

MODIFICACIÓN PUNTUAL

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA EN SUELO URBANO

ZONA 3. ENSANCHE RESIDENCIAL EXTENSIVO

PARA LAS PARCELAS MÍNIMAS

DE LAS NSP DE FRÓMISTA (PALENCIA)

OCTUBRE DE 2022

DOCUMENTACIÓN ESCRITA
DN – MI MEMORIA INFORMATIVA
DN – MV MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR

Excmo. Ayto. de Frómista

JOSE ANTONIO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

(ARQUITECTO, COLEG. Nº3262 del COAL)

Índice

ANTECEDENTES

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.
2. Información del estado actual

DN – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción
2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.
3. Determinaciones de las NSP vigentes y la modificación propuesta.
4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NN.SS) y sobre la Ordenación General vigente.
5. Resumen ejecutivo.

SOPORTE JURÍDICO

Modificación RUCyL Texto comparado
17/08/2009
Tramitación y aprobación

ANTECEDENTES

Se redacta la presente modificación puntual de la Revisión de NN.SS. de Frómista para adaptarlas a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para la modificación de la parcela mínima dentro de la Zona 3. Ensanche Residencial Extensivo.

El autor del encargo es el Excmo. Ayto. de Frómista.

El arquitecto redactor de este documento es José Antonio Fernández Fernández, colegiado en el COAL con el nº3262 y domicilio profesional en la Calle Conde Garay, 2 de Osorno (Palencia).

DI – MI MEMORIA INFORMATIVA

1. Marco normativo.

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL

La normativa urbanística de carácter general que se ha considerado en la redacción de la presente Modificación Puntual es:

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, que establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de Modificación del D. 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN)

NORMATIVA URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL

La normativa urbanística de carácter local que se ha considerado en la redacción de la presente modificación puntual es:

- ACUERDO de 19 de marzo de 1999, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS), que fueron publicadas con fecha 25 de mayo de 1999.

2. Información del estado actual

La presente modificación se circunscribe al ámbito meramente normativo, por lo que no tiene incidencia el estado actual del núcleo, de la misma manera que no incide en la documentación gráfica de las Normas vigentes.

DI – MV MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción

El presente documento constituye la modificación puntual de la zona de ordenanza en suelo urbano Zona 3. ENSANCHE RESIDENCIAL EXTENSIVO, que recoge las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP) de Frómista.

Se origina esta modificación toda vez que se pretende por parte del ayuntamiento de dotar al municipio de suelo más apropiado para el desarrollo de viviendas en edificación aislada, disminuyendo la superficie actual de quinientos metros cuadrado (500 m²) como se recogen en la parcela mínima de las NN.SS del municipio, la cual no posibilitan un desarrollo de vivienda aislada acorde con la situación actual de las necesidades de vivienda del municipio, pasando a una *parcela mínima edificable para edificación aislada de trescientos cincuenta metros cuadrado (350m²)*.

Esta necesidad de rebajar la parcela mínima para edificación aislada en esta zona, está motivada por las necesidades actuales que se están dando ante la coyuntura actual de las viviendas que se están construyendo dentro del municipio, las cuales atienden a viviendas de menor tamaño, por el número de componentes del núcleo familiar y de residencias de segunda vivienda, las cuales requieren de un menor tamaño.

2. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación.

La conveniencia de la redacción de esta modificación está avalada por su interés público, que se justifica en los siguientes aspectos:

- Está promovida por la iniciativa propia del Ayuntamiento de Frómista.
- Resulta de interés para el núcleo la disminución de la superficie mínima edificable aislada, favoreciendo la reducción del coste de los terrenos para la construcción de nuevas viviendas.
- Ampliación del número de viviendas, a que con ello se puede favorecer y mejorar la construcción de nuevas vivienda en el municipio.
- Resulta de interés para el núcleo la disminución de los costes, ya que con ello se puede favorecer y mejorar de los servicios del municipio.

- Se generaría con ello actividad económica en la localidad de Frómista.
- Supondría un asentamiento poblacional y generación de empleo.

Hay que hacer constar, a los efectos del apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, que los terrenos objeto del presente documento no son áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

Interés público.

Se justifica el interés público, como ya se ha dicho, en el hecho de posibilitar la reducción de los costes para el establecimiento de nuevas viviendas en el municipio y el asentamiento de nueva población; así como para la ampliación de las diferentes ofertas para la localidad. Lo que repercute en el bien común debido a la atracción de parcelas de menor coste para los vecinos y nuevos residentes en el municipio, lo que genera como queda dicho un atractivo más de posibilidades en el asentamiento de población y la economía del municipio.

3. Determinaciones de las NN.SS vigentes y modificación propuesta.

Normas Subsidiarias y de Planeamiento. Estado Actual

Dentro del Volumen I. Normas Particulares. 3º. ZONA 3. ENSANCHE RESIDENCIAL EXTENSIVO, se precisa modificar el punto 3.3. CONDICIONES DE USO de las NSP vigentes:

3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

D. Parcelas Mínimas y ocupación Máxima.

La parcela mínima edificable para la edificación aislada será de Quinientos metros cuadrado (500 m²) con una ocupación máxima del terreno del 40%. Pata la edificación adosada la parcela mínima será proporcional al número de estas, manteniéndose la misma ocupación

Normas Subsidiarias y de Planeamiento. Estado Modificado

Se propone la siguiente redacción del punto 3.3. CONDICIONES DE USO:

3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

D. Parcelas Mínimas y ocupación Máxima.

*La parcela mínima edificable para la edificación aislada será de **Trescientos cincuenta (350 m²)** con una ocupación máxima del terreno del 40%. Pata la edificación adosada la parcela mínima será proporcional al número de estas, manteniéndose la misma ocupación*

La modificación propuesta no supone un aumento del aprovechamiento lucrativo previsto en las NSP vigentes, toda vez, que no modifica la ocupación máxima del terreno de la zona sobre la que se aplica.

4. Análisis de la influencia de la modificación propuesta sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes (NSP) y sobre la Ordenación General vigente.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Frómista no supone una alteración de las determinaciones de ordenación general establecidas por las mismas, debido a que modifica unos aspectos muy determinados de las condiciones de la ordenanza de la Zona 3. Ensanche Residencial Extensivo, cual es la reducción de la parcela mínima edificable para edificación aislada, manteniendo la ocupación máxima del terreno.

Por todo lo anteriormente expuesto, la modificación propuesta no influye en modo alguno sobre el Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes.

5. Resumen ejecutivo

El ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, se circunscribe a las zonas que se regula mediante la ordenanza de la Zona 3. Ensanche Residencial Extensivo, y como quiera que lo único que se pretende sea la reducción de la parcela mínima para edificación aislada, no se precisa la suspensión de licencias dentro de este ámbito.

No existe actualmente en curso trámite alguno sobre las parcelas afectadas por la presente modificación puntual, dentro del ámbito de la Zona 3. Ensanche Residencial Extensivo.

SOPORTE JURÍDICO

El municipio de Frómista cuenta con planeamiento propio de resultados del ACUERDO de 19 de marzo de 1999, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NSP), que fueron publicadas con fecha 25 de mayo de 1999

Modificación RUCyL

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:

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

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

3º. 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 172

Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

No se ven afectados suelos de espacios libres ni de equipamientos.

Tramitación y aprobación

La tramitación y aprobación de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Frómista que se desarrolla se regirá por las determinaciones señaladas en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Así como en el artículo 169 del Capítulo V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, *Sección 5ª.- Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico*, de la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Conclusión:

El presente documento define de forma inequívoca la modificación puntual de las NN.SS. de Frómista que se propone para el cambio de la ordenanza en suelo urbano ZONA 3. ENSANCHE RESIDENCIAL EXTENSIVO para reducir la parcela mínima edificable aislada de las NSP de Frómista.

Osorno, Octubre de 2022

Vº Bº El promotor:

El arquitecto:

Fdo.: Ayto. de Frómista

Fdo.: José Antonio Fernández Fernández