MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.

EMPLAZAMIENTO : UR SECTOR UZR 167 y 168. MOLINOS DE DUERO. SORIA
PROMOVIDO POR : JOSE LUIS MARTIN LINDO.
ARQUITECTO : CARLOS SEVERINO GARCES.

SEVERINO GARCES CARLOS - 16798688V

Firmado digitalmente por SEVERINO GARCES CARLOS - 16798688V
Fecha: 2020.06.15 06:52:56 +02'00'

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.

EMPLAZAMIENTO : UR SECTOR UZR 167 y 168. MOLINOS DE DUERO. SORIA.
PROMOVIDO POR : JOSE LUIS MARTIN LINDO.
ARQUITECTO : CARLOS SEVERINO GARCES.

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA.

OBJETO/FINALIDAD.

Se redacta esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Molinos de Duero, actualmente en vigor, aprobadas 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, que de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera 1.b, de la ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, permanece vigente, con objeto de modificar algunas determinaciones contenidas en las propias Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Urbanístico de Molinos de Duero.
Se redacta el presente trabajo de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Molinos de Duero, de iniciativa privada, por encargo de JOSE LUIS MARTIN LINDO, con el fin de ampliar el suelo urbano en el límite este del núcleo de población, concretamente en una parte de las dos fincas cuyas referencias catastrales figuran en el encabezamiento, ya que no había sido clasificada como urbana en las Normas Subsidiarias de 1.994. En la actualidad existe una vivienda construida y en uso en una de estas parcelas, con fecha de construcción anterior a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias municipales actualmente en vigor, contando desde entonces con todos los servicios urbanísticos.
El ámbito definido para esta Modificación de Normas Subsidiarias, vendría definido por:
Sur, paseo Reina Sofía, línea quebrada de seis tramos de 17,87m., 4,25 m., 9,95 m., 10,04 m., 7,88 m., y 9,44 m.
Norte, perpendicular a espacio libre en fachada que sirve de acceso al número 25 del paseo Reina Sofía, con una medida de 53,39 m.
Oeste, tramo coincidente con el lindero oeste de la parcela, con una longitud de 26,91 m., a partir de su vértice suroeste.
Este, parcela catastral UZR 162, con una longitud de 26,95 m.
La superficie incluida en esta Modificación es de 1.508,00 m2.

PROMOTOR.
JOSE LUIS MARTIN LINDO, 1671 F.
REDACTOR.
El redactor del presente trabajo es Carlos Severino Garcés, arquitecto colegiado número 3.287 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Soria, con NIF 16 798 688 v, y domicilio profesional en calle Santo Domingo de Silos, número 18E. 42002. Soria.

MARCO LEGAL.

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, según contempla el artículo 47.
La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias de los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25,2, d); mediante la aprobación de los oportunos planes y demás instrumentos.
Decreto 2.568/86, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales. La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha ley.
La presente modificación puntual se redacta teniendo en cuenta Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014; texto en vigor desde el 19/10/2014) y la modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
También se tiene en cuenta la entrada en vigor el 1 de julio de 2007 de la Ley de Suelo, /2007, la Junta de Castilla y León publica una Orden FOM/2007, de 12 de junio, por lo 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. Esta Orden analiza las consecuencias de la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo, en las leyes y reglamentos urbanísticos vigentes en la Comunidad.

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 LS99CyL 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:
"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."

ANTECEDENTES.

Con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales de Molinos de Duero, se han producido algunas modificaciones de las mismas. En estas seis modificaciones puntuales, las cuatro primeras aprobadas 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 2.000 y la Modificación Puntual Nº 6 el 20 de octubre de 2.010.
Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento y las 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 LEON 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.

Otra modificación puntual, la número siete, recientemente aprobada, referida a la reclasificación de una parcela de suelo rústico común con suelo urbano consolidado, con una superficie de 1.798,76 m2; nos remite a un escenario similar al que contiene esta modificación que ahora se presenta, contando con la disponibilidad en su entorno de todos los servicios urbanísticos.

En la actualidad el sector de suelo urbanizable residencial que ocupaba el sureste del pueblo, ha pasado a ser suelo rústico común, una vez se han cumplido los plazos establecidos en la ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, (BOCyL 19/09/2014). El plazo al que hacemos referencia terminó el 19 de octubre de 2018, puesto que se trataba de: "terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: cuatro años".
Este sector de suelo apto para urbanizar, residencial UzR, tal y como viene recogido en las Normas Subsidiarias, no pudo ser desarrollado, debido principalmente a su gran tamaño, a la multiplicidad de propiedades y a la fuerte inversión necesaria para urbanizar. Estas circunstancias, junto con la expectativa incumplida del desarrollo de este sector, han sido las causas de la actual situación de estas parcelas.

A su vez apenas existen parcelas de suelo urbano de tamaño suficiente para realizar viviendas unifamiliares aisladas 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 sureste generando un crecimiento ordenado similar al que se realizó hace 15 años en este mismo borde urbano para la construcción de viviendas unifamiliares.

FINES Y OBJETIVOS

Las finalidades y objetivos específicos de la presente modificación puntual de planeamiento son las determinaciones siguientes:
En el suelo urbano consolidado, modificar su delimitación para incluir parte de las parcelas objeto de la modificación, situadas en el emplazamiento indicado en la documentación gráfica y catastral, al reunir parcialmente y poder conseguir, mediante una actuación urbanística aislada mínima las condiciones de suelo urbano consolidado.

En la actualidad, el espacio objeto de esta Modificación de Normas, se encuentra más integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 26 años, al haberse desarrollado la edificación en las parcelas situadas al otro lado de la vía por la que tiene su acceso esta parcela, paseo Reina Sofía, con posterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias y al disponer de las condiciones requeridas para clasificarlo como Suelo Urbano, es decir contar con acceso público integrado en la malla urbana/red vial, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

TRAMITACION DEL DOCUMENTO.

Previo a la aprobación inicial se solicitarán por parte del Ayuntamiento de Molinos de Duero los informes sectoriales correspondientes conforme a la Orden FOM/208/2011.
Respecto al Trámite ambiental conforme al Artículo 157.1 del R.U.C.y.L "Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.
Conforme al Artículo 6. De la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica." Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."
De conformidad con el art. 158.1 del R.U.C.y.L, el trámite ambiental se realizará con anterioridad a la aprobación provisional del Planeamiento.

EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DE LA APROBACIÓN INICIAL.
Una vez redactada la propuesta de modificación y ser de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial, diligenciando la Secretaria todos los planos y documentos que se someten a aprobación.
El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la suspensión del otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la modificación puntual de las Normas.
INFORMACIÓN PÚBLICA.
Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de mínimo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso.
INFORME DE LAS ALEGACIONES.
Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el documento, si estas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública.
APROBACIÓN PROVISIONAL
El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento.
APROBACIÓN DEFINITIVA.
El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.
ENTRADA EN VIGOR
El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.

EFECTOS DE LA APROBACIÓN (Capítulo V de la Ley 7/2014).
PUBLICIDAD.
El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarlo en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.

EJECUTIVIDAD.
Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia la aprobación definitiva del Proyecto, este será ejecutivo (art. 60 de la Ley 7/2014).
OBLIGATORIEDAD.
Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias y el desarrollo del planeamiento de segundo grado. (Art. 62 de la Ley 7/2014).
LEGITIMIDAD EXPROPIATORIA.
La aprobación definitiva del Proyecto implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los edificios. (Art. 63 de la Ley 7/2014).
EFECTOS TRIBUTARIOS
La clasificación del suelo que se establece en el presente documento, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

DOCUMENTACION CATASTRAL.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7872909WM1377S0001OA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
UR SECTOR UZR 167
42156 MOLINOS DE DUERO [MOLINOS DUERO] [SORIA]

USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 2000
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 43

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
UR SECTOR UZR 167
MOLINOS DE DUERO [MOLINOS DUERO] [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
43	1.006	Parcela construida sin división horizontal

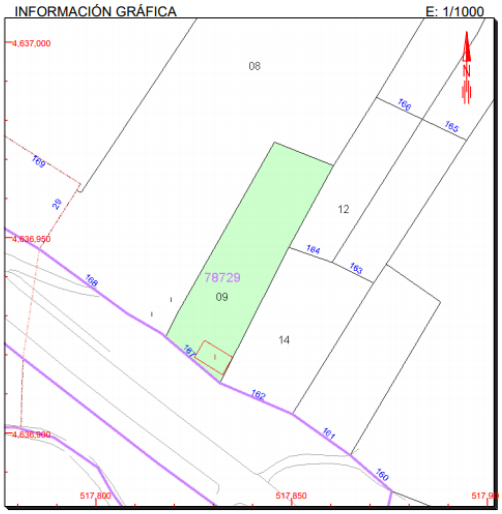
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	E	00	01	43

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	PD	Prados o praderas	00	963

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 27 de Abril de 2020

517,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7872908WM1377S0000XP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
UR SECTOR UZR 168
42156 MOLINOS DE DUERO [MOLINOS DUERO] [SORIA]

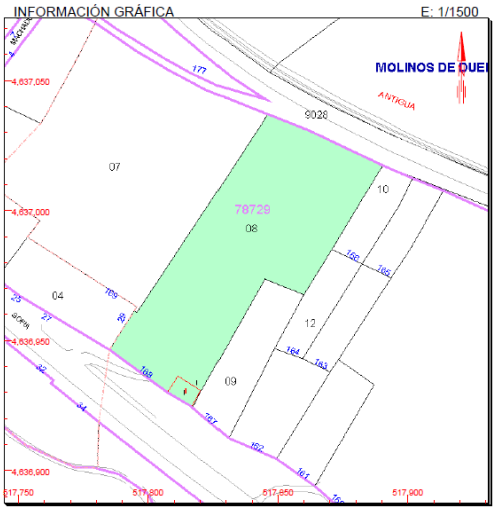
USO PRINCIPAL: Agrario [Prados o praderas 00]
AÑO CONSTRUCCIÓN: --
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
UR SECTOR UZR 168
MOLINOS DE DUERO [MOLINOS DUERO] [SORIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
154	4.880	Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 30 de Marzo de 2020

517,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

DN MV MEMORIA VINCULANTE.

CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

Se pretende incorporar, como suelo urbano consolidado, una parte de la superficie de estas parcelas, ya que en una de ellas existe una vivienda, con uso continuado en la actualidad, cuya fecha de construcción de la edificación inicial, posteriormente transformada en vivienda, es anterior a la de la aprobación de las Normas Subsidiarias en vigor y además reúne los requisitos exigibles para ello.

En la actualidad, la parcela se encuentra más integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 26 años, al haberse desarrollado edificaciones en las parcelas situadas al otro lado de la vía por la que tiene su acceso esta parcela, paseo Reina Sofía, con posterioridad a la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias y 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.

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 la construcción de viviendas unifamiliares.

Teniendo en cuenta lo establecido en el *Art. 23 Criterios de Clasificación en Suelo Urbano* del RUCyL, una parte de las parcelas UR SECTOR UZR 167 y UR SECTOR UZR 168, 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, el promotor se compromete a ceder los terrenos necesarios para la prolongación de los viales recogidos en la descripción del ámbito afectado por esta modificación, con la incorporación de conexiones a las distintas redes municipales de servicios urbanísticos, formalizando a la vez, un compromiso de urbanización de la parte correspondiente del viario comprendido dentro de esta modificación.

FINES y OBJETIVOS: CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

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 por una parte la superficie de la actuación y por otra la ordenanza de aplicación: 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. Estas determinaciones se desarrollarán más adelante en los apartados de la Normativa Urbanística.

La modificación consiste en una ampliación del Suelo Urbano en la parte sureste del municipio, concretamente en parte de las parcelas catastrales UR SECTOR UZR 167 y UR SECTOR UZR 168.
La superficie total de la ampliación es de 1.508,00 m2, de los cuales 1.260,00 m2 corresponden al suelo urbano residencial de propiedad particular y 248,00 m2 al viario público que será cedido.

En la actualidad, la parcela se encuentra más integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 26 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 una parcela, sobre la que se aplicará el planeamiento recogido en las Normas Subsidiarias en vigor 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. Así mismo, se le asigna una superficie máxima edificable, para la totalidad de la superficie incluida en esta Modificación Puntual de 499,00 m2.

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

PROPIEDAD	SUPERFICIE
JOSE LUIS MARTIN LINDO	1.260,00 m2
Ayuntamiento (cesión viario y aparcam.)	248,00 m2
TOTAL	1.508,00 m2

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION. INTERES PUBLICO.

La conveniencia de modificación puntual de las Normas, viene determinada, tal y como se explica anteriormente, por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Norma Subsidiarias, periodo durante el cual se ha urbanizado y edificado una parte importante del entorno más próximo de estas parcelas, frente a dos de sus límites: sur y oeste, y además la superficie parcial de las parcelas, objeto de esta modificación, disponen 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.
El artículo 169.3.b) establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento. En este sentido se procede a realizar dicha justificación:
En un principio, esta modificación tiene un carácter particular, pero debemos considerar que iniciativas privadas como ésta en la que se va a legalizar la vivienda habitual de una familia con cinco miembros, garantizando su estabilidad en el Municipio, equivale a un claro interés público en pequeños municipios de Castilla y León como es el caso.
Por otra parte, debemos considerar que cualquier acción que conlleva la posibilidad de desarrollo de una actividad edificatoria en una localidad de estas características implica intrínsecamente un acto de interés público. Esta actividad edificatoria de nuevas viviendas supone además el mantener y fomentar el interés por habitar en los pueblos, con lo que esto implica desde el punto de vista social y económico para la propia localidad. La construcción de nuevas viviendas, a escala reducida, en un pueblo con unas doscientas personas empadronadas, contribuye a fomentar, sino su crecimiento, si su estabilidad, fijando población que contribuya a evitar la despoblación.
Dentro de las potestades que tiene el Ayuntamiento, se encuentra la de ajustar la normativa a la realidad existente y habiéndose comprobado que dentro del desarrollo de sus NNSS, con el paso del tiempo y las circunstancias sobrevenidas, una parte de esta parcela dispone 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, y que con el fin de garantizar que el uso del suelo y la actividad urbanística permitan el desarrollo del municipio, se debería tramitar, por tanto, y dar conformidad a la presente Modificación Puntual.

JUSTIFICACION DEL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE y DEL CUMPLIMIENTO del ARTICULO 173 del R.U.C.y.L.

"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 1.508,00 con una edificabilidad máxima de 0,33m2/m2 y considerando un incremento máximo en número de viviendas de dos; 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 499,00 m2 de superficie construida de vivienda, en aplicación de la ordenanza correspondiente a la Zona B de Edificación Abierta y un máximo posible de dos viviendas, siendo la superficie de cesión a viario de 248,00 m2., por lo que entendemos queda justificada esta 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 al comienzo de esta tramitación, marzo de 2015 o son y han sido:
Propietarios anteriores a dos mil veinte, desde antes de mil novecientos ochenta D. Dionisio Martín caballero y Dª. Rafaela Lindo Valverde.
Propietarios actuales por herencia de sus padres:
Jesús Martín Lindo; Rosa Mª. Martín Lindo; José Luis Martín Lindo; Ana Belén Martín Lindo.

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

ANALISIS INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y ORDENACION GENERAL VIGENTE.
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.

Se trata de una pequeña modificación de escasa entidad que completa y amplía un trazado viario concreto pero que no afecta al modelo territorial (a pesar de que no están aprobadas unas directrices de ordenación del territorio). Se ajusta además, a la propuesta para el desarrollo del sector UzR, de las Normas Subsidiarias en vigor, calificado como suelo apto para urbanizar, y actualmente suelo rústico común, dado el tiempo transcurrido sin que fuese desarrollado y la nueva legislación de aplicación a este tipo de suelos. En esta modificación, se recoge de manera esquemática, la posibilidad de prolongación de las vías existentes, como cabezas de enlace con el resto de un posible viario, que permitiese incorporar una mayor superficie de suelo desarrollado, de acuerdo con las prescripciones que le fuese de aplicación en cada momento del mismo.

Respecto a la Ordenación General del municipio, la influencia de la modificación se limita a un incremento de 248,00 m2 de vía pública y un aumento de volumen edificable máximo de 499,00 m2 de superficie construida de vivienda en aplicación de la ordenanza correspondiente a la Zona B de Edificación Abierta y un máximo de dos viviendas, por lo tanto, tal y como se ha recogido en el punto anterior no es necesario incrementar otras dotaciones urbanísticas como espacios libres o equipamientos.
La superficie de suelo ampliada con el contenido o normativa para la ejecución de las Normas Subsidiarias en vigor, 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 para servir a la ampliación de dos viviendas unifamiliares, considerando como una de ellas la existente.
Simultáneamente a la edificación se realizarán las obras de urbanización necesarias para dar servicio a esta nueva superficie de suelo urbano. La red viaria se ha diseñado conforme a los criterios de las Normas Subsidiarias de Ambito 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 8,40 m y el de acera de 1,20 m.

ANALISIS CICLO DEL AGUA.
Es conveniente indicar que en el Municipio de Molinos se han 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 generado para un máximo de dos viviendas:
2 viv. x 3,5 hab/viv x 200 l/hab. día x 0,5 coef. simultaneidad = 700 litros/día
En invierno, en el Municipio se consumen aproximadamente 35.000 litros de agua por día, y en verano se llega a los 100.000 litros de agua día, algún día señalado. El incremento como máximo seria entre un 2 y mínimo de un 0,7 % del total.

DN NU NORMATIVA URBANISTICA.

JUSTIFICACION URBANISTICA.
La presente modificación explicada anteriormente y reflejada en los planos de ordenación se edificará y urbanizará 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, la parcela se incluye en la ordenanza Zona B, recogida en las mencionadas Normas, fijando por debajo de lo máximo permitido la edificabilidad de cada una de las dos parcelas.

El artículo 126. DEL R.U.CyL. Modalidades de ordenación detallada.
Teniendo en cuenta el grado de complejidad, heterogeneidad y las demás características de los terrenos, las Normas Urbanísticas Municipales pueden establecer las determinaciones de ordenación detallada en alguna de las siguientes modalidades, o mediante una combinación de las mismas:
a) De forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo establecer incluso cuando sea preciso determinaciones diferentes dentro de una misma parcela.
b) De forma conjunta para un grupo de parcelas, sea una calle, una manzana, una barriada, una urbanización o cualquier otro tipo de área homogénea.
c) De forma conjunta para un ámbito que por sus relevantes valores o por su especial complejidad precise la ulterior elaboración de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
d) De forma conjunta para un ámbito territorial donde haya sido aprobado y ejecutado previamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.
1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:
a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.
b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.
c) La asignación de la tipología edificatoria.
d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario mediante ordenanzas específicas.
2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.
3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.
…..
Aplicando el contenido de estos artículo transcritos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ha asignado una edificabilidad máxima para cada una de las dos parcelas resultantes de 249,50 m2, dando cumplimiento al artículo 173 b) del mismo Reglamento, sin necesidad de incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos, ya que no se superan los 500 m2 de superficie edificable. Es decir se han regulado, disminuyendo la resultante de aplicar superficie máxima de ocupación la altura máxima permitida, contenido de las Normas Subsidiarias Municipales en vigor, y la aplicación del artículo 36.1.C de la ley de Urbanismo de Castilla y León, que limita la superficie máxima edificada a 5.000 m2 por hectárea, lo que significa una edificabilidad bruta de 0,5 m2/m2. La edificabilidad total de la parcela es de 0,33 m2/m2.

ORDENANZA REGULADORA.

Se hace referencia al contenido de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Molinos de Duero.
Art. 56. ZONA B.
Corresponde a las áreas de suelo urbano libres de edificación y en general con propiedades con tamaño suficiente para el desarrollo de edificación abierta.
a) Tipología.- Las tipologías permitidas, de entre las definidas en el artículo 19 de las presentes Normas Urbanísticas, son las siguientes: en cuanto a su morfología la de edificación abierta; en cuanto a su contenido las de edificación unifamiliar, edificación colectiva y edificación singular.
El Ayuntamiento de Molinos de Duero podrá autorizar la construcción de edificación cerrada de acuerdo con el artículo 55 de las presentes Normas Urbanísticas en aquellas parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
a.1.- Parcelas con superficie inferior a 150 m2.
a.2.- Parcelas edificadas parcialmente en la actualidad.
a.3.- Parcelas enclavadas en manzanas en las que se permite en alguna zona la edificación cerrada,
b) Uso.- Los usos permitidos serán el uso residencial, el uso singular y los compatibles con ambos, de acuerdo con los artículos 22 y 25 de las presentes Normas Urbanísticas.
c) Condiciones de volumen.- Las edificaciones en la zona cumplirán con las determinaciones contempladas en *el* capítulo II.2 (Condiciones de volumen) de las presentes Normas Urbanísticas, completadas con las determinaciones siguientes:
* Altura máxima edificable: 7,50 metros y tres plantas sobre rasante.
d) Condiciones higiénico-sanitarias.- Serán las definidas en el capítulo II.3 de las presentes Normas Urbanísticas.
e) Condiciones estéticas.- Serán las definidas en el capítulo II.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
Edificabilidad máxima.
Se fija la máxima superficie construible en 249,50 m2, por parcela.
Posición de la edificación en la parcela.
1. Posición de la edificación con respecto a la alineación de la parcela:
Con carácter general, el plano de la fachada de la edificación se situará sobre la alineación oficial.
Excepcionalmente, en situaciones de periferia urbana colindantes con suelo rústico se permitirán posiciones retranqueadas siempre que no se dejen medianeras vistas de las edificaciones colindantes o se traten adecuadamente dichas medianeras.
2. Posición de la edificación con respecto a los linderos laterales:
Cuando las edificaciones colindantes sean de tipología adosada, la edificación deberá adosarse a los linderos laterales. No obstante, podrá separarse a uno de ellos cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 8 m.
Con carácter general el retranqueo a linderos laterales deberá ser como mínimo de 3,00 m.
Podrá adosarse a lindero lateral, cuando se construya al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la Propiedad sobre el solar colindante la obligación de construir en el muro medianero o adosado al muro lindero de la parcela.
3. Posición de la edificación con respecto al lindero trasero:
Con carácter general la edificación deberá separase del lindero trasero un mínimo de 3,00 m.

CAPITULO II.1.- CONDICIONES DE USO.
Art. 22.- USO RESIDENCIAL
Se denomina así, aquel cuyo uso principal es el de vivienda, lo cual no impide el ejercicio de otros usos compatibles con el residencial, El uso residencial puede tener las siguientes modalidades: vivienda propiamente dicha, residencias (infantiles, ancianos, etc.), hoteles, pensiones y casas de huéspedes.
Usos compatibles con el residencial, sin perjuicio de lo especificado en las Normativas Particulares, serán los siguientes:
a) Aparcamiento, siempre que la finca no esté situada en vías que, por su tránsito o especiales características, aconsejen prohibir el tráfico rodado o el uso de aparcamiento.
b) Locales comerciales y tiendas, pero solamente en las plantas bajas de los edificios, a excepción de oficinas, consultorios y despachos que podrán situarse en cualquier planta de la edificación, excepto en sótanos y semisótanos.
c) Espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas o recreativas.
d) Institucional.
e) Industrial, pero limitado a los talleres domésticos o artesanales con potencia máxima instalada de 5 CV y superficie inferior a 250 m2, que no transmitan molestia alguna al exterior ni puedan ser origen de peligro especial.
f) Almacenaje, siempre que se realice en locales anexos a la vivienda y no en edificios independientes.
g) Agropecuario, pero limitado a la cría de animales domésticos cuando sean para el consumo familiar.

Art. 25.- USO SINGULAR
Es aquel que, por sus singulares características, merece un tratamiento particular.
Usos compatibles con el singular, sin perjuicio de lo especificado en las Normativas Particulares, serán los siguientes:
a) Aparcamiento.
b) Cultural, turístico o recreativo,
c) Institucional.
d) Residencial, pero limitado exclusivamente viviendas al servicio de la actividad.

CAPITULO II.2,- CONDICIONES DE VOLUMEN.
Art. 26.- ALTURA DE LOS EDIFICIOS.
La altura máxima que podrán tener las edificaciones viene regulada en las Normativas Particulares.
Los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 metros sobre cada una de las rasantes de la vía pública en edificación cerrada, o terreno en edificación abierta, computaran como una planta en aquellos puntos en que la altura sea superior.
En ningún caso será permitida la construcción de edificios de cuatro o más plantas, por lo que no se admitirá dicha altura aunque la media de la edificación existente en un tramo de fachada, medida de la forma establecida en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento, sea superior a tres plantas.
En los edificios que formen esquina de manzana entre dos calles adyacentes de anchura diferente, se tomará como máximo número de plantas y como altura máxima edificable la que corresponda a la calle más ancha, en una longitud de fachada en la calle más estrecha no superior al fondo máximo edificable, tratando los paramentos al descubierto como fachadas.
En edificios situados entre calles con diferentes rasantes, se tomara como máximo número de plantas y como altura máxima edificable la que corresponda en línea de fachada a cada una de las calles; en todo caso la edificación no podrá superar la línea correspondiente a la máxima pendiente de cubierta autorizada para la calle con rasante inferior.
Art. 27.- ALTURA MINIMA DE LA EDIFICACION.
Se permitirán diferencias de una planta respecto a la máxima permitida.
Art. 28.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.
En edificios de carácter residencial la altura libre de plantas permitida será la siguiente:
Sótano y semisótano: máxima 4,00 y mínima 2,20 metros.
Planta baja: máxima 4,00 y mínima 2,50 metros.
Restantes plantas: máxima 3,00 y mínima 2,50 metros.
Art. 29.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.
Por encima de la altura regulada como máxima solo se permitirá la construcción de:
a) Vertientes de cubierta partiendo desde el borde del alero y con una pendiente que no exceda del 50%. El alero no podrá tener un vuelo superior en 0,40 metros al vuelo máximo permitido. La cumbrera de la cubierta no podrá exceder en más de 3,50 metros a la altura máxima permitida. En aquellos casos en los que las medianeras de los edificios colindantes rebasen la altura máxima permitida, se podrán elevar los límites señalados anteriormente, hasta la altura de la medianería existente.
b) Chimeneas, antenas y conductos de ventilación.
Art. 30.- DESVANES Y ALTILLOS.
Se tolera la utilización de los desvanes, altillo y trasteros bajo cubierta, siempre que tal uso se efectúe sin apertura de huecos verticales y dentro de la pendiente de la cubierta permitida.
En casos de edificios con cubiertas a dos o tres aguas en que aparezcan hastiales, estos se deberán tratar como fachadas, sin posibilidad de apertura de huecos por encima de la altura máxima permitida.
Art. 31.- ENTREPLANTAS.
En las plantas bajas que no sean vivideras se permitirán entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.
Art. 32.- CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS.
Habrán de cumplir las siguientes determinaciones:
a) Altura sobre rasante. No se permitirán cuerpos volados sobre fachada que no estén a una altura superior a 3,00 metros sobre rasante.
b) Vuelo máximo.- Ira en función de la anchura de la calle según el cuadro siguiente:

Anchura de la calle	Abiertos	Cerrados
Inferior a 6,00 metros	0,40 metros	0,30 metros
6,00 a 8,00 metros	0,50 metros	0,50 metros
8,00 a 10,00 metros	0,70 metros	0,70 metros
Más de 10,00 metros	0,80 metros	0,80 metros

c) Separación de las medianerías.- Una distancia igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros.

d) Limitación en longitud.- La longitud de los vuelos, tanto cerrados como abiertos, no excederá del 75% de la longitud total de la fachada.
e) Aleros y cornisas.- Serán como máximo un 10% de la anchura de la calle, considerando fracciones enteras y sin sobrepasar 0,40 metros el vuelo máximo permitido.
f) Otros cuerpos volados.- Los cuerpos volados tipo muestras y banderines, cumplirán las limitaciones impuestas a los aleros y cornisas.

Art. 33.- ALINEACIONES.

Las edificaciones se situaran dentro de los límites establecidos por las alineaciones oficiales grafiadas en el plano correspondiente. Si no se encuentran determinadas en la documentación gráfica, serán las existentes o la prolongación de las mismas, en cualquier caso serán las establecidas por el Ayuntamiento a petición de parte interesada. En el caso de la edificación no ocupe toda la superficie de la parcela, la parte no edificada deberá ser vallada convenientemente. Las alineaciones previstas podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno Estudio de Detalle, que en ningún modo podrá alterar las condiciones que se establecen para la altura de las edificaciones.

Art. 34.- OCUPACION.

La ocupación de la edificación sobre parcela será como máximo:
a) En edificación cerrada el 85% si esta ocupación supone una superficie edificada en planta superior a 100 m2, si no, la ocupación máxima permitida será del 100%.
b) En edificación abierta el 70%.

Art. 35.- CHAFLANES.

Para esquinas con ángulos entre alineaciones inferiores a 45º, se hará un chaflán en planta baja de 2,00 metros como mínimo, medidos sobre la perpendicular a la bisectriz.

Art. 36.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE

Sin perjuicio de lo establecido en las Normativas Particulares, deberán cumplir las siguientes determinaciones:
a) En edificación cerrada: superficie mínima 60 m2; longitud mínima de fachada 5,00 metros; se podrá inscribir dentro de ella un círculo cuyo diámetro mínimo sea de 5,00 metros.
b) En edificación abierta: superficie mínima 250 m2; frente a la calle no inferior a 15,00 metros; se podrá inscribir dentro de ella un círculo cuyo diámetro mínimo sea de 15,00 metros.

Art. 37.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

Sin perjuicio de los establecidos en las Normativas Particulares, el fondo máximo edificable en edificación cerrada vendrá fijado por las siguientes determinaciones:
a) En viviendas y oficinas 15,00 metros.
b) En bajos no destinados a viviendas 20,00 metros.

CAPITULO II.3.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS.

Art. 38.- DISPOSICION GENERAL.

Para cualquier aspecto relacionado con este Capítulo, que no haya sido contemplado en los artículos siguientes, se estará a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944 y demás disposiciones vigentes en cada momento, las cuales prevalecerán sobre lo dispuesto en éste Capítulo, salvo que las disposiciones de éste supongan una mejora de las condiciones higiénicas y de habitabilidad del edificio.

Art. 39.- CONDICIONES DE VIVIENDA.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones siguientes:
* No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.
* No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no presenten una pieza habitable con hueco a fachada.

Art. 40.- PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.

Toda vivienda comedor, un dormitorio doble o dos dormitorios simples y un aseo con lavabo y ducha. Dichas piezas deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
* Dormitorio simple o de una cama: 6,00 m2.
* Dormitorio doble: 10,00 m2.
* Comedor o cuarto de estar: 14,00 m2.
* Cocina: 6,00 m2 si tiene lavadero y 4,00 m2 si éste va en otra pieza distinta.
* Aseo con ducha: 2,50 m2.
* Aseo sin ducha: 1,10 m2.
* Anchura mínima de pasillos: 0,90 metros. La zona de acceso a la vivienda deberá tener una anchura mínima de 1,20 metros.

Art. 41.- PATIOS.

Los patios deberán cumplir las condiciones especificadas a continuación:
a) Las dimensiones mínimas de los patios serán de 3,00 metros de lado y se podrá inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro.

b) Los patios situados en las medianerías de los edificios podrán cumplir las condiciones anteriores mancomunadamente. En este caso se formulara escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada al Ayuntamiento para la petición de licencia de obras.

Art. 42.- ILUMINACION Y VENTILACION.

Los patios se regirán en todo momento por lo establecido en el artículo anterior.

Las escaleras pueden iluminarse y ventilarse mediante un patio de lado mínimo 3,00 metros donde se pueda inscribir un círculo de 3,00 metros de diámetro, o cenitalmente, siendo la superficie del lucernario 2/3 como mínimo de la correspondiente a la escalera, y teniendo un hueco libre en toda su altura, en el que pueda inscribirse un círculo de 0,80 metros de diámetro.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación y de salida de humos hasta la cubierta en la cocina.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas no será inferior a 1/8 de su superficie. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la de iluminación.

En los baños y aseos se permite la ventilación forzada a través de conductos de ventilación tipo shunt, o similares.

Art. 43.- RETRETES Y ASEOS.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, disponiendo de sifón individual.

Los cuartos de aseo y baño deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 2,00 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de más de un cuarto de aseo, todos los cuartos de baño y aseo, excepto uno, podrán tener acceso a través de dormitorios.

Art. 44.- ESCALERAS.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Altura máxima de tabicas 0,19 metros.

b) Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, de 0,27 metros.

e) Longitud mínima de peldaños de 0,90 metros.

d) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo de 16.

e) Altura mínima de pasamanos 1,00 metros medidos desde la vertical de la arista del peldaño.

f) En viviendas individuales se permite ampliar o reducir los valores anteriores.

Art. 45.- SANEAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Sera obligatoria la construcción de los necesarios para el saneamiento de los espacios libres y para su completa urbanización.

Art.46.- INSTALACIONES.

Serán preceptivas las instalaciones de alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de fontanería. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

CAPITULO II.4.- CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 47.- DISPOSICION GENERAL.

Los edificios o construcciones de nueva planta, así como las reformas en las existentes, deberán ajustarse al estilo general tradicional de la localidad, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura. Se deberá mantener la armonía general de las calles o entornos en que estén situados, en desniveles, modulas, carácter, alineación, proporciones de huecos, materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas o partes vistas desde el exterior.

Art. 48.- CUBIERTAS.

El tipo de cubierta será el usual en la población, es decir cubiertas inclinadas de teja árabe o similar. Se prohíben dentro del suelo urbano, cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos al descubierto y los anuncios publicitarios.

Art. 49.- HUECOS.

Se deberán conservar las proporciones, de huecos tradicionales en la localidad, y sobre todo en la calle, plaza o espacio urbano donde se realice la obra.

Art. 50.- MATERIALES DE FACHADA.

Serán los tradicionales en la localidad como mampostería, sillería, revocos, acabados de pintura en tonos ocres y en general los dominantes en el tramo de calle, plaza o espacio urbano considerado.

En caso de reforma y/o ampliación de edificios se deberán emplear los mismos materiales y acabados de fachada que en el edificio original.

Se prohíbe todo material cerámico vidriado o con acabado brillante en fachadas. En caso de utilización de fábrica de ladrillo cara vista, se ejecutará con ladrillos de color uniforme y en tonos rojizos.

Art. 51.- MEDIANERIAS.
Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se cubrirán con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la población, y como mínimo tendrán un acabado de revoco pintado.
Art. 52. - PROTECCION DE EDIFICIOS.
Los edificios o elementos urbanos de valor histórico-artístico estarán protegidos frente a las obras de sustitución o modificación de sus características esenciales.
Todas las intervenciones sobre estos edificios o elementos urbanos requerirán la presentación de Proyecto Técnico que incluya una correcta definición del Estado Actual, con documentación fotográfica de todas las fachadas y los elementos de interés, y documentación gráfica a una escala mínima 1/50 con especificación detallada de la forma y naturaleza del sistema constructivo.
Las propuestas de intervención establecerán con todo detalle la incidencia en los elementos que han servido de base para la protección del inmueble, bien sean elementos exteriores o de fachada, o elementos interiores o estructurales, señalando los materiales que se utilizarán en las intervenciones así como los sistemas constructivos empleados, acabados, etc.
En general todas las obras de demolición, rehabilitación, reconstrucción, reforma o ampliación llevadas a cabo sobre edificios situados dentro del casco urbano de Molinos de Duero cuya edad sea superior a 50 años, requerirán la presentación de Proyecto Técnico que incluya una correcta definición del Estado Actual, con documentación fotográfica de todas las fachadas y los elementos de interés del inmueble, y documentación gráfica a una escala mínima 1/50 con especificación detallada de la forma y naturaleza del sistema constructivo.
Art. 53. – CONSERVACION Y ORNATO PUBLICO.
De acuerdo con el artículo 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Soria, junio de dos mil veinte.

Fdo. Carlos Severino Garcés.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.

EMPLAZAMIENTO : UR SECTOR UZR 167 y 168. MOLINOS DE DUERO. SORIA
PROMOVIDO POR : JOSE LUIS MARTIN LINDO.
ARQUITECTO : CARLOS SEVERINO GARCES.

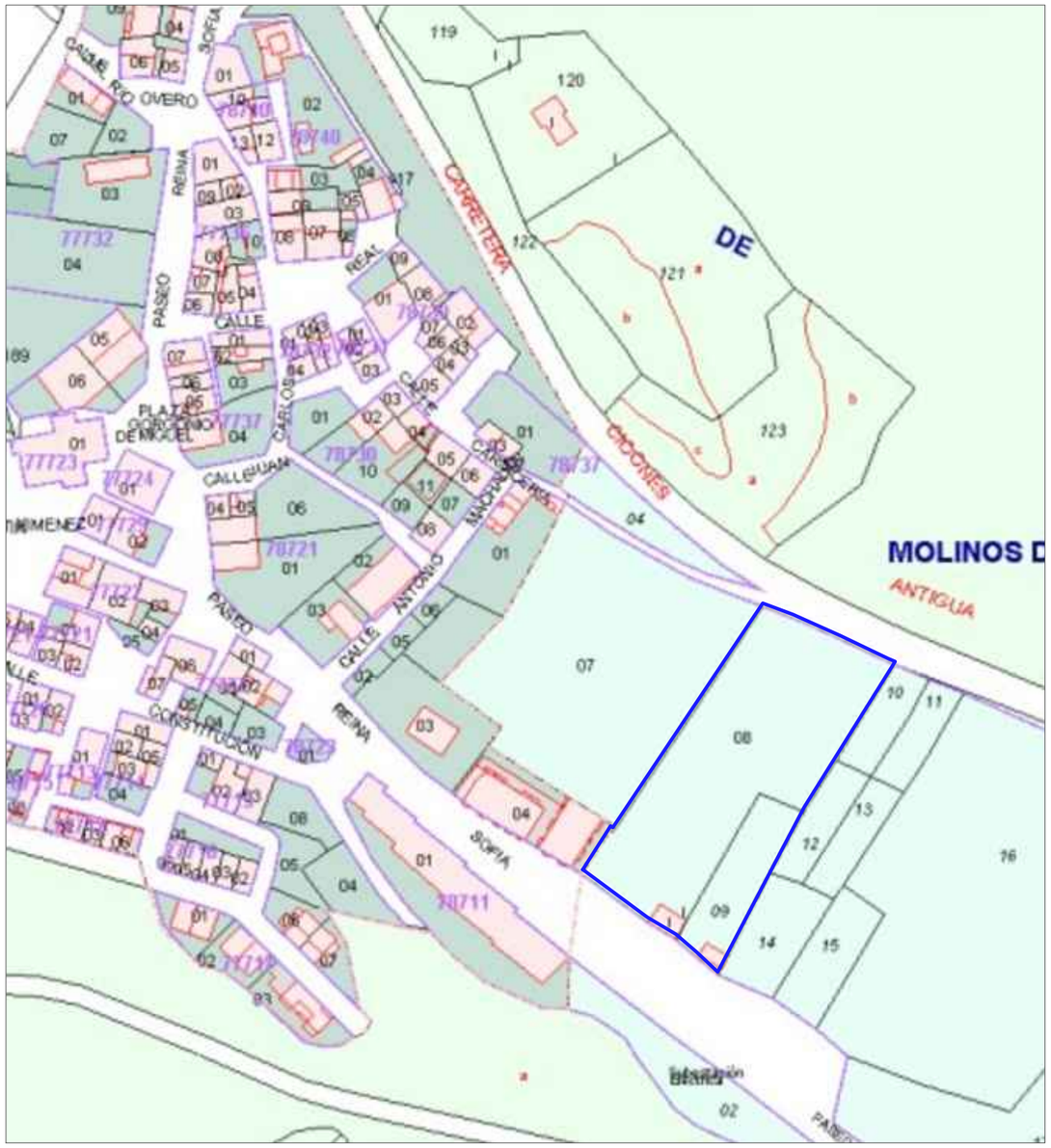
MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.
DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.

Molinos
de Duero

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.

EMPLAZAMIENTO : UR SECTOR UZR 167 y 168. MOLINOS DE DUERO. SORIA
PROMOVIDO POR : JOSE LUIS MARTIN LINDO.
ARQUITECTO : CARLOS SEVERINO GARCES.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE MOLINOS DE DUERO.
DOCUMENTACION GRAFICA: PLANOS INFORMACION y PLANOS ORDENACION.



PI 01

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MOLINOS DE DUERO (SORIA)

PARCELAS CATASTRALES: 7872908WM1377S0000XP / 7872909WM1377S0010OA

SITUACION. **JUNIO 2020** **ESCALA 1/2000**

PROMOTOR: JOSE LUIS MARTIN LINDO **ARQUITECTO: CARLOS SEVERINO GARCES**

PERIMETRO SUELO URBANO

PERIMETRO SUELO APTO PARA URBANIZAR
SUELO RUSTICO COMUN (LEY 7/2014, de 12 de Septiembre)

ZONA A (EDIFICACION CERRADA)

ZONA B (EDIFICACION ABIERTA)

ZONA C (ZONA VERDE PRIVADA)

ZONA D (UNIDAD DE EJECUCION)

ZONA E (EQUIPAMIENTO)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (RESIDENCIAL)
SUELO RUSTICO COMUN (LEY 7/2014, de 12 de Septiembre)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL)

ZONA F (EQUIPAMIENTO Art. 38 de la L.U.de C.yL.)

PI 02

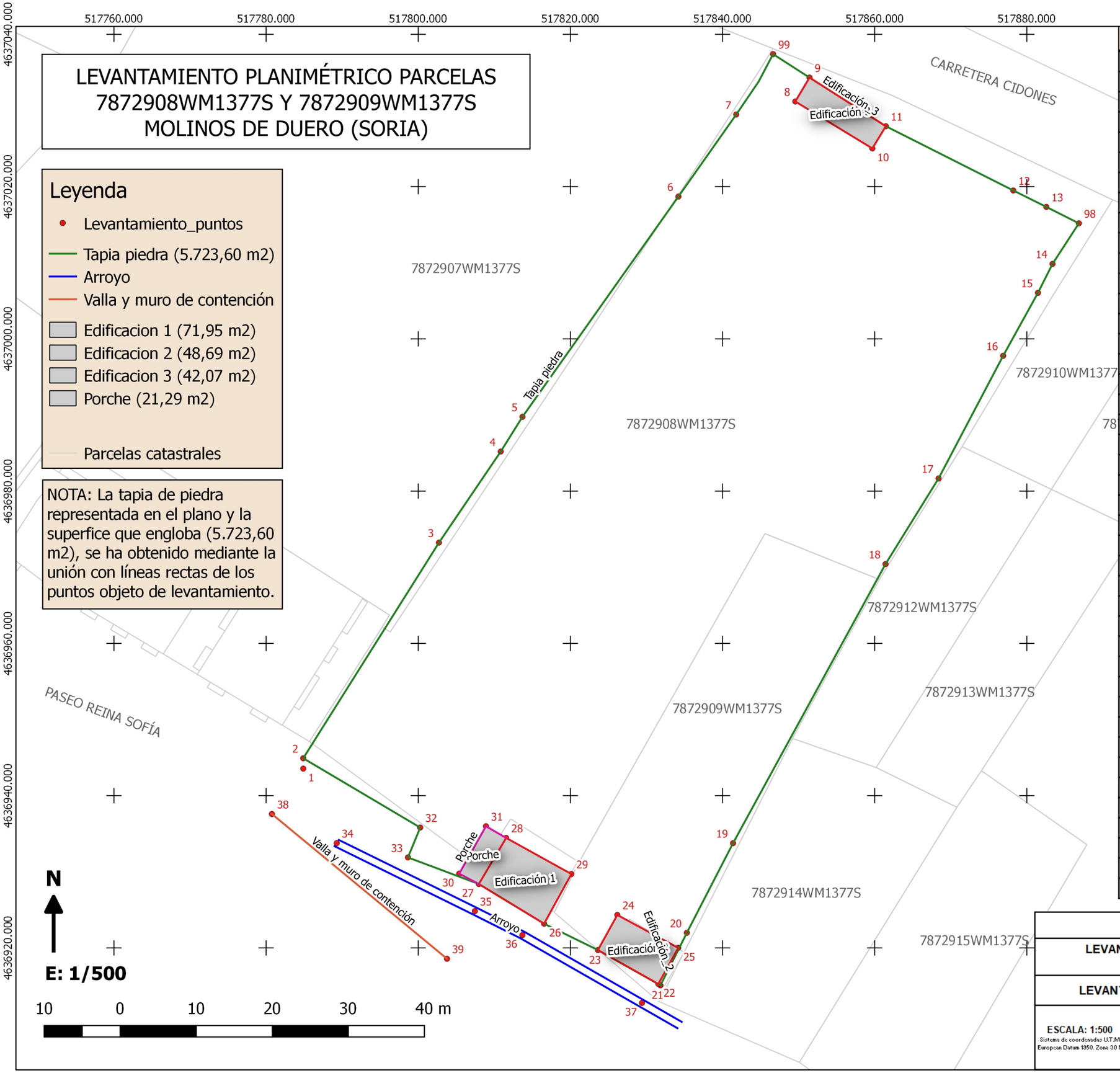
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MOLINOS DE DUERO (SORIA)

PARCELAS CATASTRALES: 7872908WM1377S0000XP / 7872909WM1377S0010OA

ZONIFICACION. ESTADO ACTUAL **JUNIO 2020** **ESCALA 1/1000**

PROMOTOR: JOSE LUIS MARTIN LINDO **ARQUITECTO: CARLOS SEVERINO GARCES**

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO PARCELAS 7872908WM1377S Y 7872909WM1377S MOLINOS DE DUERO (SORIA)



Leyenda

- Levantamiento_puntos
- Tapia piedra (5.723,60 m2)
- Arroyo
- Valla y muro de contención
- Edificacion 1 (71,95 m2)
- Edificacion 2 (48,69 m2)
- Edificacion 3 (42,07 m2)
- Porche (21,29 m2)
- Parcelas catastrales

NOTA: La tapia de piedra representada en el plano y la superfice que engloba (5.723,60 m2), se ha obtenido mediante la unión con líneas rectas de los puntos objeto de levantamiento.

PROYECCIÓN U.T.M.; ETRS89; HUSO 30

Nº punto	Este	Norte	Altitud	Descripción
1	517784.89	4636943.55		Mojón
2	517784.88	4636944.91	1098	Tapia piedra
3	517802.73	4636973.23		Tapia piedra
4	517810.85	4636985.2		Tapia piedra
5	517813.7	4636989.76	1096.43	Tapia piedra
6	517834.2	4637018.7		Tapia piedra
7	517841.81	4637029.47	1100.29	Tapia piedra
8	517849.57	4637031.18		Esquina edificación
9	517851.44	4637034.32		Esquina edificación
10	517859.7	4637025.02		Esquina edificación
11	517861.48	4637027.93		Esquina edificación
12	517878.23	4637019.49		Tapia piedra
13	517882.58	4637017.33		Tapia piedra
14	517883.39	4637009.85	1001.97	Tapia piedra
15	517881.47	4637006.05		Tapia piedra
16	517876.9	4636997.78		Tapia piedra
17	517868.4	4636981.66		Vallado
18	517861.43	4636970.42	1097.49	Tapia piedra
19	517841.39	4636933.76	1099.56	Tapia piedra
20	517835.31	4636921.98	1099.64	Tapia piedra
21	517831.84	4636915.08		Esquina tapia piedra
22	517831.57	4636915.26		Esquina edificación
23	517823.62	4636919.71		Esquina edificación
24	517826.17	4636924.33		Esquina edificación
25	517834.18	4636920		Esquina edificación
26	517816.55	4636923.18		Esquina edificación
27	517807.97	4636928.39		Esquina edificación
28	517811.56	4636934.45		Esquina edificación
29	517820.13	4636929.7		Esquina edificación
30	517805.39	4636929.75		Esquina porche
31	517808.9	4636935.98		Esquina porche
32	517800.26	4636935.81		Tapia piedra - Puerta
33	517798.65	4636931.88		Tapia piedra - Puerta
34	517789.28	4636933.76		Arroyo
35	517807.45	4636924.83		Arroyo
36	517813.7	4636921.68		Arroyo
37	517829.42	4636912.77		Arroyo
38	517780.77	4636937.58		Barandilla y muro contención
39	517803.78	4636918.57		Barandilla y muro contención
98	517886.85	4637015.18		Tapia piedra
99	517846.65	4637037.4		Tapia piedra

PROMOTOR: JOSE LUIS MARTÍN LINDO

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELAS 7872908WM1377S Y 7872909WM1377S. MOLINOS DE DUERO (SORIA)

LEVANTAMIENTO PARCELAS COMPLETAS | **PLANO Nº: 1**

ESCALA: 1:500
Sistema de coordenadas U.T.M. European Datum 1950. Zona 30 N

AUTOR: IGNACIO LAFUENTE ARRANZ

INGENIERO DE MONTES

FECHA: MAYO DE 2020

PERIMETRO SUELO URBANO

ALINEACION

SUPERFICIE INCORPORADA	1.508 m²
SUPERFICIE ZONA B EDIFICACION ABIERTA	1.260 m²
SUPERFICIE VIALES	186 m²
SUPERFICIE APARCAMIENTO	62 m²

PO 01

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MOLINOS DE DUERO (SORIA)

PARCELAS CATASTRALES: 7872908WM1377S0000XP / 7872909WM1377S0010OA

ALINEACIONES. ESTADO MODIFICADO **JUNIO 2020** **ESCALA 1/500**

PROMOTOR: JOSE LUIS MARTIN LINDO **ARQUITECTO: CARLOS SEVERINO GARCES**

PERIMETRO SUELO URBANO

ZONA A (EDIFICACION CERRADA)

ZONA B (EDIFICACION ABIERTA)

ZONA C (ZONA VERDE PRIVADA)

ZONA D (UNIDAD DE EJECUCION)

ZONA E (EQUIPAMIENTO)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (RESIDENCIAL)
SUELO RUSTICO COMUN (LEY 7/2014, de 12 de Septiembre)

SUELO APTO PARA URBANIZAR (INDUSTRIAL)

ZONA F (EQUIPAMIENTO Art. 38 de la L.U.de C.yL.)

PO 02

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 NORMAS SUBSIDIARIAS MOLINOS DE DUERO (SORIA)

PARCELAS CATASTRALES: 7872908WM1377S0000XP / 7872909WM1377S0010OA

ZONIFICACION. ESTADO MODIFICADO **JUNIO 2020** **ESCALA 1/1000**

PROMOTOR: JOSE LUIS MARTIN LINDO **ARQUITECTO: CARLOS SEVERINO GARCES**