

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL ROYO

1.-PROMOTOR

Esta Modificación Puntual se redacta por encargo de D. Pablo Forero Calderón con DNI 052101788V y domicilio en calle Puerto de Fuenfría 25 --28023 Madrid.

ARQUITECTO REDACTOR

José Ángel Juarranz Arjona, colegiado nº 171 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, y oficina en Soria, calle Geólogo Palacios nº 5, puerta 5. Teléfonos 975.224292 y 608.834283

3.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

D. Pablo Forero es propietario de la parcela con referencia catastral 42257D001000850000BS en Vilviestre de los Nabos que tiene una superficie de 3.813 m²

La Modificación Puntual que sometemos a tramitación y aprobación trata de modificar la situación urbanística de la citada parcela e incluir parte de ella en suelo urbano con la siguiente clasificación: “Remate de Trama Urbana” “Unifamiliar Aislada 2a”

4.-LEGALIDAD

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.

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.

La parcela 42257D001000850000BS objeto de esta Modificación Puntual se encuentra lindando con suelo urbano con clasificación y ordenanza “REMATE DE TRAMA URBANA. UNIFAMILIAR AISLADA (2a)” y también con suelos rústicos.

La citada finca disponen de: acceso rodado pavimentado con asfalto, suministro de agua potable de la red municipal, red de saneamiento público y suministro de red eléctrica y alumbrado público.

De acuerdo con las anteriores circunstancias, entendemos que se dan las condiciones para modificar la actual situación urbanística de la finca rústica e incluir parte de ella en suelo urbano con la ordenanza “2a” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de El Royo, que en su Capítulo I. Ordenanzas para el Suelo Urbano tienen dentro de su clasificación una Ordenanza denominada “Remate de Trama Urbana” “Unifamiliar Aislada 2a” cuyos parámetros edificatorios son (Téngase en cuenta que dichos parámetros fueron modificados en su redacción original por las Modificaciones Puntuales números 4,15 , 23 y 25) :

- Características: Vivienda mixta en situación libre.
- Usos: Todos los compatibles con vivienda.
- Parcela mínima: 400 metros cuadrados.
- Ocupación máxima: 30% + 10% para cobertizos complementarios.
- Retranqueos: Según Modificación Puntual 25 (copia literal):
 - Tipología característica: vivienda mixta en situación libre.
 - En cuanto a posición de la edificación respecto a la alineación principal se seguirán los criterios generales expresados en el punto 2.4. ALINEACIONES, DISTANCIAS LIBRES MÍNIMAS, RETRANQUEOS Y SALIENTES, incluido en el punto 2. DE EDIFICACIÓN del Título II. NORMAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD: “Las alineaciones serán las marcadas

oficialmente en los planos correspondientes, no salientes parciales o totales sobre las mismas. Se podrán autorizar retranqueos parciales de 5 m, siempre que no se dejen medianerías al descubierto y que el suelo liberado se urbanice adecuadamente como jardín, ensanche de acera, etc” y en el punto 4.ALINEACIONES, RASANTES Y SITUACIÓN incluido en las ORDENANZAS PARA SUELO URBANO: “Se seguirán las alineaciones y rasantes existentes, excepto que se hayan modificado en planos. Sobre estas alineaciones se autorizan retranqueos de hasta 5 m., siempre que se dediquen a espacios ajardinados, acordes con el entorno”.

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto a los linderos laterales.

La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto a del lindero posterior.

-Altura: 2,5 plantas y 7,5 m. para vivienda; 1 planta y 3,5 m. para cobertizos.

-Volumen: 2,6 m³/m²

En cuanto al cumplimiento del artículo 173 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y teniendo en cuenta que la parcela urbana tiene una superficie de 1907,12 m², 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 de acuerdo con la ordenanza “Unifamiliar Aislada 2a” sería de $1907,12/400= 4,77$ viviendas (inferior a 5) , no obstante lo anterior se construirá una sola vivienda y su volumen edificable será de forma que la superficie edificable con destino privado sea inferior a 500 m².

En el caso de que se desee construir más viviendas en el solar, será necesario hacer una reparcelación y someterla a las correspondientes aprobaciones.

De acuerdo con el Artículo 127 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León si al aplicar los indices de la Ordenanza Unifamiliar

aislada (2 a) se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos

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.

No se aprecia ningún inconveniente para que parte de la parcela 42257D001000850000BS quede incluida dentro del perímetro urbano, con los parámetros edificatorios expuestos en el apartado anterior de “Identidad y Justificación pormenorizada”

Por otra parte, entendemos que se cumple el artículo 169 del Reglamento LUCyL pues conviene la modificación planteada por su interés público, en efecto, hay que considerar que el municipio de El Royo solo tiene como medio de vida las explotaciones agrarias o ganaderas, algunos bares o restaurantes, casas rurales para turismo y un pequeño comercio. El municipio tiene un especial atractivo para las viviendas de vacaciones y aquí está el interés de la modificación pues significa creación de empleo para el gremio de la construcción y la fijación de población, lo que conlleva el poder mantener unos servicios públicos mínimos para la población y su supervivencia.

5.4. Orden FYM/238/2016

Cumplimiento del artículo 5.b) y 5.c) :

La M.P.31 no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos y en consecuencia no es exigible el informe de la agencia de protección civil.

No es exigible el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo pues la M.P. 31 no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

6.-VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica para la edificación de esta parcela de acuerdo con todo lo anteriormente expuesto está asegurada puesto que los promotores disponen de los medios suficientes para su desarrollo y para conservar lo que en ella se edifique. Por otra parte, hay que tener en cuenta que no es necesario realizar ninguna obra de urbanización que pueda afectar al Ayuntamiento de El Royo puesto que ya existen todos los servicios urbanísticos necesarios.

7.-TITULARES DE DERECHOS REALES

En relación con 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, es necesario aclarar que D. Pablo Forero Calderon es propietario de la finca afectada por la modificación puntual 31 desde hace más de cinco años como así lo demuestra el documento de fecha 7 de agosto de 2015 que le remitió el Catastro con “ una propuesta de resolución con acuerdo de alteración”, lo que se hace constar.

8.-CONCLUSIÓN.

Por todo lo anterior, se somete la presente Modificación Puntual 31 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.

Fdo.: José Ángel Juarranz Arjona. Arquitecto. Soria, mayo de 2023

