

MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ABEJAR, SORIA.

EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR.
PROMOTOR : ANGEL TERESA MATEO.
ARQUITECTO : FELIPE CEÑA JODRA.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ABEJAR, SORIA.

EMPLAZAMIENTO : POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR.
PROMOTOR : ANGEL TERESA MATEO.
ARQUITECTO : FELIPE CEÑA JODRA.

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA.

OBJETO/FINALIDAD.

Se redacta esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de Abejar, actualmente en vigor, aprobadas con fecha 6 de agosto 1.996, entrando en vigor el día 28 de enero de 1.997, fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, 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 Abejar.

Se redacta el presente trabajo de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abejar, de iniciativa privada, por encargo de Ángel Teresa Mateo, con el fin de incorporar como suelo urbano consolidado, un suelo que ya es urbano, pero dentro de un Sector de Desarrollo de Suelo Urbano, pendiente de la tramitación y aprobación del Plan Especial de las Eras del Molimiento y Eras del Lomo.

Estas parcelas se sitúan el noroeste del núcleo de población, y en su límite sur, calle de acceso, cuentan con todos los servicios urbanísticos.

Debemos recordar qué desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en vigor, enero de 1997, no se ha producido ninguna tentativa para llevar adelante el desarrollo de este Sector de Desarrollo de Suelo Urbano.

En el lado sur de la calle que delimita las dos parcelas objeto de esta Modificación de Planeamiento: calle Eras de la Fuente y calle Somera, existen solares y edificaciones incluidas dentro del suelo urbano del municipio y poseen todos los servicios urbanísticos: acceso rodado, red municipal de saneamiento y abastecimiento de agua; suministro eléctrico y alumbrado público.

El ámbito definido para esta Modificación de Normas Subsidiarias, vendría definido por:

Parcela 5522

Sur, calle Eras de la Fuente, línea recta de 15,03m., 4,22 m.

Norte, parcelas del polígono 2: 5519 y 5521, línea quebrada de dos tramos de 11,92m., 7,12 m.

Oeste, parcela del polígono 2: 5520, con una longitud de 34,88 m.

Este, parcela del polígono 2: 5523, línea quebrada de tres tramos de 27,15m, 8,94m y 3,05m.

La superficie de esta parcela es de 586,00 m², según los datos catastrales y de 607,20 m² de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

Parcela 5523

Sur, calle Eras de la Fuente y calle Somera, línea quebrada de dos tramos de 4,22 m. y 12,13 m.

Norte, parcelas del polígono 2: 5521, línea recta 16,03m.

Oeste, parcela del polígono 2: 5522, línea quebrada de tres tramos de 27,15m, 8,94m y 3,05m.

Este, parcela del polígono 2: 5524, con una longitud de 32,65 m.

La superficie de esta parcela es de 561,00 m², según los datos catastrales y de 588,94 m² de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

La superficie incluida en esta Modificación es de 1.147,00 m², según los datos catastrales y de 1.196,14 m² de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado.

PROMOTOR.

ANGEL TERESA MATEO. 72**57** R.

REDACTOR.

El redactor del presente trabajo es Felipe Ceña Jodra, arquitecto colegiado número 310 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, delegación de Soria, con NIF 1* 7*2 1** Z, y domicilio profesional en calle Mosquera de Barnuevo, nº6/1ºD, 42004. 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.99 C.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 Abejar, 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 de Planeamiento Municipal de Abejar, se han producido algunas modificaciones de las mismas, algunas de ellas por iniciativa particular y otras por el propio ayuntamiento de Abejar:

Modificación Puntual 1: Ampliación de suelo urbano. Año 1999.

Modificación Puntual 2: Instalaciones industriales en SNU. Año 1999.

Modificación Puntual 3 y 4: Ampliación de suelo urbano. Año 2003.

Modificación Puntual 5: Cambio de calificación de parcela en suelo urbano. Año 2005.

Modificación Puntual 6: Condiciones de edificación para usos agropecuarios. Año 2009.

Modificación Puntual 8: Cambio de calificación de parcela en suelo urbano. Año 2012.

Modificación Puntual 9: Cambio de calificación de parcelas en suelo urbano. Año 2013.

Modificación Puntual 11: Supresión de tres viales públicos de la misma manzana. Año 2020.

Modificación Puntual 10: Suprime el volumen máximo de 4000 m³ para edificación agropecuaria. Año 2017.

Modificación Puntual 13: Viario y dos parcelas. Año 2022.

Por otro lado, el hecho de clasificar estas dos parcelas incluidas en la presente propuesta de modificación puntual como Suelo Urbano Consolidado, ya es suelo urbano, permitirá la construcción de nuevas viviendas fomentando de este modo, la implantación en el pueblo de nuevos residentes, lo que es de indudable INTERÉS PÚBLICO para el municipio, en un momento en el que el principal motivo de preocupación, no solo de todas las administraciones tanto locales como provinciales o autonómicas, sino también del conjunto de la sociedad, pasa por revertir la tendencia de progresiva despoblación de los pueblos de la provincia, y, singularmente, en lo que aquí nos atañe, de la paulatina pérdida de población del propio término de Abejar, que ha visto disminuir sus vecinos desde los 359 habitantes censados en el año 2000, hasta los 273 habitantes con que cuenta en 2022. En este sentido, la clasificación como suelo urbano consolidado o directo aquí considerada tiene como primer objetivo permitir que los promotores de dicho cambio en la calificación del suelo puedan, en el más breve plazo de tiempo posible, construirse en dicho suelo su casa, abriendo así la posibilidad de su permanencia en el municipio.

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 las parcelas objeto de la modificación, situadas en el emplazamiento indicado en la documentación gráfica y catastral, al reunir en su totalidad las condiciones de suelo urbano consolidado.

En la actualidad, el espacio objeto de esta Modificación de Normas, se encuentra aún más integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 26 años, al haberse desarrollado y mejorado las infraestructuras generales del municipio, incluidas las de estas calles. Ambas parcelas cuentan con acceso rodado, bien desde la calle Eras de la Fuente o desde la calle Somera, es decir cuentan 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 Abejar 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.

EFFECTOS 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).

EFFECTOS 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.

DN MV MEMORIA VINCULANTE.

CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

En el origen de esta modificación puntual se sitúa la imposibilidad del desarrollo del Sector de Suelo Urbano delimitado en las Normas Subsidiarias para mediante el Plan Especial de las Eras del Molimiento y Eras del Lomo. La ausencia de unos parámetros mínimos, para poder gestionar su desarrollo, como hubiese sido la delimitación de sectores o subsectores menores, que redujesen el número de propietarios para así poder intentar llegar a acuerdos, ha imposibilitado su tramitación y desarrollo. En la actualidad esta situación permanece y solo mediante modificaciones puntuales que contemplen cada una de las parcelas del sector se recupera la posibilidad de incorporar al suelo urbano, lo que ya era, pero el desarrollo urbanístico impedía poder materializar ninguna edificabilidad sobre los mismos, a pesar de, disponer de todos los servicios urbanísticos, generando de esta manera una infrautilización de los mismos. La opción de hacer en la actualidad sectores más pequeños, ha sido imposible debido a la actitud de propietarios que con su negativa a participar condicionan un desarrollo urbanístico, que sin duda tiene en su origen en un planeamiento aprobado con evidentes carencias para su desarrollo.

Se pretende incorporar, como suelo urbano consolidado la superficie de estas parcelas ya identificadas con anterioridad. En una de ellas existe una construcción de superficie reducida, 62 m², cuyo uso es el de almacén de herramientas para el mantenimiento de la parcela y antiguamente para guardar un caballo, con uso esporádico y no continuo, siendo la fecha de la construcción de la edificación inicial anterior a la de la aprobación de las Normas de Planeamiento Municipal, posteriormente se han efectuado obras de mantenimiento y reforma. Los datos de antigüedad y superficie de la edificación son los recogidos en la información catastral.

En la actualidad, la parcela se encuentra más, si cabe, integrada en el tejido urbano que en el momento de redacción de las NN.SS hace 26 años, puesto que si ya estaba considerado como suelo urbano, dentro de un Sector de Desarrollo de Suelo Urbano, incluida dentro de la delimitación del ámbito del Plan Especial de las Eras del Molimiento y Eras del Lomo, en el transcurso de los años que han pasado desde la aprobación el planeamiento municipal a la fecha actual, se han desarrollado y mejorado todos los servicios urbanos del municipio: pavimentación de red viaria, mejora en las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público.

Teniendo en cuenta lo establecido en el *Art. 23 Criterios de Clasificación en Suelo Urbano* del RUCyL, estas parcelas, en la actualidad puede considerarse Suelo Urbano consolidado 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 otra parte y mediante una actuación urbanística aislada, el promotor se compromete a realizar las obras del viario de acuerdo con las determinaciones establecidas en esta Modificación e incorporando las conexiones a las distintas redes municipales de servicios urbanísticos.

FINES y OBJETIVOS: CONTENIDO DE LA MODIFICACION.

Se trata de la incorporación a Suelo Urbano Consolidado, de un suelo urbano incluido dentro de un Sector de Desarrollo de Suelo Urbano para lo que se delimitó un ámbito que debería haber sido desarrollado mediante el Plan Especial de las Eras del Molimiento y Eras del Lomo, para lo que en la presente modificación puntual se establecen las condiciones de Ordenación detallada conforme al artículo 44 de la L.U.99C.y.L.

Este desarrollo de Suelo Urbano se delimita por una parte la superficie de la actuación y por otra la ordenanza de aplicación: ZONA DE CRECIMIENTO EN VOLUMETRÍA OPCIONAL. CLAVE 2. Sus determinaciones se desarrollarán más adelante en el apartado de Normativa Urbanística.

Esta modificación consiste en una ampliación del Suelo Urbano Consolidado, en la parte noroeste del municipio, concretamente en las parcelas catastrales del polígono 2, 5522 y 5523. La superficie total de la ampliación es de 1.196,14 m2, siendo toda ella de propiedad particular.

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

PROPIEDAD	SUPERFICIE
ANGEL TERESA MATEO	1.196,14 m2
PARCELA 5522	607,20 m2.
PARCELA 5523	588,94 m2.
TOTAL	1.196,14 m2

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION. INTERÉS PÚBLICO.

La conveniencia de modificación puntual de las Normas, viene determinada, tal y como se ha explicado anteriormente, por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Norma Subsidiarias, periodo durante el cual no se ha planteado la posibilidad de desarrollar este Sector de Desarrollo de Suelo Urbano. Previo a la presentación de esta modificación, los propietarios que la promueven trataron de posibilitar un desarrollo parcial de este sector, no siendo posible integrar a otros propietarios en esta opción o propuesta, salvo que los gastos que se generaran corriesen por cuenta de ellos. Por otra parte, siempre que existen todos los servicios urbanos en el frente de fachada de una parcela, solar, debe entenderse también que el uso de los mismos, supone una utilización sin coste económico por ampliación de las redes existentes y por tanto contribuye al sostenimiento de las mismas.

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 posibilitar la construcción de una o dos viviendas habituales. 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, aún a escala reducida, en un pueblo con menos de trescientas 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, estas parcelas 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, 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.

JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DEL VOLUMEN EDIFICABLE y DEL CUMPLIMIENTO del ARTÍCULO 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 no incorpora suelo urbano, ya que estas parcelas ya son suelo urbano, teniendo fijada al mismo tiempo la ordenanza de aplicación al mismo, es por esto por lo que consideramos que no es necesario incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos ni aumentar las plazas de aparcamiento; puesto que además de por lo dicho anteriormente, la edificabilidad máxima a materializar en estas dos parcelas, serán 499,00 m2, para dos viviendas unifamiliares.

Por lo anterior, entendemos que esta Modificación no supone un aumento de volumen edificable, aunque se haya limitado libremente; y tampoco consideramos necesario la aportación de la identidad de los propietarios durante los cinco años anteriores a la tramitación de esta modificación.

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 vinculada a un viario existente, que se completará y ampliará recogiendo las condiciones establecidas para el mismo en el planeamiento urbanístico en vigor, 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 Sector de Desarrollo de Suelo Urbano, incluida dentro de la delimitación del ámbito del Plan Especial de las Eras del Molimiento y Eras del Lomo, de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, a pesar del tiempo transcurrido sin que se haya desarrollado y la nueva legislación de aplicación a este tipo de suelos.

Respecto a la Ordenación General del municipio, la influencia de la modificación es inexistente, ya que se limita a poder aplicar en dos parcelas de suelo urbano la ordenanza fijada para las mismas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor en Abejar, de acuerdo con la ordenanza correspondiente a la ZONA DE CRECIMIENTO EN VOLUMETRÍA OPCIONAL. CLAVE 2, 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, dado que además se ha limitado la edificabilidad máxima a materializar en 499,00 m2, para dos parcelas. La superficie de suelo urbano, en el que se incluyen estas parcelas, dispone de los elementos de urbanización necesarios del suelo urbano, por tener acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y red de alumbrado público para servir a esta ampliación en la que se contemplan dos viviendas unifamiliares.

Simultáneamente a la edificación se realizarán las obras de urbanización necesarias para ejecutar la parte de red viaria correspondiente al frente de fachada de ambas parcelas, que se diseñará conforme a los criterios de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial, en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico tanto rodado como peatonal a soportar (art. 3.1.2 de las NN.SS. provinciales), 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 calle será de 8,00 m y el de acera de 1,50 m, quedando 5 m., para la calzada. Las características propuestas para el viario, se ajustan a lo existente, con ligeras modificaciones apoyadas en lo establecido en las NN.SS Provinciales, modificando las recogidas en el Plan Especial, que se pueden considerar claramente fuera de escala y sin tener en cuenta el entorno para su implantación.

ANÁLISIS CICLO DEL AGUA.

Es conveniente indicar que el Municipio de Abejar se ejecutaron en su día mejoras en la de captación de aguas, mediados de los años ochenta, consiguiendo un suministro sostenido y suficiente para las necesidades del municipio, en todos los meses del año, incluyendo los meses de verano.

Incremento máximo de consumo de agua generado para un máximo de dos viviendas:

$2 \text{ viv.} \times 3,5 \text{ hab/viv} \times 200 \text{ l/hab. día} \times 0,5 \text{ coef. simultaneidad} = 700 \text{ litros/día}$

En invierno, en el municipio se consumen aproximadamente 55.000 litros de agua por día, y en verano se llega a los 100.000 litros de agua día, algún día señalado. El incremento como máximo sería entre un 0,013 y mínimo de un 0,007% del total.

DN NU NORMATIVA URBANÍSTICA.

JUSTIFICACION URBANISTICA.

La presente modificación explicada anteriormente y reflejada en los planos de ordenación se edificará y urbanizará conforme a las Normas Subsidiarias Municipales de Abejar, actualmente en vigor, aprobadas con fecha 6 de agosto 1.996, entrando en vigor el día 28 de enero de 1.997, fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

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.

.....

En cada parcela se podrá materializar la edificabilidad resultante de la aplicación de la ordenanza ZONA DE CRECIMIENTO EN VOLUMETRÍA OPCIONAL. CLAVE 2, permitiendo la construcción de dos viviendas unifamiliares.

.

ORDENANZA REGULADORA.

Capítulo Sexto. Zona de Crecimiento en Volumetría Opcional. Clave 2

Artículo 123. Definición, identificación y objetivos

1. Comprende aquellos suelos consolidados muy próximos a las zonas de primer crecimiento alrededor del núcleo primero de Abejar y el suelo destinado a acoger los crecimientos del pueblo, cuya función es la sutura del núcleo consolidado o en vías de consolidación con el Suelo No Urbanizable.
2. Esta zona se identifica en los planos de ordenación con la clave 2.
3. El objetivo de las Normas Subsidiarias para esta zona es la regulación de las condiciones de implantación de las nuevas edificaciones ofreciendo diferentes tipologías edificatorias -viviendas aisladas, viviendas en hilera o pareadas y/o viviendas alineadas a vial- en función de las expectativas de la iniciativa privada, manteniendo las características generales del entorno y protegiendo en todo caso las condiciones paisajísticas naturales del área en donde se ubican.

Artículo 124. Sistema de ordenación

El sistema de ordenación preferente es el de edificación aislada. Se admitirá el sistema de alineación a vial mediante la tramitación de un Estudio de Detalle y siempre que esté contemplado en estas Normas.

Artículo 125. Condiciones generales de la ordenación

1. En esta zona la Normas Subsidiarias ofrecen la posibilidad de ordenar la edificación en base a diferentes opciones: edificaciones aisladas, viviendas en hilera o pareadas.
2. El volumen máximo edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de los cuerpos volados, podrá desarrollarse en una o más edificaciones principales según el tamaño de la parcela y la anchura de ésta, y destinarse parte del volumen a edificaciones auxiliares.
3. En cualquier caso las construcciones respetarán las distancias mínimas a los límites de la parcela que se definan para cada caso y definirán fachada por los cuatro lados de la edificación sin dejar ninguna medianera vista.

Artículo 126. Condiciones generales de la edificación

Las condiciones generales de la edificación vendrán reguladas por los siguientes parámetros:

1. Condición de parcela
 - a. Tienen condición de parcela mínima todas las parcelas existentes en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias. Si la dimensión de alguna de estas parcelas está por debajo de la mínima definida, se deberá probar documentalmente la existencia de la misma antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias.
 - b. En el caso de subdivisiones parcelarias posteriores a la aprobación de las Normas Subsidiarias, éstas deberán tener una superficie mínima de 400 m² y un ancho de fachada de 15 metros.

2. Edificabilidad neta por parcela

La edificabilidad máxima neta por parcela no superará el índice de 0,7 m²techo/m²suelo.

3. Ocupación de la parcela

La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

4. Posición relativa de la edificación

Los criterios que se establecen para determinar las posición de las nuevas edificaciones son los siguientes:

- Condiciones de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes.
- Dimensiones de la propia parcela referidos a tamaño y ancho de la fachada.
- Alineación de la fachada y separaciones mínimas.



a. Según las edificaciones existentes en las parcelas colindantes se tipifican los siguientes casos:

• Cuando el solar que se quiera edificar tenga construidas en las parcelas colindantes alguna edificación en medianera con la misma, la nueva construcción se colocará adosada a esta medianera y alineada con la misma.

• Cuando el solar que se quiera edificar se encuentre entre dos edificaciones aisladas, la nueva construcción será también aislada y será de aplicación lo dispuesto en el Título Segundo, capítulo cuarto de estas Normas referente a parámetros según edificación aislada.

• Cuando el solar que se quiera edificar no tenga ninguna construcción vecina se realizará un Estudio de Detalle de la zona teniendo en cuenta la subdivisión parcelaria existente, que será vinculante para las posteriores construcciones y que se pondrá en conocimiento de los propietarios afectados. Se deberán presentar proyectos de parcelación de las parcelas grandes existentes.

b. Sobre las dimensiones de la parcela a edificar:

Para poder edificar con los parámetros de la Ordenación según Edificación Aislada, el ancho mínimo de la parcela deberá ser de 10 metros. Cuando este requisito no se cumpla y deba colocarse la construcción adosada a la parcela o parcelas vecinas sin que estas tengan ninguna medianera preexistente, deberá tramitarse el Estudio de Detalle correspondiente y notificar a los propietarios vecinos la propuesta de edificación.

c. Sobre la alineación de la fachada

La alineación de la fachada a la calle será opcional cuando no hayan preexistencias y siempre será posible, incluso en el caso de las edificaciones aisladas.

Cuando la edificación no se alinee a la calle o a una edificación preexistente, la separación mínima al frente de la parcela será de 3 metros.

La separación mínima al resto de límites de la parcela será de 2 metros.

5. Altura y número máximo de plantas. Cubierta

a. La altura máxima de la edificación será de PB+2P correspondiente a 9 metros.

b. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirá la cubierta que será inclinada, de planos continuos, acabada con teja árabe, cerámica o de hormigón de colores marrones o rojizos con otros materiales de color similar, y con una pendiente máxima del 35%. Se prohíbe expresamente el acabado de la cubierta con pizarra o materiales similares de color negro.

6. Cuerpos volados

a. Los cuerpos volados permitidos son los abiertos y cerrados, en forma de balcón, tribunas, antepechos de ventanas o aleros de las cubiertas. Solamente se permiten cuerpos volados a partir de la primera planta.

b. La limitación de las dimensiones de estos cuerpos volados vendrá regulada por los parámetros de ocupación máxima permitida ya que éstos computarán a efectos del cálculo del porcentaje máximo permitido de ocupación.

7. Construcciones auxiliares

a. Las construcciones auxiliares que se permiten se situarán siempre integradas en la definición del cerramiento de la parcela o adosadas a la edificación principal y su superficie máxima no excederá de 30 m². La altura máxima de estos cuerpos auxiliares será de 3 metros.

b. La ocupación de los cuerpos auxiliares no computará conjuntamente con la edificación principal a efectos de ocupación de la parcela así como tampoco las piscinas y pistas deportivas descubiertas.

8. Otros parámetros

Para el resto de condiciones de la edificación serán de aplicación, según los casos, los otros parámetros no contradictorios con los anteriormente definidos establecidos en el Título Segundo, capítulos tercero y cuarto sobre parámetros de la ordenación según alineación a vial y parámetros de la ordenación según edificación aislada de estas Normas.



Artículo 127. Condiciones estéticas de la edificación

1. La concesión de licencia vendrá condicionada en todos los casos al cumplimiento de todas las regulaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias resolviendo adecuadamente, en especial, la cubierta y los alerces, los balcones y tribunas en su caso y el plano vertical de la fachada o fachadas de la edificación.
2. Los materiales de acabado de fachada permitidos serán la piedra al uso local y los revocos, enfoscados y la fábrica de ladrillo en colores tradicionales como son los ocres y marrones claros, rojizos o gamas similares.
3. Se justificará la integración de la edificación en el entorno incluyendo en el expediente de solicitud de licencia fotografías de las zonas colindantes así como del propio solar donde se va a construir.

Artículo 128. Condiciones de uso

1. De acuerdo con la clasificación de usos especificada en el artículo 83 de estas Normas y concretamente para esta zona se admiten los siguientes usos:

Residencial en las modalidades de unifamiliar y plurifamiliar

Hotelero

Residencial especial

Comercial

Almacenes y pequeños talleres de industria artesanal

Aparcamiento

Oficinas

Administrativo

Educativo

Sanitario-asistencial

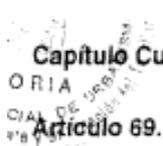
Socio-cultural

Recreativo

Deportivo

2. Todos los usos mencionados se permitirán en su naturaleza de públicos, colectivos o privados siempre y cuando no ocasionen molestias a la vivienda que se considera uso predominante de esta zona.

Otras referencias a la normativa urbanística en vigor a aplicar.



Capítulo Cuarto. Parámetros de la Ordenación según Edificación Aislada

Artículo 69. Definición de parcela y solar

1. Se entiende por parcela toda porción de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar destinada a acoger la unidad mínima de edificación.
2. Cuando en estas Normas o en los Planes Especiales que las desarrollen se establezca una parcela mínima, será obligatorio cumplir los mínimos definidos de superficie y/o longitud. Se exceptuarán aquellas parcelas de menor superficie existentes antes de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias sólo cuando lo permitan explícitamente estas Normas.
3. Se considerará solar aquella parcela que cumple lo definido en los dos apartados anteriores y los mínimos de urbanización indicados en el artículo 37 de estas Normas.

Artículo 70. Ocupación máxima de parcela

1. La ocupación máxima de la parcela se medirá según la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos volados.
2. Las plantas sótano resultantes de nivelaciones o excavaciones no podrán superar la ocupación máxima de parcela excepto cuando se menciona explícitamente que es posible.

Artículo 71. Desarrollo del volumen edificable

El volumen máximo edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de los cuerpos volados, podrá desarrollarse, según la zona o sector, con una o más edificaciones principales y destinarse parte del volumen a edificaciones auxiliares.

Artículo 72. Posición relativa de la edificación en la parcela

Para especificar la posición de las nuevas edificaciones dentro de la parcela los factores que se tienen en consideración son los siguientes:

- a. Condiciones de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes
- b. Dimensiones de la propia parcela referidos a tamaño y ancho de la parcela
- c. Alineación de la edificación y separaciones mínimas

Artículo 73. Planta baja

La cota de referencia de la planta baja debe fijarse con una variación absoluta de más o menos un metro en relación a la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la figura geométrica de la proyección horizontal del edificio.

Artículo 74. Altura máxima y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja. En aquellos casos en que por razones de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda en función de cada una de las partes mencionadas y la edificabilidad total no superará aquella que resulte de edificar en un terreno horizontal.
2. En los terrenos en pendiente no se permite emplazar la edificación sobre el terreno de manera que en el alzado de la construcción resulte visualmente aparente una altura superior a la máxima definida para cada zona.
3. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán la cubierta definitiva del edificio de pendiente máxima 35%, los elementos técnicos de las instalaciones y los remates de la edificación.



Artículo 75. Separaciones mínimas

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales a la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, a los linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son distancias mínimas a las cuales se debe situar la edificación y sus cuerpos volados que se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz es el lindero de cada parcela desde los puntos de cada cuerpo edificado incluidos los cuerpos volados.
2. Las plantas sótano resultantes de excavaciones o nivelaciones del terreno deberán respetar, en el caso de las edificaciones aisladas, las distancias mínimas a los linderos de la parcela excepto cuando se trate del acceso al sótano desde el exterior siempre que no exceda del quince por ciento de la superficie libre. En cualquier otro caso la ordenación se deberá ajustar a lo dispuesto en relación a la ocupación máxima de parcela.

Artículo 76. Suelo libre de edificación

1. Los terrenos libres de edificación después de aplicar la regla sobre ocupación máxima de la parcela no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento que no sea el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación principal o edificaciones auxiliares en aquellos casos en que quede manifiesta dicha posibilidad.
2. Los propietarios de dos o más parcelas colindantes podrán mancomunar estos espacios libres de acuerdo con los requisitos formales establecidos para los patios mancomunados.

Artículo 77. Construcciones auxiliares

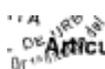
1. En este sistema de ordenación se permite la construcción de cuerpos auxiliares al servicio de los edificios principales destinados a acceso, garaje particular, locales para depósito de material de jardinería, piscina o análogos, vestuarios, despensas, invernaderos, o similares.
2. En general, el espacio que ocupan estas edificaciones auxiliares, así como el techo construido y volumen, computan a efectos de la ocupación y edificabilidad máxima permitidas.
3. Estas construcciones cumplirán las determinaciones sobre separaciones mínimas, excepto en el caso de garajes integrados en el volumen del terreno o en el cerramiento de la parcela.

Artículo 78. Vallas

1. Las vallas directamente relacionadas con el espacio público deberán adaptarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes del mismo. Excepcionalmente se permitirá retroceder el cerramiento, en cuyo caso el espacio intermedio entre la edificación y la alineación pública deberá mantenerse ajardinado y a cuenta del propietario del suelo.
2. La altura máxima de las vallas será de 2 metros medidos desde la cota natural del terreno de los cuales solamente la mitad inferior podrá ser opaca, siendo el resto calada o vegetal. Se exceptúa el caso de los garajes en fachada o las puertas, dinteles y otros elementos de protección y seguridad de la parcela.
3. Las vallas de separación entre propiedades privadas deberán cumplir las condiciones expresadas en el punto anterior.

Artículo 79. Adaptación topográfica y movimiento de tierras

1. Las plataformas de nivelación cercanas a los linderos no podrán situarse a más-menos 1,50 metros de la cota natural del linde.
2. Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela, a excepción de los sótanos, deberán colocarse de manera que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura-base). Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 2,50 metros.



Artículo 80. Parámetros comunes al tipo de ordenación según alineación de vial

1. Planta sótano
2. Planta piso
3. Cuerpos volados sin limitación de dimensiones y siempre que mantengan las condiciones de separación y ocupación máximas de los parámetros de la edificación aislada
4. Ventilación e iluminación
5. Cubierta



Capítulo Quinto. Regulación de los usos

Artículo 81. Regulación de los usos

1. Las Normas Subsidiarias regulan de forma detallada los usos a que pueden ser dedicados los terrenos en Suelo Urbano.
2. En el Suelo No Urbanizable las Normas Subsidiarias regulan los usos admisibles y se entiende que están prohibidos los expresamente no mencionados.

Artículo 82. Clasificación de los usos

1. Atendiendo a su adecuación los usos se clasifican en permitidos y prohibidos.
2. Se consideran prohibidos todos los usos específicamente no permitidos en cada zona.

Artículo 83. Clasificación de los usos según su función

1. Residencial: son los que se refieren al alojamiento familiar y pueden ser unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar.
2. Hotelero: es el destinado a alojamiento temporal de personas con las diferentes modalidades permitidas en la legislación correspondiente.
3. Residencial especial: comprende el tipo de residencia colectiva no incluida en el hotelero como son los albergues de juventud, residencias religiosa, refugios, etc.
4. Comercial: locales abiertos al público destinados a la venta al menor o a la prestación de servicios. Incluye tiendas, bares, farmacias, etc. Aquellos usos comerciales que por sus especiales características resulten molestos o peligrosos en coexistencia con la vivienda, serán considerados industriales.
5. Almacenes: locales destinados a depósito de mercancías y/o venta al por mayor.
6. Aparcamiento.
7. Oficinas: se refiere a las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada.
8. Administrativo: centros o edificios destinados a la Administración Pública.
9. Educativo: centros destinado a la docencia y formación.
10. Sanitario-Asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de personas o animales y en general los relacionados con la sanidad, higiene y/o asistencia geriátrica.
11. Socio-Cultural: comprende las actividades relacionadas con la cultura, la política y aquellas otras actividades de tipo social o religioso.
12. Recreativo: se refiere a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y recreo.
13. Deportivo: comprende las actividades relacionadas con la práctica de la educación física y la formación deportiva en general.
14. Cementero
15. Industrial: incluye las industrias de cualquier tipo, los almacenes auxiliares a éstas, los garajes, talleres de reparación, estaciones de servicio o lavado de vehículos y todos aquellos usos que por sus especiales características puedan suponer algún tipo de incomodidad para las personas.
16. Servicios Técnicos: centros o instalaciones destinados al servicio público de seguridad, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, vertederos, etc.
17. Uso agropecuario y forestal: incluye las actividades de cultivo, las explotaciones ganaderas, viveros e invernaderos, piscifactorías y las explotaciones forestales con las correspondientes instalaciones y servicios.

Artículo 84. Clasificación de los usos según su naturaleza

Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

2. Usos públicos son los que se desarrollan en terrenos e instalaciones públicas.
3. Usos colectivos son los de carácter privado relacionados con un grupo de personas cuyo vínculo se establece a partir del pago de una cuota, tasa o similar.
4. Usos privados son los desarrollados dentro de los bienes de propiedad privada.

Artículo 85. Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales aquellos que se establecen de forma temporal, no precisan de instalaciones u obras fijas y no dificultan la ejecución de las Normas Subsidiarias.
2. Estos usos se pueden autorizar de acuerdo con lo que prevé la legislación vigente a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No se podrán iniciar las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se registre bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
3. La autorización deberá renovarse cada dos años y en su defecto, caducará.

Artículo 86. Usos fuera de ordenación

Aquellos usos existentes antes de la aprobación de estas Normas y que son disconformes con la ordenación detallada de las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se permitirá ninguna ampliación o aumento del uso. Se permitirán sólo actuaciones de reforma y mantenimiento de la instalación siempre que su implantación no perjudique o cause molestias a las edificaciones vecinas.

Por último indicar que será de aplicación el resto de la normativa en vigor para este tipo de suelo.

Soria, enero de dos mil veintitrés.



Fdo. Felipe Ceña Jodra.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ABEJAR, SORIA.

EMPLAZAMIENTO : POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR.
PROMOVIDO POR : ANGEL TERESA MATEO.
ARQUITECTO : FELIPE CEÑA JODRA.

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.





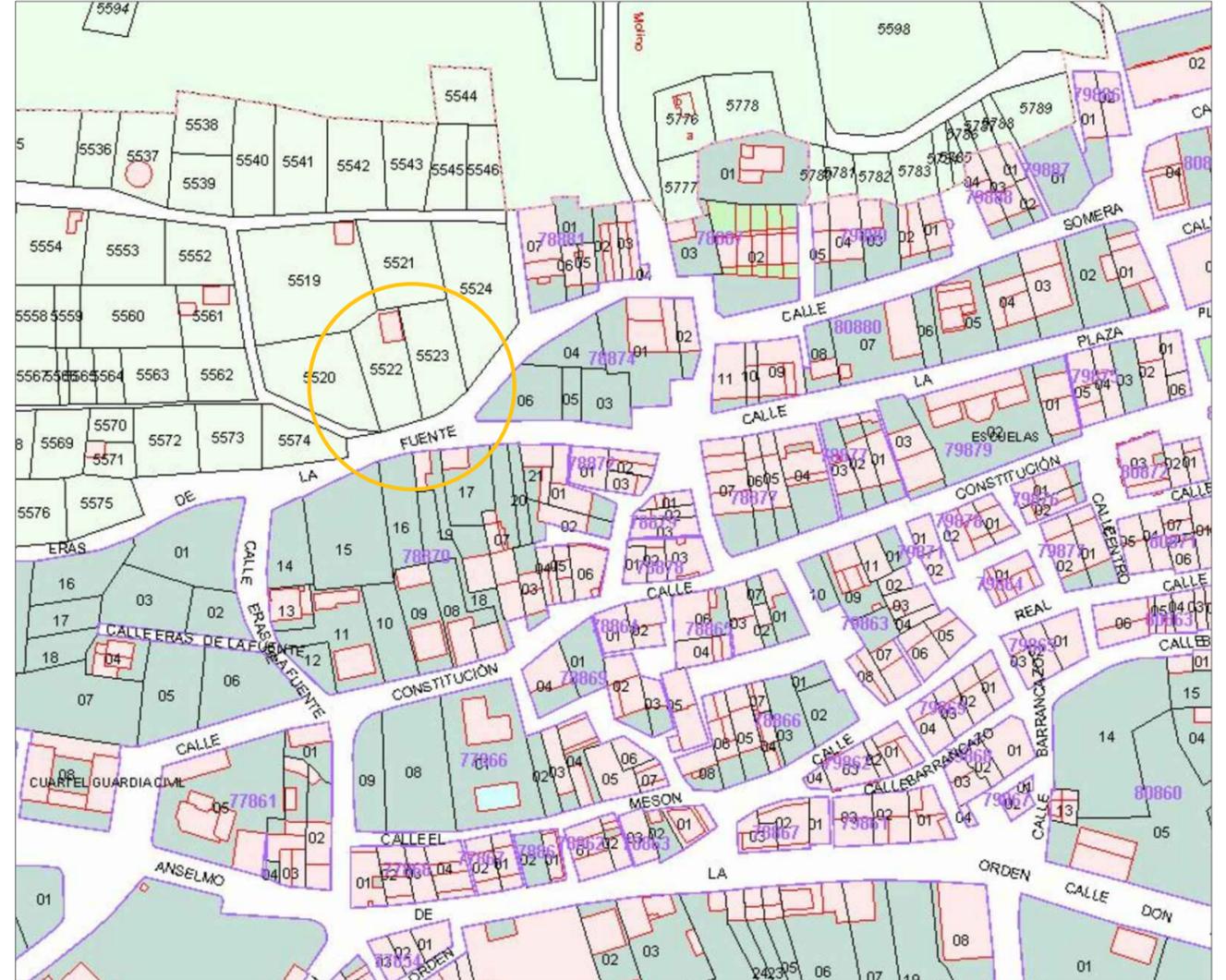




MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ABEJAR, SORIA.

EMPLAZAMIENTO : POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR.
PROMOVIDO POR : ANGEL TERESA MATEO.
ARQUITECTO : FELIPE CEÑA JODRA.

DOCUMENTACIÓN GRAFICA: PLANOS INFORMACIÓN y PLANOS ORDENACIÓN.



PI 1

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS ABEJAR (SORIA)

POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR

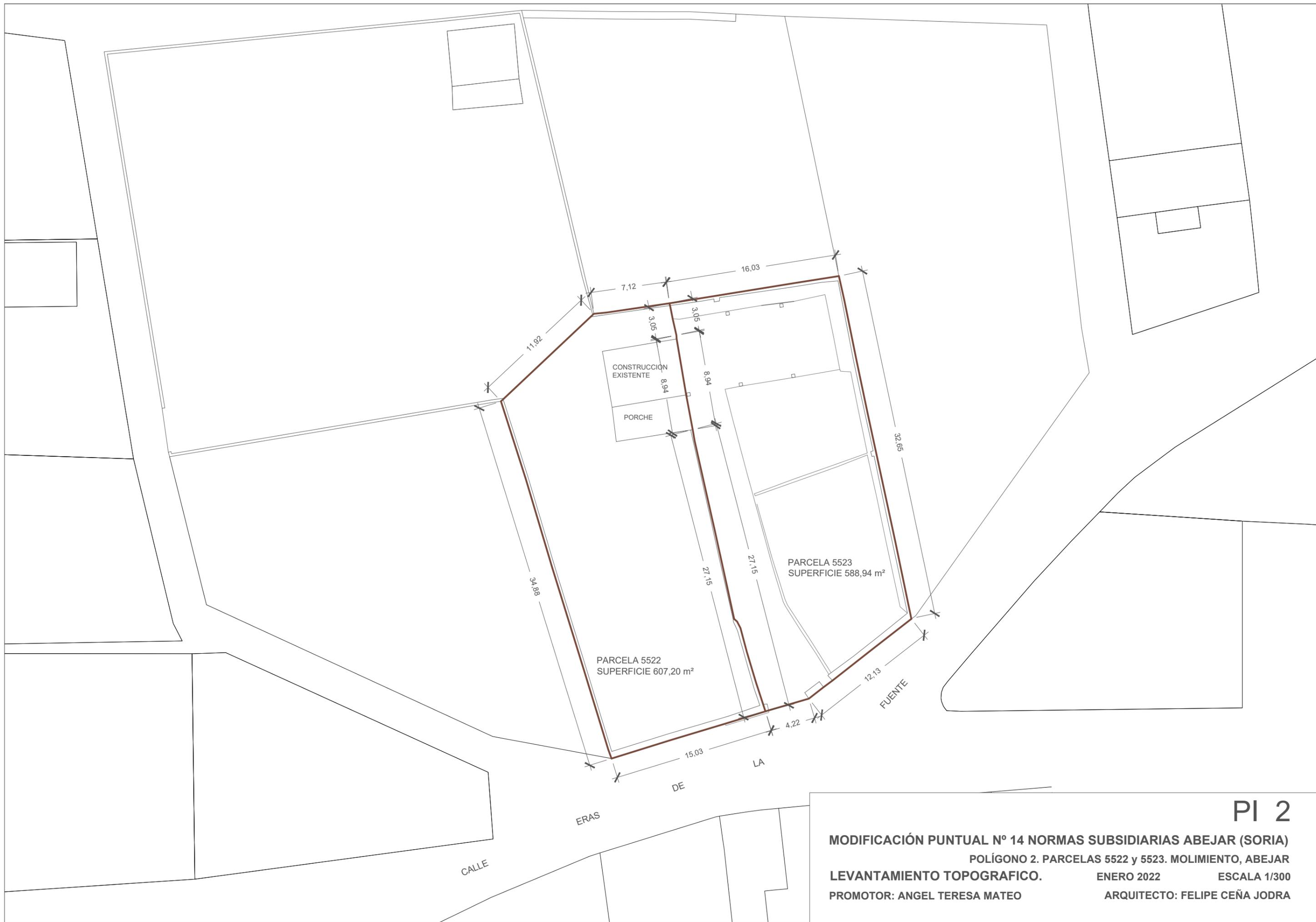
SITUACION.

ENERO 2022

ESCALA S.E

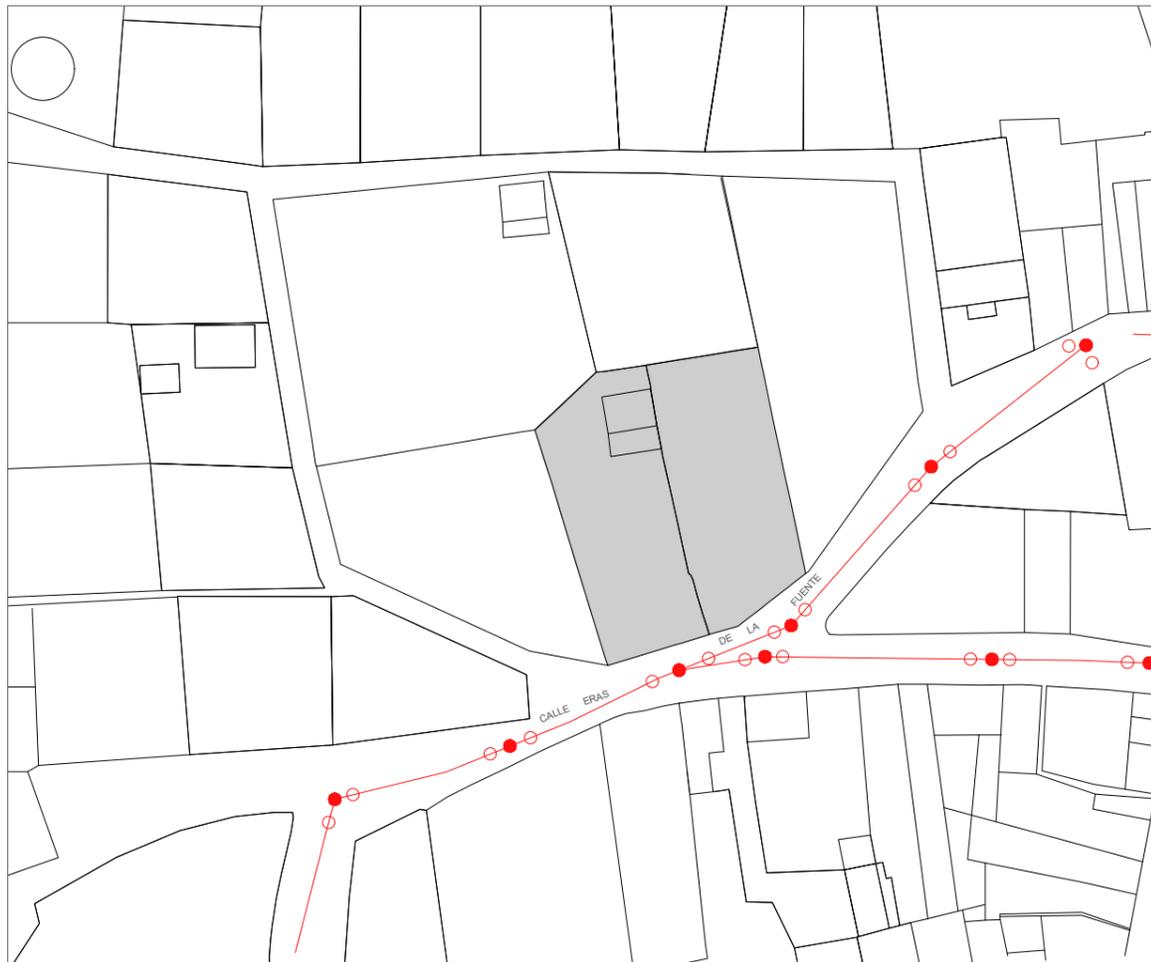
PROMOTOR: ANGEL TERESA MATEO

ARQUITECTO: FELIPE CEÑA JODRA



PI 2

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS ABEJAR (SORIA)
POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. ENERO 2022 ESCALA 1/300
PROMOTOR: ANGEL TERESA MATEO ARQUITECTO: FELIPE CEÑA JODRA



RED DE SANEAMIENTO
(INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS LOCALES DE DIPUTACION DE SORIA)

- RED DE SANEAMIENTO
- POZO DE SANEAMIENTO
- SUMIDERO



RED DE ABASTECIMIENTO
(INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS LOCALES DE DIPUTACION DE SORIA)

- RED DE ABASTECIMIENTO BUEN ESTADO
- - - RED DE ABASTECIMIENTO ESTADO REGULAR



ALUMBRADO PUBLICO
(INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS LOCALES DE DIPUTACION DE SORIA)

 ALUMBRADO PUBLICO



INFRAESTRUCTURA VIARIA
(INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTOS LOCALES DE DIPUTACION DE SORIA)

 PAVIMENTADO BUENO
 NO PAVIMENTADO

PI 5

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS ABEJAR (SORIA)

POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR

ALUMBRADO PUBLICO Y PAVIMENTACION. ENERO 2022 ESCALA 1/300

PROMOTOR: ANGEL TERESA MATEO

ARQUITECTO: FELIPE CEÑA JODRA



PARCELA 5522
 SUPERFICIE: 607,20 m²
 ORDENANZA :
 ZONA DE CRECIMIENTO EN
 VOLUMETRÍA OPCIONAL.
 CLAVE 2
 EDIFICABILIDAD: 249,50 m²

PARCELA 5523
 SUPERFICIE: 588,94 m²
 ORDENANZA :
 ZONA DE CRECIMIENTO EN
 VOLUMETRÍA OPCIONAL.
 CLAVE 2
 EDIFICABILIDAD: 249,50 m²

- ALINEACION
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

PO 01

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS ABEJAR (SORIA)
 POLÍGONO 2. PARCELAS 5522 y 5523. MOLIMIENTO, ABEJAR
CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y ALINEACIONES. MODIFICACION
 ENERO 2022 ESCALA 1/300
 PROMOTOR: ANGEL TERESA MATEO ARQUITECTO: FELIPE CEÑA JODRA