

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

MOLINOS DE DUERO (SORIA)

(MODIF-MOLINOS-MARZO 2016.DOC)

MODIFICACIÓN Nº 7: POLIGONO 1, PARCELA Nº 223. LÍMITE SUROESTE DEL CASCO URBANO

PROMOTOR: ROMAN TREMBLE LEPOUZE Y PATRICIA GIL DE JUAN

FASE: APROBACIÓN INICIAL

FECHA: MARZO 2.016

**Arquitectos: Inmaculada Ruiz Orte
Carlos Calonge Mugueta**

(A través de la empresa Calonge-Ruiz Arquitectos S.L.)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

MOLINOS DE DUERO (SORIA)

0.- INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente trabajo de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Molinos de Duero, de iniciativa privada, por encargo de ROMAN TREMBLE LEPOUCE Y PATRICIA GIL DE JUAN con el fin de ampliar el suelo urbano en el límite suroeste del núcleo de población, concretamente la finca nº 223 del Polígono 1 que no había sido clasificada como urbana en las Normas Subsidiarias de 1.994. En la Modificación Puntual Nº 5 redactada en el año 2.000, recogía una ampliación de suelo municipal para rematar el viario de borde sur, que hoy es la actual calle Juan José Lucas. Tras la ejecución de la calle y su conexión con el viario de borde oeste hace más de 10 años, la parcela Nº 223 da frente a vial urbanizado y cuenta con todos los servicios a pie de parcela por lo que reúne las condiciones para iniciar la tramitación de la presente Modificación Puntual.

Los autores del presente documento son Inmaculada Ruiz Orte y Carlos Calonge Mugueta, Arquitectos Colegiados nº 516 y 1831 respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, a través de la empresa Calonge-Ruiz Arquitectos, S.L., con domicilio en Soria, Avda. de Valladolid 29, entreplanta derecha.

1.- ANTECEDENTES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El municipio de Molinos de Duero cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Soria, con fecha 2 de mayo de 1.994, entrando en vigor el día 8 de junio de 1.994, fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Dichas Normas han sufrido seis modificaciones puntuales, aprobadas las cuatro primeras por la Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de febrero de 1.996, tres de ellas publicadas en el B.O.P. de 3 de abril de 1.996 y una cuarta publicada el 17 de julio de 1.996. La Modificación Puntual Nº 5 se publicó el 23 de octubre de 2000 y la Modificación Puntual Nº 6 el 20 de octubre de 2010.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento y la cuatro primeras modificaciones puntuales se redactaron conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo del 92 (R.D. 1/1992). La Modificación Puntual Nº 5 conforme a la LEY 5/1999 de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN DE 8 DE ABRIL (BOCyL 15-04-99) y la Modificación Puntual Nº 6 conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero)

Las cuatro primeras modificaciones puntuales fueron promovidas por el Ayuntamiento con objeto de resolver la problemática urbanística suscitada por el desarrollo de las Normas Subsidiarias en temas puntuales, demostrando una gran agilidad en la gestión para lograr un crecimiento coherente del municipio; La Modificación Puntual Nº 5 fue de iniciativa particular y la Nº 6 volvió a ser de iniciativa Municipal.

En la actualidad existe dificultad para desarrollar en breve plazo el sector de suelo urbanizable residencial que ocupa el sudeste del pueblo, debido principalmente a su gran tamaño, a la multiplicidad de propiedades y a la fuerte inversión necesaria para urbanizar. A su vez apenas existen parcelas de suelo urbano de tamaño suficiente para realizar una vivienda unifamiliar aislada con jardín, demanda real suscitada en Molinos de Duero en los últimos años para personas que pretenden residir en el Municipio fijando población en el mismo .

Se han realizado promociones de viviendas colectivas y de unifamiliares pareadas y en hilera y se han vendido en su totalidad; Se pretende ampliar la delimitación de suelo urbano en el límite suroeste generando un crecimiento ordenado similar al que se realizó hace 15 años en el límite sureste para para la construcción de viviendas unifamiliares.

La justificación de la conveniencia de ampliar el Suelo Urbano para la construcción de viviendas unifamiliares y su interés público también radica en la necesidad de poner en marcha medidas encaminadas a incrementar el número de posibles alumnos de la escuela, y puedan empadronarse más Personas con niños en edad escolar, dada la actual carencia de Suelo Urbano consolidado para construir una vivienda unifamiliar aislada.

Teniendo en cuenta lo establecido en el *Art. 23 Criterios de Clasificación en Suelo Urbano* del RUCYL, la parcela 223 del Polígono 1 en la actualidad puede considerarse Suelo Urbano al disponer de las Condiciones requeridas para su clasificación, es decir:

"... contar con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.*
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles".*

Además, el *Art. 25 Suelo Urbano Consolidado*, del RUCYL, en su punto 1, textualmente dice:

"Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado:

- a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada*
- b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

Por tanto, mediante una actuación urbanística aislada, los promotores se comprometen a ceder los terrenos necesarios para ampliar el vial y realizar y conectar las distintas infraestructuras a la red municipal, a la vez que formalizan un compromiso de urbanización de la parte correspondiente del viario lateral para que en un futuro se pudiera ampliar el Suelo urbano a las parcelas colindantes

Los promotores ha buscado durante años en el municipio una parcela de unas dimensiones amplias para construir una vivienda unifamiliar aislada y teniendo en cuenta el difícil desarrollo del Sector SUR-1, dada su gran superficie y la actual coyuntura socioeconómica, no existe ninguna parcela de 1.000m² en el actual suelo urbano consolidado por lo que está justificada la conveniencia y la oportunidad de la Modificación propuesta, que además servirá para la prolongación de la calle Juan José Lucas iniciando la urbanización de la misma simultáneamente a la edificación mediante una actuación aislada

En la ampliación se incluye el trazado de viario de borde oeste actualmente ejecutado pero no plasmado en las Normas Subsidiarias Municipales tal y como nos han facilitado el Ayuntamiento. Así se adapta el actual viario y se abre uno nuevo prolongando la calle Juan José Lucas pasando así a formar parte del Suelo Urbano Consolidado.

Para su desarrollo, se atiende a lo citado en los Art. 40 y 41 del RUCyL, respecto a deberes y derechos de los propietarios, justificando el incremento del volumen edificable cumpliendo Art.173.b. del RUCyL).

2.- ENCUADRE LEGAL.-

La legalidad del presente documento está amparada en los artículos 50 y 58 de la LEY 5/1999 de URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE 8 DE ABRIL (BOCyL 15-04-99), a partir de ahora L.U.99C.y.L. y en los artículos 169 y SS del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero) publicado en el BOCyL de 2 de Febrero de 2004 a partir de ahora R.U.C.y.L.

El contenido del presente trabajo constituye una modificación parcial de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Molinos de Duero, de acuerdo con el apartado 2 del Artículo 58 de la LS99CL que textualmente dice "...Las modificaciones de 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"

Su tramitación según el artículo 58 del Apartado 3 de la L.U.99C.y.L.:

"Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación"

Respecto a la iniciativa particular de la modificación, en el artículo 50 de la L.U.99C.y.L., dice:

"El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación, corresponde exclusivamente a las primeras".

El artículo 149 del R.U.C.y.L. desarrolla lo expuesto en la Ley.

Artículo 149. Competencia.

"Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso."

El ámbito de la modificación puntual se encuentra dentro de la zona de policía del río Duero por lo que será necesario Informe favorable por parte de la Confederación hidrográfica del Duero a pesar de que se encuentra fuera de la línea de Máximas avenidas.

Así mismo linda con el Monte de Utilidad Pública por lo que será necesario Informe favorable del Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en una ampliación del Suelo Urbano en la parte suroeste del municipio, concretamente la mayor parte de la finca nº 223 del Polígono 1 del Catastro de Rústica, en el paraje de Las Cruces, que no había sido clasificada como urbana en la redacción de las Normas Subsidiarias de 1.994; y, aprovechando esta modificación de iniciativa particular, el Ayuntamiento incluye un vial perimetral en el límite oeste del municipio precisando el actual límite con el monte público MP142 del C.U.P. de la Mancomunidad de Molinos de Duero y Salduero en esa zona.

La superficie total de la ampliación es de 1.798,76 m², de los cuales 1.395,32 m² corresponden al suelo urbano Residencial de la finca nº 223 de propiedad particular y 403,44 m² al viario público que se cede.

En el límite sureste del municipio quedan siete fincas contiguas, incluyendo la finca nº 223 lindante con el casco urbano y el monte público que no se habían introducido en la delimitación de suelo urbano de las NN.SS y que tienen una situación bastante similar a la de la modificación puntual Nº 5 en el límite opuesto del Municipio rodeadas de monte público.

La finca 223 es la única que se incluye en la presente modificación, pero se ordena de forma que los propietarios cedan una superficie importante para prolongar el viario de la C/ Juan José Lucas hasta el futuro remate suroeste del Municipio.

En la actualidad, la parcela se encuentra más integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 22 años, al **disponer de las condiciones requeridas para clasificarlo como Suelo Urbano, es decir contar con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado Público**

Se trata de una ampliación de Suelo Urbano consolidado para el cual en la presente modificación puntual **se establecen las condiciones de Ordenación detallada** conforme al artículo 44 de la L.U.99C.y.L.

En la ampliación de Suelo Urbano se delimita 1 parcela para Uso Residencial en Edificación Abierta Zona B así como el viario y Plazas de Aparcamiento correspondientes, todo ello conforme al artículo 44. de la L.U.99C.y.L.

Se presenta así un plano de Ordenación Detallada con representación de la envolvente máxima en la que se podrán colocar las edificaciones sobre la parcela, sin superar la ocupación máxima permitida en la ordenanza y sin superar la superficie máxima edificable para la parcela, 488,36m².

En resumen, la superficie de suelo ampliada quedara de la siguiente forma:

| PROPIEDAD | SUPERFICIE | |
|---|-----------------|----------------------|
| ROMAN TREMBLE Y PATRICIA GIL | 1.395,32 | m ² |
| Ayuntamiento (cesión viario y aparcam.) | 403,44 | m ² |
| TOTAL | 1.798,76 | m² |

5.- JUSTIFICACION DEL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE Y DEL CUMPLIMIENTO DEL ART 173 DEL R.U.C.yL.E. SIN NECESIDAD DE INCREMENTAR LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES.

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

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:

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. “

La presente modificación consiste **en una ampliación del Suelo Urbano Residencial en una parcela resultante de 1.395,32 con una edificabilidad máxima de 0,35m²/m² y un Nº máximo de 3 VIVIENDAS** por lo que en base al artículo 173 b) no es necesario incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos ni aumentar las plazas de aparcamiento.

Esta Modificación supone un aumento de volumen edificable máximo de 488,36 m² de superficie construida de vivienda en la Zona B de Edificación Abierta y un máximo de 3 viviendas en la citada ordenanza B y además la cesión para viario es muy superior a la que se necesitaría para poder edificar la parcela (Previo a la cesión ya tenía un frente de 11,17m a calle urbanizada) por lo que se justifica la modificación sin necesidad de incrementar las reservas de suelo para espacios libres o equipamientos públicos.

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 son desde 28 septiembre de 2015 los actuales titulares ROMAN TREMBLE LEPOUCE Y PATRICIA GIL DE JUAN y con anterioridad desde 21 de abril de 2.010 los Hermanos D. ANTONIO, D^a. MARIA DEL CARMEN, D^a INMACULADA D^a. TERESA, D MARIANO, D^a LUCIA CONCEPCION Y D^a MARTINA GONZALEZ DE MIGUEL por Herencia de su padre D MARIANO GONZALEZ ARRIBAS.

Plazas de Aparcamiento :

Se han previsto 5 plazas, una por cada 100,00 m² construibles en el uso predominante.

6.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN.

La presente modificación explicada anteriormente y reflejada en los planos de ordenación se edificara y urbanizara conforme a las Ordenanzas Reguladoras de las Normas Subsidiarias Municipales de Molinos de Duero aprobadas definitivamente con fecha 2 de mayo de 1.994, entrando en vigor el día 8 de junio de 1.994, fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, excepto en lo que se refiere a la

edificabilidad máxima de 0,35m²/m² y el N° máximo de 3 VIVIENDAS no existe ninguna otra modificación del articulado la modificación se realiza en los planos.

7.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACION GENERAL VIGENTE EN EL MUNICIPIO Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS

Se trata de una pequeña modificación de escasa entidad que resuelve un trazado viario concreto pero que no afecta al modelo territorial (a pesar de que no están aprobadas unas directrices de ordenación del territorio).

Respecto a la Ordenación General de Molinos de Duero, la influencia de la modificación se limita a un incremento de 403,44 m² de vía pública y un aumento de volumen edificable máximo de 488,36 m² de superficie construida de vivienda en la Zona B de Edificación Abierta y un máximo de 3 viviendas ya que como se ha explicado en el punto anterior no es necesario incrementar otras dotaciones urbanísticas como espacios libres o equipamientos.

La superficie de suelo ampliada para una parcela residencial en la ejecución de las Normas, está en condiciones de disponer de los elementos de urbanización necesarios para ser clasificada como urbana, por tener acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y red de alumbrado público a pie de la parcela 223, en condiciones suficientes para servir a la ampliación de 3 viviendas unifamiliares.

Simultáneamente a la edificación se realizarán las obras de urbanización necesarias para dar servicio a la parcela.

La red viaria se ha diseñado conforme a los criterios de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico tanto rodado como peatonal a soportar (art. 3.1.2 de las NN.SS. provinciales). El ancho de la calzada será de 6,00 m y el de acera de 1,20 m, siendo éste incluso más amplio a lo largo de todo el paseo perimetral.

INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN EL CICLO DEL AGUA

Respecto a la capacidad de suministro de la red de abastecimiento municipal, con el aumento máximo de 3 viviendas, es necesario reseñar que en el Municipio de Molinos, se ha ejecutado recientemente las obras de captación de aguas, depósito regulador y eliminación de impurezas con lo que se ha eliminado los problemas que surgían en el Municipio por la sequía estival.

Incremento máximo de consumo de agua con 3 viviendas:

$$3 \text{ viv.} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 300 \text{ l/hab. día} \times 0,5 \text{ coef. simultaneidad} = 1.575 \text{ litros/día} \approx 1.500 \text{ litros /día}$$

En invierno, en el Municipio se consumen aproximadamente 55.000 litros de agua por día, y en verano se llega a los 110.000 litros de agua día, algún día señalado.

El incremento como máximo sería entre un 1,4 y un 2.7 % del total, pero mínimo con las obras realizadas.

8.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN PLANOS.

En los planos se ha dibujado toda la zona incluida en la Modificación, los 1.798,76 m² de la parcela 223 del Polígono 1 del catastro de Rústica, de los cuales 403,44 se destinan a prolongar el vial de la calle Juan José Lucas, actualmente existente en el Municipio y 1.395,32 a una zona de Edificación Abierta Zona B, con una edificabilidad máxima de 0,35m²/m² y el N^o máximo de 3 viviendas.

Las determinaciones básicas de la Normativa Urbanística de aplicación **en la zona B ampliada** son las siguientes:

- Tipología: edificación abierta
- Usos: Residencial Singular y compatibles.
- Altura máxima: 6,5 m. y dos plantas.
- Edificabilidad: 0,35 m² / m²

9.- ESTUDIO ECONÓMICO

La modificación puntual no tiene consecuencias económicas que pudieran tener impacto en la Hacienda Municipal u otras Haciendas Públicas ya que los suelos afectados por la modificación son de titularidad privada.

10.-CONCLUSIÓN

La modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Molinos de Duero (Soria), tras su tramitación y aprobación definitiva de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

Soria, Marzo de 2016

Fdo.: Inmaculada Ruiz Orte
J. Carlos Calonge Mugueta