

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

INDICE de CONTENIDO

Contenido

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA	4
MI-I.-ANTECEDENTES	4
MI-I.A.-OBJETO	4
MI-I.B.-AUTOR	4
MI-I.C.-ENCARGO	4
MI-II.-MARCO TERRITORIAL	4
MI-II.A.-SITUACION	4
MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA	4
MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD	4
MI-II.D.-EDIFICACIONES	7
MI-III.-MARCO NORMATIVO	8
MI-III.A.-LEGISLACION APLICABLE	8
MI-III.B.-MARCO LEGAL	10
MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE	11
MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES	11
MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS	13
..... ¡Error! Marcador no definido.	
MI-IV.A.-ANALISIS de la ORDENACION PREEXISTENTE	13
MI-IV.B.-CONCLUSION del PLANEAMIENTO VIGENTE	14
DN-MV: MEMORIA VINCULANTE	15
MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD	15
MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACION	15
MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACION	15
MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACION	17
MV-II.C.-JUSTIFICACION de los OBJETIVOS y PROPUESTAS en RELACION con el ART.81.-RUCyL	18
MV.-III.-DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la ORDENACION PROPUESTA	19
MV-III.-A.-ORDENACION GENERAL	19
MV-IV.-RESUMEN EJECUTIVO	19
MV-V.-ALTERACION de las DETERMINACIONES ACTUALES de las NN.SS	19
MV-V.-A.-PLANOS de ORDENACION	19
MV-V.-B.-DOCUMENTACION ESCRITA	19
MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL	20
MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD.ORDEN VIV/561/2010	20
MV-VIII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEON	20
DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA	21
NU-I.-DISPOSICIONES GENERALES ORDENANZA 2.1	21
NU-I.-Articulo 1.-GENERALIDADES	21
NU-I.-Articulo 2.-OBRAS ADMISIBLES	21
NU-I.-Articulo 3.-LICENCIAS de OBRAS	21
NU-II.-CONDICIONES GENERALES de los USOS ORDENANZA 2.1	21
NU-II.-Articulo 1.-CONDICIONES de los USOS y TIPOLOGIA	21
NU-II.-Articulo 2.-USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES y PROHIBIDOS	21
NU-II.-Articulo 3.-IMPLANTACION de los USOS	22
NU-II.-Articulo 4.-DOTACION de APARCAMIENTOS	22
NU-III.-CONDICIONES PARTICULARES de la EDIFICACION ORDENANZA 2.1	22
UN-III.-Articulo 1.-DENSIDAD	22

UN-III.-Artículo 2.-PARCELA MINIMA.....	22
NU-III.-Artículo 3.-ALINEACIONES.....	22
NU-III.-Artículo 4.-POSICION de la EDIFICACION.....	22
NU-III.-Artículo 5.-OCUPACION.....	22
NU-III.-Artículo 6.-EDIFICABILIDAD	22
NU-III.-Artículo 7.-ALTURA.....	22
NU-III.-Artículo 8.-CUBIERTAS	22
NU-III.-Artículo 9.-CONDICIONES ESTETICAS	23
DN-EE: ESTUDIO ECONOMICO.....	24
EE-I.-ESTUDIO ECONOMICO.....	24

DN-MI: MEMORIA INFORMATIVA

MI-I.-ANTECEDENTES

MI-I.A.-OBJETO

El municipio de Soria cuenta, para su ordenación urbanística, con Normas Subsidiarias Municipales, aprobado en fecha de 22 de diciembre de 1994, y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de 6 de Marzo de 1995

El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para Modificar la Delimitación del Suelo Urbano, en el área situado en la Carretera de Molinos de Razón, sita en el municipio de SOTILLO del RINCON (SORIA).

Para conseguir los propósitos mencionados se pretende la alteración de los parámetros de ordenación general.

MI-I.B.-AUTOR

La presente MODIFICACION PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de SOTILLO del RINCON de SORIA ha sido realizada por D. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO, Arquitecto, colegiado nº 2694, perteneciente a la Demarcación de Soria del Colegio de Arquitectos de Castilla y León Este, con domicilio profesional en la Calle Santa Luisa de Marillac nº5 bajo de Soria.

MI-I.C.-ENCARGO

Dña ISABEL IZQUIERDO DE MIGUEL, como PROPIETARIA de la Parcela Catastral 42278A003001030000YU polígono 3, parcela 103 , sita en SOTILLO del RINCON, con DNI nº 16.774.315 R y domicilio a efecto de notificaciones en la Calle Maestro García Muñoz nº16 3ºB, 42004 –Soria-

MI-II.-MARCO TERRITORIAL

MI-II.A.-SITUACION

La modificación que se pretende realizar queda ubicada junto a la Carretera de Molinos de Razón, Como prolongación de la Calle Cebollera.

Se trata de once (11) parcelas, que tienen su acceso desde la Carreter de Molinos de Razón, prolongación de la Calle Cebollera y también queda delimitado el área por la Calle Era, ejecutada según la Modificación nº4 de las presentes NN.SS.UU.

MI-II.B.-MORFOLOGIA y TOPOGRAFIA

La topografía de las parcelas es sensiblemente plana.

Las parcelas que se encuentran al sur de la Carretera, se encuentran ya edificadas con Viviendas Unifamiliares, edificadas con sus correspondientes licencias Urbanísticas y la parcelas que se sitúan al norte del citado vial se encuentran actualmente vacantes.

MI-II.C.-PARCELARIO y ESTADO de la PROPIEDAD

A los efectos del cumplimiento del artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población referente a 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, se hace constar que los PROPIETARIOS de las fincas afectadas por la modificación por un periodo muy superior a los cinco años anteriores a la redacción del presente documento.

En este caso no se produce ningún incremento de Volumen o edificabilidad y la nueva delimitación de suelo Urbano no altera las condiciones de volumen y densidad existentes en las parcelas solamente la Clasificación de Suelo.

MI-II.C.1.- Estado de la Propiedad.

Así el estado de la propiedad de la presente Modificación Puntual es:

CUADRO de PROPIETARIOS MODIFICACION						
Nº	Propietario	Pol	Par	Parcela Catastral	Superficie Parcela	% Parcela
1	MAXIMILIANO PINO RAMIREZ	4	65	42278A004000650000YM	2.234 m²	100
2	ALBERTO DEL ALAMO JIMENEZ	4	64	42278A004000640000YF	1.540 m²	100
3	MARIA JESUS CARAZO ABAJO	4	63	42278A004000630000YT	1.675 m²	100
4	AYUNTAMIENTO SOTILLO	4	228	42278A004002280000YD	2.259 m²	0,33
5	ALBERTO HERAS IÑIGUEZ	3	97	42278A003000970001UO	1.935 m²	100
6	FLORENTINO GONZALEZ MARTINEZ	3	98	42278A003000980000YJ	1.857 m²	100
7	MARIA CARMEN MONGE SANZ	3	99	42278A003000990000YE	6.109 m²	100
8	VISITACION DIEZ DEL CAMPO	3	100	42278A003001000000YE	2.020 m²	100
9	MARIA ISABEL GOMEZ SANZ	3	101	42278A003001010000YS	1.205 m²	100
10	FELIX MORENO ARDAMIT	3	102	42278A003001020000YZ	3.072 m²	100
11	ISABEL IZQUIERDO DE MIGUEL	3	103	42278A003001030000YU	1.980 m²	100
TOTAL				25.886 m²		

MI-II.C.2.- Servidumbres.

Se desconoce la existencia de Servidumbres, diferentes de las de los servicios urbanísticos

MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS

MI-II.D.1.- Red de Abastecimiento

Se sitúa en el trazado de la Calle Cebollera y llega hasta la parcela 98, del Polígono 3, así como por el frente de las parcelas 63,64,65 y 228 del Polígono 4, hasta encontrarse con la parcela anteriormente citada

MI-II.D.2.- Red de Saneamiento

Se sitúa en el trazado de la Calle Cebollera y llega hasta la parcela 98, del Polígono 3, así como por el frente de las parcelas 63,64,65 y 228 del Polígono 4, hasta encontrarse con la parcela anteriormente citada

MI-II.D.3.- Red de Electricidad

Se sitúa en el trazado de la Calle Cebollera y llega hasta la parcela 98, del Polígono 3, así como por el frente de las parcelas 63,64,65 y 228 del Polígono 4, hasta encontrarse con la parcela anteriormente citada

MI-II.D.4.- Red de Alumbrado Publico

Se sitúa en el trazado de la Calle Cebollera y llega hasta la parcela 98, del Polígono 3, así como por el frente de las parcelas 63,64,65 y 228 del Polígono 4, hasta encontrarse con la parcela anteriormente citada

MI-II.D.5.- Red Viaria

Se encuentra pavimentada e insertada en la trama Urbana, tanto en la Calle Cebollera, como la Calle Camino Arranz Gómez que fue urbanizada según la Modificación nº4 de las presentes normas.

MI-II.D.6.-Red de Telecomunicaciones

Se sitúa en la Calle Cebollera y Calle Camino Arranz Gómez

MI-II.D.9.-Red de Gas

No Posee

MI-II.D.8.-Mobiliario Urbano y Control de tráfico

No posee



ARQUETAS DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO Y ELECTRICIDAD



VIAL PAVIMENTADO

MI II.D.-EDIFICACIONES

Las parcelas, 63,64,65, del Polígono 4, así como la parcela 98 del polígono 3, disponen de una Vivienda Unifamiliar como Edificación Existente. Las superficies se aportan en el ANEXO I de Datos Catastrales.

Todas estas edificaciones y sus edificaciones anexas han sido edificadas bajo la preceptiva Licencia Urbanística.

MI-III.-MARCO NORMATIVO

MI-III.A-LEGISLACION APLICABLE

MI-III.A.1.-Normativa Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

MI-III.A.2.-Normativa Autonómica

- LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10/12/1998).

Modificada por:

- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- 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)
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999).

Modificada por:

- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).

- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012).
- 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).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008).

Modificada por:

- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006).

Modificado por:

- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006).
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

- 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).
 - LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
 - DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a 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 4/03/2016; CE BOCyL 15/04/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
 - DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

Modificado por:

- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

MI-III.A.3.-Normativa Municipal

- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES de SOTILLO del RINCON –SORIA- que entraron en vigor el 6 de Marzo de 1995 (BOCyL)

MI-III.B.-MARCO LEGAL

Conforme a lo establecido por el art. 58.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y la redacción dada por 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, donde indica que las Modificaciones se determinan como cambios justificados en los instrumentos de planeamiento general que no implican la Revisión de los mismos.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª.- Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico, art. 169 en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y la redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a 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 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016,

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.

MI-III.C.-PLANEAMIENTO APLICABLE

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente modificación no afecta al modelo territorial, así mismo por tratarse de una modificación de la Delimitación en Suelo Urbano, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc.

En cuanto a las NN SS de SOTILLO del RINCON que se modifica con el presente documento, no se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento.

MI-III.D.-AFECCIONES SECTORIALES

En cumplimiento de la ORDEN FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, respecto al art. 5, se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración.

Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni afecta a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico, estableciendo además determinaciones de ordenación detallada que hacen innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.

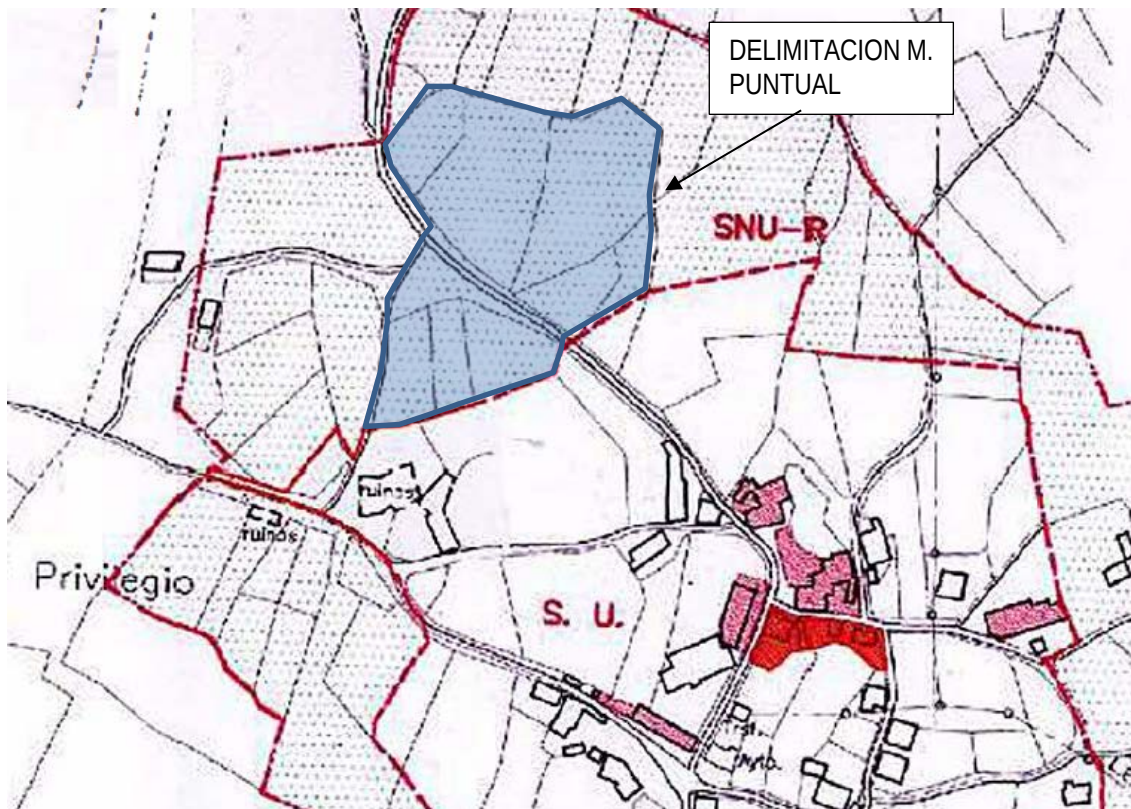
Se ha desarrollado este apartado en Memoria de la EVALUACION ESTRATEGICA PREVIA

MI-IV.-PLANEAMIENTO SOBRE las PARCELAS

Las Normas Urbanísticas municipales de SOTILLO del RINCON, en el *Plano 1B de la Modificación Puntual nº4, Clasificación* establece la Clasificación de la Parcela:

- SUELO RUSTICO con TOLERANCIA RESIDENCIAL (SNU-R)

Así las NN SS de SOTILLO del RINCON establecen la Delimitación del Suelo Urbano en la zona que se pretende modificar como Ordenanza 2 y que a nivel grafico es la siguiente:



MI-IV.A.-ANALISIS de la ORDENACION PREEXISTENTE

Si bien las parcelas que se pretenden modificar se encuentran dentro del SUELO RUSTICO de TOLERANCIA RESIDENCIAL, este fue un ámbito que se delimito alrededor del casco Urbano de Sotillo del Rincón y dado, que existe una ordenanza específica, esto es una "Ordenación Detallada" de este tipo de suelo se ha comportado como un "Suelo Urbano de baja densidad". De ahí que se hayan otorgado licencias urbanísticas para la construcción de Viviendas Unifamiliares Aisladas en las parcelas 63,64,65 del polígono 4 y 98 del polígono 3.

Las características fundamentales respecto a la Clasificación que se van a analizar son las siguientes:

MI-IV.D.1.-Delimitacion del Suelo Urbano

Del análisis de la delimitación del suelo urbano se comprueba que alrededor del Casco urbano de Sotillo del Rincón se delimito un anillo de unos 100 m de ancho donde se Calificó este tipo de

Suelo Rustico de Tolerancia Residencial, que de un análisis más profundo y realizado con lo que ha ocurrido con el paso del tiempo, este tipo de delimitación se ajusta más a los criterios establecidos para la clasificación de Suelo Urbano Consolidado establecido por el Art nº 26 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, pero de un ámbito de menor densidad que el desarrollo del Casco de Sotillo.

MI-IV.D.2.-Trazado Viario

El viario existente es la prolongación de la Calle Cebollera y de la Calle Era, que actualmente se encuentran pavimentadas, así como completamente integradas en la trama Urbana y con todo tipo de servicios a pie de parcela o disponibles a una distancia de 50m, por lo que no se puede considerar un viario.

De tal forma que en el año 2002 se realiza la Modificación nº3 por la que se establecen los parámetros de Ordenación Detallada de este tipo de Suelo RUSTICO de TOLERANCIA RESIDENCIAL y que consisten en la definición de la Calificación, Densidad, Edificabilidad, Alturas, Parcela Mínima, Ocupación

Se procede a realizar un análisis de los aspectos más significativos de la modificación

MI-IV.D.3.-Parcela Mínima

Se determina la parcela mínima en 1.200 m²

MI-IV.D.4.-Densidad

Se determina en 6 viv/ha

MI-IV.D.5.-Ocupacion

12% de la Parcela

MI-IV.D.6.-Edificabilidad

0,24 m²/m²

MI-IV.D.7.-Alturas

2 plantas, 6,50m a cornisa

MI-IV.D.8.-Retranqueos

5m a Caminos y Vías públicas y 4m a resto de linderos.

MI-IV.B.-CONCLUSION del PLANEAMIENTO VIGENTE

Como conclusión fundamental es que este Suelo Rustico de Tolerancia Residencial, ha funcionado de facto como una "Ordenanza de Baja densidad", permitiendo un desarrollo controlado del entorno del pueblo con unos parámetros urbanísticos mas propios del Suelo Urbano y cuyo resultado ha sido exitoso en cuanto al modelo Urbano obtenido.

DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

MV-I.-CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

Los diferentes cambios tanto en la Ley del Suelo de Urbanismo de Castilla y León, como en su Reglamento de Desarrollo han hecho que este modelo de “Ordenación” en Suelo Rustico ya no se ajuste a las determinaciones de estas leyes y que proceda a la adaptación del modelo a los cambios normativos y reglamentarios

Considerando que, desde el desarrollo del RUCyL del año 2004, y la consiguiente definición de los criterios para la delimitación del Suelo Urbano Consolidado, existen motivos para la Modificación de la delimitación del Suelo Urbano de SOTILLO del RINCON en las condiciones actuales ya que no se ajustan a los criterios establecidos, tanto en la Ley del Suelo como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en tanto que este suelo es más un suelo Urbano que un suelo Rustico, del definido actualmente por el Reglamento.

Para ello se considera oportuno cambiar la calificación de los terrenos y aplicarles, en los propios criterios que el RUCyL establece, una delimitación que se ajuste a los criterios establecidos en el mismo y que se ha definido en el punto *MI II.D.-INFRAESTRUCTURAS* de la presente modificación Puntual.

Que el modelo de “Ordenación Detallada” aplicado para estos terrenos ha sido exitoso y por tanto los parámetros se van a mantener en todas sus características, transformando el *Artículo 8.5.3 Condiciones particulares en Suelo Rustico de Tolerancia Residencial* para el ámbito delimitado en la presente Modificación Puntual en la Ordenanza 2.1 de Suelo Urbano para mantener los criterios establecidos por las normas y no alterar el modelo territorial de las NN.SS.UU de SOTILLO del RINCON, entendiéndose que no es necesaria una revisión completa del planeamiento ya que el ámbito de la modificación es de escasa extensión.

Por último, en aplicación del art. 169 del RUCyL se considera la Modificación Puntual como instrumento adecuado para la consecución de los objetivos ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y se modifica la ordenación general establecida por éste en la delimitación del Suelo Urbano, no suponiendo sin embargo un cambio en el modelo territorial de ciudad establecido por las propias NN SS de SOTILLO del RINCON, lo que no hace necesaria la revisión del instrumento.

MV-II.-OBJETIVOS y PROPUESTAS de ORDENACION

MV-II.A.-OBJETIVOS y CRITERIOS de CLASIFICACION

En la actualidad, como ya ha quedado indicado en apartados anteriores, el terreno cuya calificación se pretende modificar está clasificado como SUELO RUSTICO de TOLERANCIA RESIDENCIAL y la modificación que se pretende establecer para este ámbito es la de SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Para esto y visto que el art. 25 del RUCYL establece que:

Artículo 25. Suelo urbano consolidado.

1. 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.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse:

a) En ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial, cuando esta agrupación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada de los terrenos.

b) En ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Así considerando el punto primero se va a ajustar la delimitación exclusivamente a los terrenos que tienen la condición de solar o puedan alcanzarla según lo establecido en el punto primero del Artículo 25 del RUCyL, esto es la delimitación del suelo urbano de SOTILLO del RINCON de las fincas que conforman la delimitación de la presente Modificación Puntual. Además, todas las fincas que conforman esta modificación puntual pueden alcanzar esta condición a través de una Actuación AISLADA de URBANIZACION.

En este caso no es necesaria la agrupación de los terrenos ya que los viario están ya urbanizados y no son necesaria operaciones de reparcelación sobre las fincas.

Artículo 24. Condición de solar.

1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
2. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
3. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
4. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
2. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
3. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
4. Alumbrado público.
5. Telecomunicaciones.

El ámbito delimitado cumple con las condiciones establecidas, ya que todas las parcelas cuentan con:

- Acceso rodado abierto, sobre terrenos de en las condiciones establecidas en el Artículo 24, a través de la Calle Cebollera y Calle Camino Arranz Gómez

- Ambas Calles se encuentran señaladas por el Planemiento de Sotillo del Rincon, la Calle Cebollera por las propias Normas y la Calle Camino Arranz Gomez por la Modificacion puntual nº 4.
- Los dos viarios se encuentran completamente pavimentados, estando a su vez urbanizados, completamente hasta el nº5 de la Calle Cebollera y toda la Calle camino Arranz Gómez, todo ello conforme a las normas del Ayuntamiento de Sotillo del Rincón.

Respecto al punto B) de infraestructuras, ya han sido descritas en el punto *MI II.D.INFRAESTRUCTURAS* del presente documento.

- Así disponen a pie de parcela en la Calle Camino Arranz Gómez, de los servicios de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad, Alumbrado Publico y Telecomunicaciones, asi como hasta el nº5 de la Calle Cebollera, siendo solamente necesario a través de actuación aislada llevar los servicios para las fincas 102 y 103 del polígono 4, para una intensidad y potencia de 2 viviendas siendo toda esta actuación por terrenos de dominio publico como es la Calle Cebollera.

Por tanto, se puede concluir que todas las parcelas del ámbito de la presente Modificación Puntual CUMPLEN con los parámetros establecidos por el Artículo 24 y 25 del RUCyL y por tanto procede el cambio de Clasificación a SUELO URBANO CONSOLIDADO

MV-II.B.-CRITERIOS de ORDENACION

Con carácter general son los establecidos en el artículo 5 del RUCyL y en especial :

- El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y orientado a la articulación e integración del término municipal a escala de Castilla y León, de España y de la Unión Europea.
- El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.
- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

MV-II.B.1.-Objetivos

Se trata de ajustar la realidad de los terrenos a los criterios establecidos en el Artículo 24 y 25 del RUCyL a través de la modificación de la delimitación del Suelo Urbano del Municipio de Sotillo del Rincón

MV-II.B.2.-Parametros de Ordenación General (OG)

Los parámetros de ordenación general se establecen según lo regulado en los artículos 86 a 88 del RUCyL. Consiste en la modificación de la DELIMITACION del SUELO URBANO

MV-II.B.3.-Parametros de Ordenación Detallada (OD)

Los parámetros de ordenación detallada se establecen con carácter general según lo regulado en los artículos 101 a 108 del RUCyL.

Por considerarse de aplicación con respecto a la modificación del planeamiento, también se ha tenido en cuenta las prescripciones de los art. 172 a 173.

Sobre este aspecto no se alteran los parámetros de Ordenación preexistentes sobre las parcelas por aplicación del art. 8.5.3 de las NNUU de Sotillo del Rincón, que fueron aprobados con la modificación Puntual nº3 de las citadas Normas.

Por tanto al no alterarse, ni la Edificabilidad ni la densidad, no se produce ningún aumento ni superior a 5 viviendas ni a 500 m² Edificables, que exija el incremento de las reservas publicas de suelo.

MV-II.C.-JUSTIFICACION de los OBJETIVOS y PROPUESTAS en RELACION con el ART.81.-RUCyL.

La presente modificación se justifica en base a lo establecido en el punto 1 apartado A) del art. 81 del RUCyL donde establece que los objetivos y propuestas de ordenación deben:

- a) Respetar lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable.

MV.-III.-DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la ORDENACION PROPUESTA

MV-III.-A.-ORDENACION GENERAL

MV-III.A.1.-Delimitacion

Se propone nueva delimitación del SUELO URBANO ajustada a los Criterios del Art 24 y 25 del RUCyL.

Dicha delimitación incluye las parcelas definidas en el ámbito de la presente Modificación Puntual descrito en el punto *MI-II-C.1.-Estado de la Propiedad*

MV-III.A.2.-Parametros de Ordenación Detallada

No se altera y se incorporan los establecidos en el punto 8.5.3 *Condiciones particulares en suelo Rustico de Tolerancia Residencial de las NNUU de SOTILLO del RINCON*, que se incorpora como Ordenanza 2.1, en el Capítulo *DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA* del presente documento

MV-III.A.3.-Uso Predominante

RESIDENCIAL AISLADA

No se altera y se incorpora como Ordenanza 2.1, en el Capítulo *DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA* del presente documento

MV-IV.-RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación y su situación y extensión quedan indicadas en el plano O.1 de esta modificación.

Se suspenden por tanto las licencias en todo el ámbito del sector desde el acuerdo de aprobación inicial hasta la aprobación de la presente modificación, con los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a 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 4/03/2016), vigente a partir del 4/04/2016.

No se considera necesaria la suspensión de otros procedimientos.

MV-V.-ALTERACION de las DETERMINACIONES ACTUALES de las NN.SS

MV-V.-A.-PLANOS de ORDENACION

Estas modificaciones afectan al plano 02.1 ,CLASIFICACION y CALIFICACION del SUELO AMBITO URBANO de SOTILLO del RINCON

MV-V.-B.-DOCUMENTACION ESCRITA

No se modifica la documentación escrita, salvo en los datos de delimitación del Suelo Urbano de Sotillo del Rincón

MV-VI.-TRAMITE AMBIENTAL

En relación con el artículo 169 del RUCyL, y el trámite ambiental previsto en el artículo 157 y tal y como especifica la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6, los planes y programas que establezcan un marco para la autorización en un futuro de proyectos y que no cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A tales efectos, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, se ha presentado ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico con la información indicada en el art.29 de la citada ley

MV-VII.-CONDICIONES ACCESIBILIDAD.ORDEN VIV/561/2010

La orden VIV/561/2010 obliga a que los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y reurbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquellas con discapacidad permanente o temporal.

No se establecen nuevas Urbanizaciones

La modificación de la Delimitación del Suelo Urbano de Sotillo del Rincón, que contiene este documento no impide el cumplimiento de esta Orden, que desarrolla el mandato contenido en la disposición final del Real Decreto 505/2007.

MV-VIII.- LEY 5/2009, de 4 de JUNIO, del RUIDO de CASTILLA y LEON

La Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, “Planeamiento territorial y urbanístico”, que en los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

No se establecen modificaciones a lo establecido por las NN SS de SOTILLO del RINCON

MV-IX.- PRESENTACION

Señalado lo anterior, se presenta la presente modificación de las NN SS de SOTILLO del RINCON del para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

NU-I.-DISPOSICIONES GENERALES ORDENANZA 2.1

NU-I.-Artículo 1.-GENERALIDADES.

Con respecto a las condiciones generales de los diferentes usos, así como a las correspondientes de la edificación y urbanización se estará a lo establecido en las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales al que este documento modifica y a lo establecido en estas normas.

Se cumplirá con carácter general lo establecido en el Capítulo 1

NU-I.-Artículo 2.-OBRAS ADMISIBLES

Se regulan según las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas para la Ordenanza 2 de Sotillo del Rincón

NU-I.-Artículo 3.-LICENCIAS de OBRAS

Se regulan según las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Sotillo del Rincón

NU-I.-Artículo 4.-OBRAS COMPLEMENTARIAS de URBANIZACION

Las redes de Servicios tendrán las condiciones mínimas que establece el Capítulo 5 y necesariamente discurrirán por caminos o vías públicas de acceso ya que deben ser visitables los servicios por el Ayuntamiento.

Las recomendaciones técnicas establecidas como mínimos son las siguientes:

- Red de Abastecimiento Aguas D=60mm
- Red de Saneamiento D=300mm

NU-II.-CONDICIONES GENERALES de los USOS ORDENANZA 2.1

NU-II.-Artículo 1.-CONDICIONES de los USOS y TIPOLOGIA.

En el ámbito de esta modificación se permitirán los usos definidos en los planos de ordenación y descritos en la memoria y que son los siguientes:

- RESIDENCIAL

Queda excluida cualquier edificación que no sea VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

NU-II.-Artículo 2.-USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES y PROHIBIDOS.

- Se establece como USO PREDOMINANTE:

RESIDENCIAL VIVIENDA AISLADA

- Se establece como USOS COMPATIBLES:

Los establecidos para la Ordenanza 2

- Se establece como USOS PROHIBIDOS:

Todos lo no establecidos como Predominantes o Compatibles

NU-II.-Artículo 3.-IMPLANTACION de los USOS

Todos los Usos a Implantar deberán contar con las Autorizaciones Sectoriales que les sean de aplicación, por su tamaño, Tipo o Intensidad, así como a adoptar las medidas correctoras necesarias en relación a la Legislación Sectorial que le sea de aplicación.

NU-II.-Artículo 4.-DOTACION de APARCAMIENTOS

Se deberá dotar de 1 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada Vivienda

NU-III.-CONDICIONES PARTICULARES de la EDIFICACION ORDENANZA 2.1

UN-III.-Artículo 1.-DENSIDAD

- Se establece 1 VIVENDA por parcela Mínima, con un máximo de 6 vivi/ha

UN-III.-Artículo 2.-PARCELA MINIMA

- Se establece la parcela Mínima en este Ámbito en 1.200 m²
- La parcela deberá contar con acceso rodado con las condiciones mínimas de las vías urbanas y un ancho mínimo de 6 m.
- No se permite la segregación de parcelas que no tengan un frente mínimo de 20 m

NU-III.-Artículo 3.-ALINEACIONES

- Son los linderos de las parcelas en contacto con la Vía pública que les da servicio.

NU-III.-Artículo 4.-POSICION de la EDIFICACION

- La edificación se podrá situar dentro del área de movimiento establecido por los retranqueos establecidos que serán de 5 m sobre las Alineaciones y Espacios Públicos
- Se establece u retranqueo respecto de los linderos de las parcelas de cuatro metros (4)

NU-III.-Artículo 5.-OCUPACION

- La Ocupación de la Edificación de la parcela se fija en el 12% de la parcela y la localización de las edificaciones se ceñirá al área definida por los retranqueos.

NU-III.-Artículo 6.-EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad de la parcela se establece en el 0,24 m²/m²

NU-III.-Artículo 7.-ALTURA

- Dos Plantas (2)
- La altura máxima del alero se fija en 6,50 m

NU-III.-Artículo 8.-CUBIERTAS

- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en forma de altillo, buhardilla o desván

NU-III.-Artículo 9.-CONDICIONES ESTETICAS.

- Se cumplirán las Condiciones Estéticas del Capítulo 3.9 de la NN.UU.

DN-EE: ESTUDIO ECONOMICO

EE-I.-ESTUDIO ECONOMICO

Con la incorporación del Suelo Urbano, no son necesarias obras de urbanización a costear por la administración por lo que no se modifican las cuestiones económicas de las NN. UU de SOTILLO del RINCON.

Tampoco se ven alterados los patrimonios públicos de Suelo del Ayuntamiento de Sotillo del Rincón

Y por tanto se puede concluir que la presente Modificación Puntual no es lesiva para las Arcas Municipales.

En Soria a 25 de noviembre de 2017

El, Arquitecto

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'I' followed by a series of loops and a final flourish.

Fdo. IGNACIO CABRERIZO DE MARCO