la colaboración del equipo técnico KYZ Profesionales S.L. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3.- SITUACIÓN

La presente documentación afecta a una manzana exenta situada en la C/. de la Soledad, de la localidad de El Royo. Dicha manzana está calificada como Suelo Urbano en Casco Consolidado dentro de la ordenanza 1b "Edificación mixta".

La manzana está compuesta por las siguientes parcelas (según datos catastrales):

- C/ SOLEDAD nº 29. Superficie 61 m². RFC.- 9497501WM2399N0001TA. Parcela construida 61 m². Ocupación 100%.
- C/ SOLEDAD nº 27. Superficie 60 m². RFC.- 9497502WM2399N0001FA. Parcela construida. 90 m². Ocupación 100%.
- C/ SOLEDAD nº 25(A). Superficie 81 m². RFC.- 9497504WM2399N0000IP. Parcela sin edificar.
- C/ SOLEDAD nº 25. Superficie 105 m². RFC.- 9497503WM2399N0001MA. Parcela sin edificar, actualmente tras la demolición del edificio anterior.



1.4.- OPORTUNIDAD

La oportunidad de la presente modificación puntual viene derivada de la voluntad, por parte del promotor, de edificar en la parcela C/ Soledad nº 25, de la que es propietario.

Las Normas Subsidiarias Municipales de El Royo han sufrido desde su aprobación, el 12 de junio de 1987, múltiples modificaciones puntuales con el fin de dar solución a casos concretos, que no han modificado en sí ni las directrices fundamentales del planeamiento, ni su enfoque global.

1.5.- MARCO LEGAL

La presente documentación se enmarca dentro de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística y de ordenación del territorio vigentes, así como en el planeamiento vigente del municipio.

Legislación Autonómica:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).
- Ley 10/2002, de 10 de julio, modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008)
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- Decreto 22/2004. De 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 1/10/2006).
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto de 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).

- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto de 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto de 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009, CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente documentación es el cambio de la calificación de la manzana, manteniendo las alineaciones existentes en la actualidad.

En la actualidad la manzana está calificada como Suelo Urbano en Casco Consolidado dentro de la ordenanza 1b "Edificación mixta".

Se propone la calificación como Suelo Urbano en Casco Consolidado dentro de la ordenanza 1a "Edificación compacta".

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia, justificación e interés público de la modificación se basa en mantener la configuración actual de la manzana en lo que a morfología urbana se refiere.

La manzana objeto de la presente documentación, se asemeja más a las calificadas como "Edificación compacta" en las NNSSMM de El Royo, ya que las edificaciones actuales (y demolidas), ocupan el 100 % de la parcela, al tratarse de una manzana rodeada por vía pública y de escaso fondo.

La edificación de la manzana en los términos de la ordenanza actual llevaría a la pérdida del carácter urbano actual de la manzana, ya que se generarían retranqueos aleatorios y sin orden definido obligados por la normativa.

La Modificación nº 15 de las NNSSMM establece como parcela mínima 70 m² o catastral existente, y ocupación del 85%, para la ordenanza 1b "Edificación mixta".

Por otro lado en la Modificación nº 25 de las NNSSMM en el CONTENIDO DETALLADO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, para la ordenanza 1b "Edificación mixta" se establece que la edificación se adaptará a los linderos laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto al lindero posterior.

En la actualidad tanto las edificaciones construidas como la recientemente demolida tienen una ocupación del 100% de la parcela (tres de las cuatro parcelas).

En las parcelas centrales de la manzana no existe lindero posterior, ya que únicamente tienen linderos laterales y alineación a calle. En las parcelas de esquina únicamente existe un lindero lateral y alineación a tres calles.

Dada la morfología de la manzana, rodeada de calles y con fondo escaso es inviable el retranqueo de 3 m y mantener al mismo tiempo el carácter de las construcciones típicas del municipio

En la Modificación nº 25 de las NNSSMM en el CONTENIDO DETALLADO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, la ordenanza 1a "Edificación compacta", no fija retranqueo específico respecto a lindero posterior, puesto que en particular para esta zona, la ocupación "*puede llegar a ser total, salvando las condiciones higienico sanitarias en cuanto a iluminación, ventilación, soleamiento, patios mínimos, etc*". Esta ordenanza permite la ocupación del 100% adecuándose a la situación real, ya que las edificaciones existentes ocupan el 100% de la parcela.

En ambas ordenanzas, se permiten 2,5 alturas y 7,5 m de cornisa, por lo que la definición volumétrica es la misma.

Se ha desestimado el cambio a ordenanzas de "Remate de Trama Urbana" y "Prolongación de Casco", ya que estas ordenanzas están pensadas para la consolidación o ampliación de la trama urbana en el perímetro del municipio.

Con la presente modificación se ajusta la manzana a una ordenanza más adecuada y manteniendo las alineaciones se logra una morfología urbana más acorde al municipio que con la ordenanza actual. Por otro lado se permite la edificación de las parcelas, ya que con la ordenanza actual, tres de las cuatro no serían edificables.

2.3.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

En cumplimiento del art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se justifica la conveniencia de la presente modificación y su interés público, en función de la mejor adecuación a normativa de una manzana aislada en el casco histórico, de forma que se adapte mejor a la morfología típica de la localidad, consiguiendo de esta forma una mejor imagen global, más homogénea y consecuente con la filosofía urbanística de la población.

Esto se consigue manteniendo la calificación como suelo urbano en Casco Consolidado, asignando la ordenanza 1a "Edificación compacta" en lugar de la 1b "Edificación mixta".

La modificación mantiene la ocupación de las edificaciones actuales (100%, sin retranqueos) de forma que se mantiene la huella y la relación espacio ocupado / espacio libre.

2.4.- INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL

Con la modificación planteada no se altera ni se influye en el modelo territorial ni en la ordenación general de las NNSSMM de El Royo.

La modificación afecta únicamente a la ordenación detallada de una pequeña parte de la población, dentro del suelo urbano consolidado y dentro de la calificación de "Casco Consolidado" ordenanza (1), y ajusta más la ordenación urbanística a la realidad física e histórica de la población.

2.5.- CONCLUSIÓN

Dado lo expuesto se considera adecuado el cambio de ordenación detallada de la manzana de referencia de ordenanza 1b "Edificación mixta" a ordenanza 1a "Edificación compacta", por lo que se propone la presente Modificación Puntual a las NNSSMM de El Royo.

Soria, febrero de 2.020
El Arquitecto



D. Roberto Atienza Pascual

3.1.- INCIDENCIA EN LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS / REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

La presente modificación afecta exclusivamente a una manzana de pequeño tamaño, manteniendo la clasificación de Casco Consolidado y cambiando la ordenanza detallada de forma que se pueda formalizar la edificación con unas prescripciones más acordes a la realidad morfológica e histórica de la zona.

La modificación planteada no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, ni a las redes públicas de comunicaciones electrónicas y telecomunicaciones, conforme a lo establecido en la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León (art. 12).

3.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

A juicio del autor de la presente modificación puntual, ésta no varía ni prevé que pueda haber efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que se entiende, no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Todo ello sin perjuicio de otros informes de autoridades competentes.

Soria, febrero de 2.020
El Arquitecto



D. Roberto Atienza Pascual

4.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PARCELA C/. SOLEDAD nº 25 (SUR) EDIFICACIÓN SIN DEMOLER



PARCELA C/. SOLEDAD nº 25 (SUR) EDIFICACIÓN DEMOLIDA



PARCELA C/. SOLEDAD nº 29 (NORTE)



PARCELAS C/. SOLEDAD nº 27 Y 29 (ESTE)

5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ORDENACIÓN ACTUAL



ORDENACIÓN PROPUESTA