



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Zamora

ACUERDO de 4 de octubre de 2011, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan, para la reclasificación de Suelo Rústico Común y Suelo Rústico de protección de infraestructuras a Suelo Urbano de un resto de la parcela 104 del polígono 110, en el anejo de Ricobayo, promovida por D.^a Luisa Rapado de Toro. Expte.: 196/10.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora en la sesión celebrada el día 4 de octubre de 2011 adoptó el siguiente acuerdo:

Examinada la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan para la reclasificación de suelo rústico común y suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano de un resto de parcela la 104 del polígono 110, en el anejo Ricobayo, promovida por D.^a Luisa Rapado de Toro y redactada por el Arquitecto D. Javier Manso Rapado, en orden a su aprobación definitiva al amparo de lo establecido en los Arts. 54 y 58 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en relación con los Arts. 160, 161 y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

Primero.— La Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora en sesión de 22 de diciembre de 2010 había adoptado el siguiente acuerdo:

«Examinada la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan para la reclasificación de suelo rústico común y suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano de un resto de parcela la 104 del polígono 110, en el anejo Ricobayo, promovida por D.^a Luisa Rapado de Toro y redactada por el Arquitecto D. Javier Manso Rapado, en orden a su aprobación definitiva al amparo de lo establecido en los Arts. 54 y 58 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), en relación con los Arts. 160, 161 y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

PRIMERO.— Según la Memoria la Modificación propone reclasificar como suelo urbano el resto de la parcela 104, con una superficie de 779 m², y cuya parte inicial de 1.216 m² ya estaba clasificada como suelo urbano e incluida en la Actuación Aislada de Urbanización AAU.7 (no AAU.7.2.2 que se cita).

Como parece deducirse de los planos de ordenación y datos catastrales vigentes, resulta que la finca inicial 104 del polígono 110 se dividió en las tres fincas catastrales siguientes:

1.– Ref.: 0824604TM5002S0001KU. Superficie: 1.227 m².

NUM: Suelo urbano consolidado incluido en la AAU.7.

Catastro: Bien inmueble de naturaleza urbana.

2.– Ref.: 0824634TM5002S0001MU. Superficie: 218 m².

*NUM: Suelo **rústico** de protección de infraestructuras (SRPI).*

*Catastro: Bien inmueble de naturaleza **urbana**. No coincide con la clasificación urbanística que es la única vinculante en este aspecto.*

3.– Ref.: 49149A110001040000TU. Superficie: 2.051 m² (errónea). Según planos de ordenación la superficie aproximada es de 760 m².

NUM: Suelo rústico común (SRC) y suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).

Catastro: Bien inmueble de naturaleza rústica.

Las fincas 2 y 3 tienen su acceso único desde el viario urbano a través de la finca 1.

SEGUNDO.– El Pleno de la Corporación Municipal aprobó provisionalmente la Modificación en sesión celebrada el día 3 de agosto de 2011.

TERCERO.– El procedimiento seguido ha sido el establecido en los Arts. 50 y siguientes de la LUCyL, en relación con el Art. 58 de la misma y sus concordantes del RUCyL, habiéndose solicitado los preceptivos informes y dado cumplimiento al trámite de información pública, con el resultado que obra en el expediente.

CUARTO.– El expediente fue informado por la Ponencia Técnica en la sesión de 13 de diciembre de 2010.

QUINTO.– En la documentación presentada se observan algunos errores, contradicciones e indeterminaciones que deben ser corregidos para su aprobación definitiva, deficiencias que se han ordenado en lo posible siguiendo los epígrafes del documento presentado, advirtiéndose que, aunque sólo se citen en un epígrafe, en algún caso pueden repercutir en el resto de la documentación:

Las referencias legales y los artículos transcritos del RUCyL son erróneos. Deben utilizarse los correspondientes a municipios con Normas urbanísticas Municipales (Título II, Cap. III RUCyL) y los referentes a las modificaciones (Título II, Cap. V, Sección 5.ª RUCyL), evitando reiteraciones innecesarias. El documento debe completarse y estructurar su contenido de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 169.3 RUCyL.

En los planos presentados parece que se reclasifican las fincas 2 y 3 antes citadas. No así en la superficie de 779 m² que se cita en la Memoria y que aparenta corresponder únicamente a la finca 3.

Las fincas independientes 2 y 3 que se propone incorporar al suelo urbano no alcanzan la condición de solar (Arts. 24 RUCyL y 4.1.5 NUM) al no tener acceso por vía urbana, por lo que no son edificables en tanto no se agrupen con la finca 1.

Dado que la finca resultante sólo tendría un frente de unos 7 m. a vía pública, no sería posible su segregación posterior en dos o más fincas ya que éstas no cumplirían las condiciones exigibles de frente y forma (Arts. 4.1.4 y 6.3.5 NUM).

Para posibilitar dicha segregación sería necesario crear un nuevo vial de acceso rodado y dimensiones suficientes para dos sentidos de circulación al tratarse de un fondo de saco, todo ello de acuerdo con el Art. 5.5.2.2 NUM. Esta modificación de la ordenación debería documentarse y tramitarse a través del correspondiente Estudio de Detalle.

El plano de ordenación modificado, que basta con que incluya únicamente el entorno de la zona afectada, debe presentarse a la misma escala 1:1.000 y con la misma grafía de las NNSS vigentes, incluyendo también las nuevas fincas urbanas en la AAU.7. En la memoria debe incluirse un cuadro de superficies de la AAU.7 resultante, al menos con los datos del cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización de la página 21 de la memoria Vinculante de las NUM.

De acuerdo con el Art. 173 RUCyL debe hacerse constar 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 esta Modificación.

Debe justificarse el cumplimiento del Art. 173.b) RUCyL, calculando el máximo incremento teórico del volumen edificable y del número de viviendas derivado de la Modificación (Ordenanza de Zona 2.2) y previendo y definiendo en su caso las necesarias reservas de espacios libres públicos y de plazas de aparcamiento de uso público. En el caso de no ser posible la obtención de las reservas citadas se deberá limitar expresamente en texto y planos la edificabilidad total de la parcela resultante, o de sus posibles segregaciones futuras, de forma que no pueda exceder en ningún caso de la edificabilidad vigente incrementada en 500 m².

SON DE APLICACIÓN LOS SIGUIENTES FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.– La Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora es competente para la resolución del presente expediente en virtud de lo dispuesto en los Arts. 58 y 138 de la LUCyL y de conformidad con lo establecido en los Arts. 408 y 409, en relación con los Arts. 161 y 169, del RUCyL.

II.– El Art. 161.3.b) del RUCyL, en consonancia con el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, dispone que el órgano competente de la Comunidad Autónoma cuando observe deficiencias en el instrumento de planeamiento urbanístico suspenderá su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y lo eleve de nuevo en un plazo de tres meses, pudiendo optar, dependiendo de la importancia de tales deficiencias, entre que la aprobación definitiva se produzca tras su corrección por su escasa significación o, en otro caso, que deba volver a evaluarse por la propia Comisión su aprobación.

III.— Las modificaciones necesarias para la subsanación de los defectos señalados en el antecedente “Quinto”, aunque no sustanciales, han de valorarse como importantes por su contenido, por lo que se considera necesario que el instrumento de planeamiento vuelva a evaluarse por la Comisión para su aprobación definitiva.

VISTA la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decreto 99/005, de 22 de diciembre, así como las demás leyes, normativa de desarrollo y disposiciones concordantes en la materia de general y pertinente aplicación, de conformidad con la propuesta de la Ponencia Técnica, la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora acuerda:

*SUSPENDER la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan para la reclasificación de suelo rústico común y suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano de un resto de la parcela 104 del polígono 110, en el anejo Ricobayo, promovida por D.ª Luisa Rapado de Toro y redactada por el Arquitecto D. Javier Manso Rapado, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias indicadas en el antecedente “Quinto” y eleve de nuevo el instrumento de planeamiento urbanístico corregido a esta Comisión en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo para **volver a evaluar su aprobación definitiva**, remitiendo tres ejemplares del instrumento de planeamiento urbanístico corregido, completos y diligenciados por el Ayuntamiento, y su correspondiente soporte informático, CD o similar en formato PDF. Expte. 196/10.*

*Además, para el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 175 del RUCyL, en relación con el Art. 61.2 de la LUCyL, sobre publicación de los acuerdos de aprobación definitiva del planeamiento y sus anexos, deberá remitir en soporte informático, CD o similar, en formato PDF, **con el contenido formalmente idéntico al instrumento de planeamiento impreso**, los documentos que lo integran en su caso, en los siguientes **archivos independientes**:*

- 1.— Los documentos de información, análisis y diagnóstico, incluidos los integrantes del trámite ambiental que deben ser puestos a disposición del público conforme a la legislación ambiental, y el estudio arqueológico.*
- 2.— La memoria vinculante.*
- 3.— La normativa.*
- 4.— Los planos de ordenación.*
- 5.— Si lo hubiere, el catálogo de elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados.*
- 6.— Id., un listado de los elementos incluidos en el catálogo.*
- 7.— En su caso, estudio económico/informe de sostenibilidad económica.*
- 8.— Una relación de todos los documentos, tanto escritos como gráficos, que integran el instrumento aprobado.*
- Expte. 196/10.»*

Segundo.— Se tienen por reproducidos los antecedentes del acuerdo transcrito.

Tercero.— Recibida la documentación requerida, el expediente fue informado por la Ponencia Técnica en la sesión de 29 de septiembre de 2011.

Cuarto.— En la nueva documentación aparecen subsanadas las deficiencias señaladas en el anterior acuerdo.

SON DE APLICACIÓN LOS SIGUIENTES FUNDAMENTOS DE DERECHO:

I.— La Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora es competente para la resolución del presente expediente en virtud de lo dispuesto en los Arts. 58 y 138 de la LUCyL y de conformidad con lo establecido en los Arts. 408 y 409, en relación con los Arts. 161 y 169 del RUCyL.

II.— La tramitación dada al expediente ha sido la establecida en los Arts. 50 y siguientes de la LUCyL y sus concordantes del RUCyL, ajustándose las determinaciones del instrumento de planeamiento a lo previsto en la citada Ley y su Reglamento.

III.— El Art. 161.3 del RUCyL, en consonancia con el Art. 54.2 de la Ley 5/1999, dispone que el órgano competente de la Comunidad Autónoma cuando no observe deficiencias deberá aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico.

IV.— En consecuencia, habiéndose corregido, procede aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Muelas del Pan.

VISTA la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, así como las demás leyes, normativa de desarrollo y disposiciones concordantes en la materia de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora acuerda:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan para la reclasificación de suelo rústico común y suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano de un resto de la parcela 104 del polígono 110, en el anejo Ricobayo, promovida por D.^a Luisa Rapado de Toro y redactada por el Arquitecto D. Javier Manso Rapado. *Expte. 196/10.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Zamora, 10 de noviembre de 2011.

*El Secretario de la Comisión
Territorial de Urbanismo,
Fdo.: FERNANDO GARCÍA TOMÉ*

*V.º B.º
El Delegado Territorial,
Fdo.: J. ALBERTO CASTRO CAÑIBANO*

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 175.2, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el Art. 61.2 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, junto con el anterior acuerdo se publica el siguiente ANEXO.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN, PROMOVIDA POR D.^a LUISA RAPADO DE TORO.

– MEMORIA VINCULANTE

– PLANOS

RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE PUBLICAN:

– MEMORIA VINCULANTE

ANEXO

**MODIFICACIÓN DE SUELO URBANO EN RICOBAYO.
DENTRO DEL ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN.
PARCELA 104 - AAU. 7**



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



**MEMORIA
UNIDAD DE ACTUACIÓN AAU.7
MUELAS DEL PAN (ROCOBAYO)**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

SITUACIÓN Carrera Muelas del Pan a Villalcampo, polígono 110, finca 104.
LOCALIDAD Muelas del Pan (Ricobayo)
PROMOTOR Dña. Luisa Rapado de Toro

1.- MEMORIA VINCULANTE.

1.1 ANTECEDENTES.

Se redacta este documento a petición de Dña. Luisa Rapado de Toro, como propietaria de la FINCA 104, POLÍGONO 110 (dentro del A.A.U. 7. de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan, en adelante NUM-MP), con la finalidad de proceder a edificar en dicha finca en la zona más idónea tanto por sus vistas, como por su topografía, todo ello de acuerdo con los art. 54 y 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y 160, 161 y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En las NUM-MP, los terrenos que conforman la zona a modificar tienen la calificación de:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Rústico Común.
- Rústico Común y Rústico de Protección de Infraestructuras.

En el área donde se actúa el uso predominante es el residencial.

La zona en la que se propone la modificación es de un solo titular, la descripción de su forma, dimensiones y linderos se detallarán posteriormente en la documentación escrita y gráfica que compone este documento.

1.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE SUEO URBANO.

El objeto de esta modificación de las NUM-MP es la ampliación de suelo urbano en la finca 104 del polígono 110 con Ref Catastral 0824604TM5002S0001KU, a sus parcelas colindantes ubicadas al sur que, posteriormente se describirán, al objeto de edificar una vivienda unifamiliar en una zona con mejores vistas sobre el paisaje, mejor ventilada y orientada.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

1.3 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.

Procede esta propuesta para dar cabida, dentro del contexto de la Ordenación General del Municipio contenido en el Plan vigente, a nuevas iniciativas de gestión y de interés por el desarrollo económico residencial en Ricobayo, y se inscribe dentro de la flexibilidad necesaria para adaptar el modelo global diseñado a las nuevas situaciones sociales, económicas y urbanísticas surgidas por el transcurso del tiempo y la vigencia de una nueva ley, todo ello sin alterar substancialmente la ordenación general prevista en el planeamiento de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan.

Con el objetivo anteriormente mencionado la presente propuesta de Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan plantea la inclusión de las parcelas catastrales que, figuran a continuación cómo suelo rústico a suelo urbano:

- 0824634TM5002S0001MU, finca 104 polígono 110. Superficie: 174 m².
- 49149A110001040000TU, finca 104 polígono 110. Superficie 605 m².

Las anteriores parcelas catastrales, más la 0824604TM5002S0001KU, finca 104 polígono 110. Superficie 1.216 m². Constituirán una sola parcela catastral y urbanística a los efectos previstos en las actuales Normas Urbanísticas con una superficie total de 1.995 m².

La modificación no afecta al conjunto urbano de Ricobayo, tratando únicamente de ampliar un suelo con una extensión de 779 m² clasificado cómo rústico a urbano, modificando una zona de suelo no urbanizable, determinándose con precisión las características y ordenación resultantes para que puedan materializarse en suelo urbano con las consideraciones legalmente establecidas.

Este documento desarrolla la propuesta de modificación para la ampliación del mencionado suelo de acuerdo con la Ley:

- 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León (LOTCCYL/98).
- Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL/99).

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

- Orden de 3 de julio de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueban las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.

1.4 ORDENACIÓN, CRITERIOS OBJETIVOS.

Se propone una ampliación del suelo urbano en un área de borde de baja densidad para albergar una vivienda unifamiliar aislada, en una extensión de terreno mayor que la actualmente asignada.

Se respetan las infraestructuras existentes, al no ser necesario actuar sobre las mismas.

Se respetan los aspectos básicos que el núcleo urbano plantea, tanto desde el punto de vista de la estructura viaria y funcional, como del paisaje urbano y de las determinaciones tipológicas.

1.5 ANÁLISIS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La trama urbana resultante es ampliación de la existente, conservando sus características en todos sus aspectos básicos, no siendo necesario ningún tipo de ampliación en sus infraestructuras. De manera que la nueva configuración urbana no incide en nada en el funcionamiento del área donde se ubica, integrándose de forma natural en el crecimiento urbano del entorno.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**2.1 INTRODUCCIÓN.**

Los terrenos objeto de la actuación son los denominadas (según referencia catastral, ANEXO I) cómo: **finca 104 del polígono 110:**

1. Ref.: 0824604TM5002S0001KU. Superficie: 1.216 m². Figurando en Catastro 1.227 m².
NUM: Suelo urbano consolidado incluido en la AAU.7.
Catastro: Bien de naturaleza urbana.
2. Ref.: 0824634TM5002S0001MU. Superficie: 174 m². Figurando en Catastro 218 m².
NUM: Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).
Catastro: Figura erróneamente cómo bien inmueble de naturaleza urbana. Según el planeamiento urbano en vigor es un suelo rústico.
3. Ref.: 49149A110001040000TU. Superficie 605 m². Figurando en Catastro 2.051 m².
NUM: Suelo rústico común (SRC) y suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI).
Catastro: Bien inmueble de naturaleza rústica.

El objeto de la propuesta que aquí se desarrolla es modificar las parcelas **2** (0824634TM5002S0001MU) y **3** (49149A110001040000TU) actualmente en suelo rústico a suelo urbano con las mismas condiciones urbanísticas que la parcela 1 (0824604TM5002S0001KU) y pasar a ser una parcela única las aquí mencionadas 1, 2 y 3 con una superficie total resultante de 1.995 m².

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, para la elaboración de esta propuesta se ha tenido en consideración, en lo que es de aplicación para nuestro objetivo, lo prescrito en los artículos 118, 130.b y 169.3.b del citado Reglamento que literalmente dicen:

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

Artículo 118. Objetivos y propuestas de ordenación.

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal, las Normas Urbanísticas Municipales han de formular sus objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, en los términos señalados en el artículo 81, si bien de forma proporcionada a la complejidad de las circunstancias urbanísticas del término municipal.

Artículo 130. Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Las Normas Urbanísticas Municipales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, y al menos los siguientes:

b) La memoria vinculante, que debe expresar y justificar los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

1º. Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 118.

2º. Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.

3º. Un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Artículo 169. 3.b. Modificaciones.

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.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

2.2 MEDIO FÍSICO Y ELEMENTOS EXISTENTES.**2.2.1 Situación.**

El perímetro resultante de la nueva parcela es un polígono irregular con forma de S invertida, siendo sus lindes:

- Noroeste, calle municipal de acceso a la finca.
 - Parcela 31 polígono 110 Ref. Catastral: 0824631TM5002S0001LU
- Norte.
 - Parcela 32 polígono 110 Ref. Catastral: 0824632TM5002S0001TU.
 - Parcela, c/ Medio Ricobayo, 13-C Ref. Catastral: 0925507TM5002N0001GX.
- Noreste.
 - Cr. Alcañices Ricobayo 1-B. Ref. Catastral: 0925503TM5002N0001WX.
 - Cr. Alcañices Ricobayo 1-D Ref. Catastral: 0925505TM5002N0001BX .
 - Cr. Alcañices Ricobayo 1 Ref. Catastral: 0925506TM5002N0001YX
 - Parcela 108 polígono 110 Ref. Catastral: 0824638TM5002S0001DU
 - Parcela 108 polígono 110 Ref. Catastral: 49149A110001080000TB
- Sur
 - Parcela 109 polígono 110 Ref. Catastral: 49149A110001090000TY
- Oeste.
 - Cr. Alcañices Ricobayo 1 Ref. Catastral: 0824689TM5002S0001GU

2.2.2 Superficie.

La superficie resultante de las parcelas sobre las que se actúa, para constituir una finca única, es de 1.995 m².

2.2.3 Geotécnia.

En la fase de edificación se efectuará un estudio según las determinaciones previstas en el Código Técnico de la Edificación. Seguridad Estructural. Cimientos.

No obstante y a la vista del tipo de suelo granítico que aflora en el terreno, se prevé que su resistencia será elevada.

2.2.4 Relieve, edafología e hidrología.

Con carácter general los ya descrito en la Memoria Informativa de las actuales Normas Urbanísticas de Muelas del Pan, a modo de resumen y para esta zona:

El relieve de los terrenos presenta un desnivel descendiente de norte a sur de 7 m. Ubicados dentro de una unidad geomorfológica definida como la Región de Sierras y Altiplanicies Interiores con afloramiento de rocas graníticas grisáceas redondeadas por la acción de la meteorización, pertenecientes al gran batolito zamorano-salmantino. Todo ello dentro de la subcuenca del Esla, perteneciente a la cuenca del Duero.

2.2.5 Vegetación, cultivos y plantaciones existentes.

Suelo muy erosionado y de escasa cubierta vegetal. No existen cultivos ni plantaciones de interés, escasa fertilidad con vegetación de matorral (escobas, romero, negrillos, ...).

2.2.6 Uso y construcciones existentes.

No existe ninguna construcción, instalación, obra de urbanización, etc., que tenga que ser relacionada y descrita a los efectos señalados por la LUCyL.

2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.

Según tabla abajo adjunta:

FINCAS DE ACTUACIÓN						
Nº Finca	Ref. catastral	Calificación actual	Calificación propuesta	Propietario catastral	Superficie (m2)	
					Sup. Catastral	Sup. Real
1	0824604TM5002S0001KU	Suelo urbano consolidado		Luisa Rapado de Toro	1.227	1.216
2	0824634TM5002S0001MU	Suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI)	Suelo urbano consolidado	Luisa Rapado de Toro	218	174
3	49149A110001040000TU	Suelo Rústico Común (SRC) y (SRPI)		Luisa Rapado de Toro	2.051	605
SUMA					3.496	1.995

Siendo Dña. Luisa Rapado de Toro la propietaria de la totalidad de las parcelas sobre las que se actúa, su iniciativa para promover la elaboración de esta Ampliación de Suelo Urbano y tramitación, está plenamente justificada.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

2.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADAS.**2.4.1 Calificación urbanística.****2.4.1.1 Uso pormenorizado.**

Residencial, para construcción de UNA VIVIENDA

2.4.1.2 Ocupación y edificabilidad.

Según determinación de los artículos 6.3.7 y 6.3.8 de las NUM-MP.

Ocupación 250 m². La misma que la actualmente existente.

Superficie edificable el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

2.4.1.3 Tipología edificatoria.

Vivienda unifamiliar aislada.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

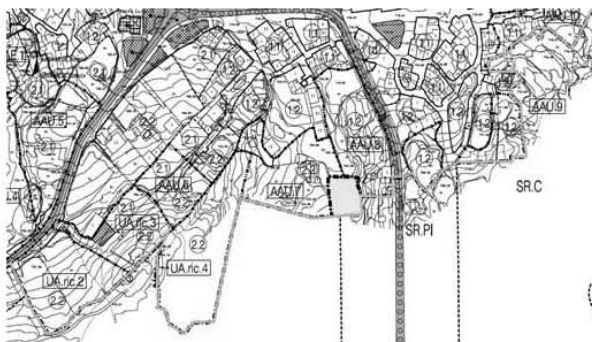
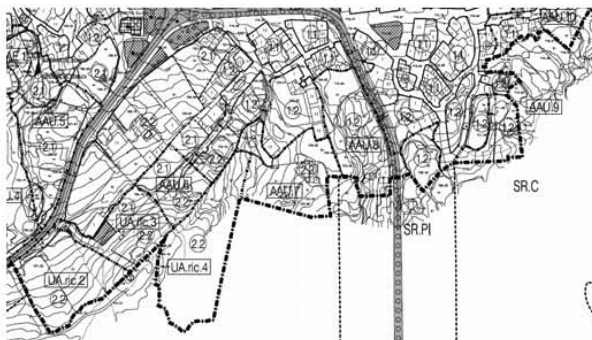
2.5 IDENTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA Y DE SERVICIOS.

La presente modificación puntual implica la recalificación de una superficie de 779 m² (marcada en trama verde en el segundo dibujo), el suelo modificado contará con:

- Acceso rodado, el previsto en el planeamiento actual.
- Abastecimiento de agua, el previsto en el planeamiento actual.
- Evacuación de aguas (se presenta documento, ANEXO II, en el que se da permiso por parte de la propiedad del predio colindante para ejecutar el saneamiento por su propiedad).
- Suministro de energía eléctrica, la prevista en el planeamiento actual.

La modificación no perjudica la posterior gestión y desarrollo del suelo, no ve afectado su diseño, ordenación general ni dotación de infraestructuras, pues la edificación que en el futuro se realice hará uso de lo ya existente, dejándose los viales de conexión previstos, sin ningún tipo de alteración. La ordenación concreta de la finca mantiene todas las disposiciones contenidas en las NUM-MP.

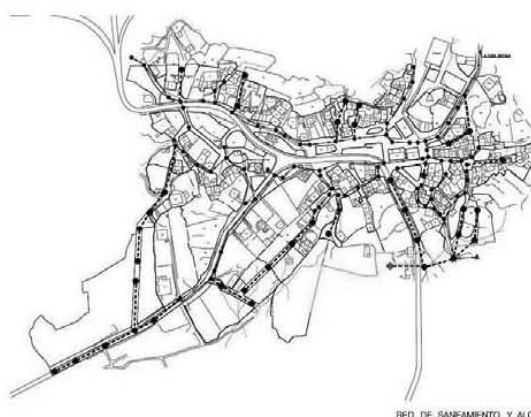
Por otra parte, según vemos en este esquema se regulariza la línea poligonal en la delimitación de suelo urbano en la zona estudiada de una forma más homogénea adaptándose a la topografía existente y a las características físicas del territorio, eliminando entrantes, directamente derivados de la



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

denominación catastral de las parcelas sobre las que se establece el perímetro de delimitación del suelo y dando el mismo tipo de clasificación de suelo a parcelas de la misma propiedad y pequeña superficie.

Según se observa en el esquema adjunto en las actuales NUM-MP se prevé la red de los Sistemas Generales de Saneamiento dentro de la propia parcela objeto de la propuesta de ampliación de modificación de norma (marcado en rojo); independientemente de ello se presenta documento privado con la propiedad del predio colindante por su derecha en el que se autoriza la servidumbre de paso de dicho saneamiento, ANEXO II.



RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

2.6 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA, INCIDENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL VIGENTE Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Dentro de los fines y objetivos que deben acompañar a toda actuación de carácter urbanístico, la propuesta que nos ocupa los incluye de acuerdo con los aspectos que a continuación se relacionan:

- Los usos del suelo y de las construcciones se subordinan al interés general en el cual se basan las propuestas de ordenación y las soluciones que se definen.
- Se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los usos adecuados de modo que el resultado de la ordenación de lugar a un ambiente urbano de calidad y en las mejores condiciones de acceso, dotación e infraestructuras.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

- Se delimita con precisión el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, al objeto de hacer viable el desarrollo tras los procesos de desarrollo subsiguientes.
- La puesta en el mercado del suelo objeto de desarrollo evitará la especulación con el suelo y la vivienda.
- Los aprovechamientos fijados permiten una distribución equitativa de beneficios, permitiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- En el diseño realizado y la tramitación seguida se garantiza la protección y conservación del paisaje natural.

GRADO DE CONSOLIDACION.

En las actuaciones que se proponen es viable la dotación de servicios urbanísticos en grado suficiente para la edificabilidad máxima prevista apoyándose en las redes generales existentes.

Javier Manso Rapado, arquitecto colegiado nº 14.366
Muelas del Pan 15/04/2011

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



ANEXO I

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0824604TM5002S0001KU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR VILLALCAMPO 104 Suelo POL 110 PARC 104

MUELAS DEL PAN [ZAMORA]

USO LOCAL USUARIO

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

ASO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

-

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR VILLALCAMPO 104 POL 110 PARC 104

MUELAS DEL PAN [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

-

SUPERFICIE SUELO (M²)

1.227

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MUELAS DEL PAN Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600

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

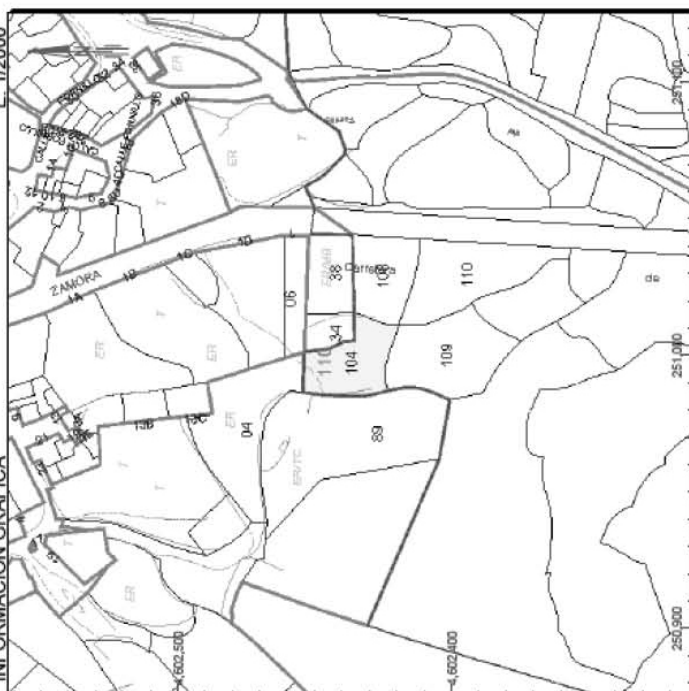
251,000 Coordenadas UTM, en metros.
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Acotado y aceras
— Límite de arroyos
— Holografía

Martes, 5 de Abril de 2011

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**
Municipio de MUELAS DEL PAN Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA E-1/2000



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

Martes , 5 de Abril de 2011

Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y áreas
 Límite zona verde
 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
49149A110001040000TU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	POLÍGONO 110 PARCELA 104 LOS FOYOS. MUELAS DEL PAN (ZAMORA)	
MUNICIPIO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Labor o Labradío seco 03]	ASO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONTRIBUIDA (M ²)
		-

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 110 Parcela 104	
LOS FOYOS, MUELAS DEL PAN (ZAMORA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	2.051
SUPERFICIE SUELO (m²)	-
TIPO DE FINCA	
-	

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

**SECRETARÍA GENERAL DEL Catastro**

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0824634TM5002S0001MU

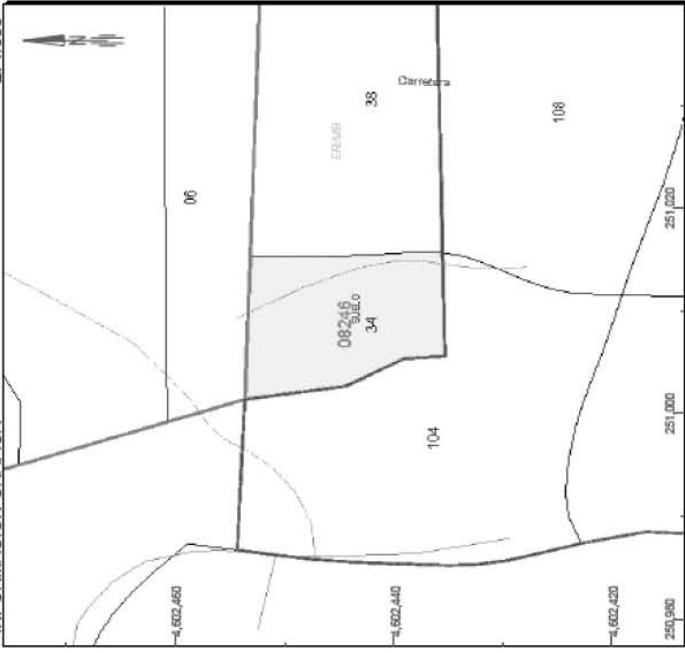
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CR ALCALICES RICOB 104[A] Suelo POL 110 PARC 104		
	49167 MUELAS DEL PAN [ZAMORA]		
USO LOCAL SERVICIAL	USO CONSTRUCIÓN		
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONTRIBUCIÓN IUT	—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CR ALCALICES RICOB 104[A] POL 110 PARC 104		
	MUELAS DEL PAN [ZAMORA]		
SUPERFICIE CONTRIBUCIÓN IUT	—	SUPERFICIE SUELO IUT	218
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MUELAS DEL PAN Provincia de ZAMORA
INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/500



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

Martes, 5 de Abril de 2011

251,020 Coordenadas UTM en metros.

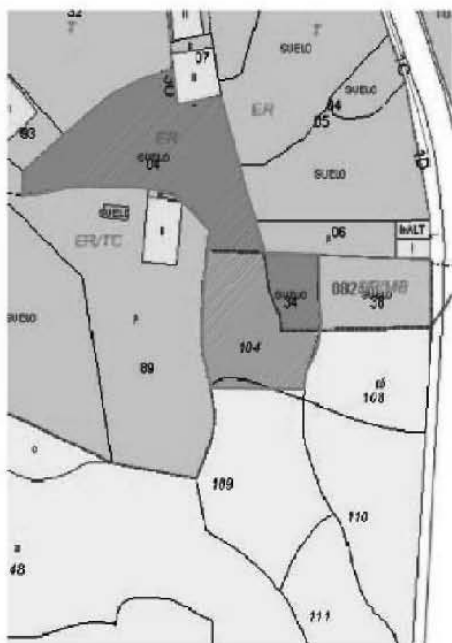
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aeras
- Límite zona verde
- Huelga

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



ANEXO II

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



Dña. LUISA RAPADO DE TORO, con DNI nº 11.250.093, y domicilio a efectos de notificación en Avda. de Hernán Cortés nº 1-9º B derecha, 10001 Cáceres.
D. ANTONIO DOMÍNGUEZ ALONSO, con DNI nº 11.674.145, y domicilio a efectos de notificación en c/ Diego de Almagro nº 14 - 2º A, 49020 Zamora.

EXPONEN:

Que Dña. Luisa Rapado de Toro es propietaria de la finca "del Conde", PARCELA 104 del Catastro de Rústica en el núcleo de RICOBAYO DE ALBA.

D. Antonio Domínguez Alonso es propietario de las parcelas 106 del Catastro de Rústica en el núcleo de RICOBAYO DE ALBA. Ver figura [1] de Parcelario de Catastro de Hacienda de este documento.

Que en las actuales Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan figura en el plano 0.4.2 de ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS, RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO, una conducción de saneamiento que transcurre por sus propiedades (se acompaña a la planta de dicho documento con esta memoria).

ACUERDAN:

Conceder por parte de D. Antonio Domínguez Alonso permiso de paso de dicha infraestructura sobre su propiedad conforme a la mencionada propuesta de planeamiento. Lo que firmamos en Ricobayo de Alba a 21 de septiembre de 2009.

Luisa Rapado de Toro

Antonio Domínguez Alonso



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN