

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 27 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL ROYO

1.-PROMOTOR

Esta Modificación Puntual se redacta por encargo de D. Joaquín Pastor González con D.N.I. 27436170E, teléfono 619.931810 y domicilio en calle Reyes Católicos nº 23-2º de 30500 Molina de Segura (Murcia).

2.-ARQUITECTO REDACTOR

José Ángel Juarranz Arjona, D.N.I. 70158198X y oficina en Soria, calle Geólogo Palacios nº 5, puerta 5. Teléfonos 975.224292 y 608.834283

3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Don Joaquín Pastor González es propietario de la finca nº 5167 del Polígono 8, esta finca junto con la nº5118 se encuentran calificadas como Suelo No Urbanizable General (S.N.U.) de Entorno inmediato, de acuerdo con las NNSS de Planeamiento de El Royo.

La Modificación Puntual que sometemos a tramitación y aprobación trata de modificar la situación urbanística de estas parcelas e incluirlas en suelo urbano con la siguiente clasificación: Remate de Trama Urbana (2), Edificación Mixta (2 b).

4.-LEEGALIDAD

La legalidad de la presente Modificación se ampara en las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de Enero.

La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 58 dice:

Artículo 58. Modificaciones:

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se

haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 169, dice:

Artículo 169. Modificaciones:

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una

reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

d) (Suprimido)

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

-Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de El Rojo, en su Capítulo I. Ordenanzas para el Suelo Urbano tienen dentro de su clasificación una Ordenanza denominada “Remate de Trama Urbana (2). Edificación Mixta (2b)” cuyos parámetros edificatorios son:

-Característica: Mezcla de tipologías adosada o aislada.

-Usos: Todos los compatibles con vivienda.

-Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

-Ocupación máxima: 40% + 10% para cobertizos complementarios.

-Retranqueos: 3 m a testero.

-Altura: 2,5 plantas y 7,5 m de cornisa en vivienda; 1 planta y 3,50 m. en cobertizos.

-Volumen: 3,35 m³/m²

Para viviendas aisladas se rige por (2.a).

5.-MEMORIA VINCULANTE

5.1.Justificación de la conveniencia de la Modificación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de El Royo (Soria) se aprobaron definitivamente el 12 de Junio de 1987 y su aprobación se publicó en el B.O.C. y L. de 17 de Julio de 1987.

Entre los objetivos globales de las mismas se menciona:

- Dotar de una ordenación urbanística.
- Clasificar y calificar el territorio, regulando el mismo y protegiendo las zonas que se consideran de valor.
- Establecer las diferentes competencias en orden a régimen de suelo.
- Fomento e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso de suelo y edificación.

5.2.Identidad y justificación pormenorizada.

Las fincas objeto de esta Modificación Puntual se encuentran lindando con suelo urbano consolidado con clasificación: Remate de Trama Urbana (2), Edificación Mixta (2b)

Las citadas fincas disponen de: acceso rodado, suministro de agua potable de la red municipal, red de saneamiento público y suministro de red eléctrica.

De acuerdo con las anteriores circunstancias, entendemos que se dan las condiciones para modificar la actual situación urbanística de las mismas e incluirlas en suelo urbano con una ordenanza semejante a sus colindantes.

Entendemos que no es exigible un incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas puesto que el aumento de viviendas es de 2 (inferior a 5) y el incremento de volumen edificable será inferior a 500 m².

Para la edificación de las parcelas la ordenanza de aplicación es: “Remate de Trama urbana (2). Edificación mixta (2 b)” manteniendo los siguientes parámetros:

- Característica: Mezcla de tipologías adosada o aislada.
- Usos: Todos los compatibles con vivienda.
- Parcela mínima: 200 metros cuadrados.
- Ocupación máxima: 40% + 10% para cobertizos complementarios.
- Retranqueos: 3 m a testero.

Y limitando el resto de los parámetros de la citada ordenanza a las siguientes condiciones:

- Altura máxima: 2 plantas y 6 metros.
- Volumen máximo: 0,5 m² por m² de parcela.
- Desaparece la condición de que las viviendas aisladas se rijan por (2 a).

Las dos parcelas incluidas en esta Modificación serán indivisibles y como máximo se construirá una vivienda por parcela.

En consecuencia con lo anterior, la edificabilidad máxima de las parcelas es de:

Parcela 5167158 m²

Parcela 5118.....332 m²

Siendo la suma de ambas 490 m² e incremento inferior a 500 m²

5.3.Análisis de la influencia.

Entendemos que la Modificación que proponemos no supone ninguna influencia negativa sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio ni sobre la ordenación general vigente.

La superficie de las parcelas cuyo paso a suelo urbano se propone es de:

-Parcela 5167 = 316 m²

-Parcela 5118= 664 m²

En cada una de estas parcelas existen o han existido hasta su hundimiento parcial unas majadas adosadas. En la actualidad y dados los servicios urbanísticos que disponen, no se aprecia ningún inconveniente para que queden incluidas dentro del perímetro urbano, con los parámetros edificatorios expuestos en el apartado anterior de "Identidad y Justificación pormenorizada".

6.-CONCLUSIÓN.

Por todo lo anterior, se somete la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de El Royo a la consideración de las autoridades para su tramitación y aprobación, si procede.

Una vez se haya producido la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual pasará a formar parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de El Royo.

Soria, Marzo de 2017

Fdo.: José Ángel Juarranz Arjona

Arquitecto