**DOCUMENTO Nº 1**

# MEMORIA VINCULANTE

# UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A. ric. 4

## TÉRMINO MUNICIPAL DE MUELAS DEL PAN (RICOBAYO)

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN "U.A.ric.4"

**SITUACIÓN:** **Carretera Villalcampo, polígono 110, parcela 103.**

**LOCALIDAD:** **Término Municipal de Muelas del Pan (Ricobayo).**

**PROMOTORES:** **Avelino Domínguez Alonso.**
**Francisco Domínguez Alonso.**
**Mª Elena Domínguez Alonso.**
**José Luis Domínguez Alonso.**

### *1. MEMORIA VINCULANTE.*

### *1.1. CRITERIOS GENERALES.*

El presente Estudio de Detalle para el desarrollo y establecimiento de la ordenación detallada de la Unidad de Actuación denominada "U.A.ric.4", del término municipal de Muelas del Pan (Ricobayo), se redacta por encargo de D. Avelino Domínguez Alonso, D. Francisco Domínguez Alonso, Dª. Mª Elena Domínguez Alonso y D. José Luis Domínguez Alonso, con N.I.F. nºs 14.679.707-A, 14.390.329-B, 14.685.427-L y 72.388.665-Y, respectivamente, y con domicilio a efecto de notificaciones en la Avenida de Portugal nº 30 entreplanta, en Zamora.

En las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan (en adelante NUM-MP), los terrenos que conforman la Unidad de Actuación están clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. En dichas Normas se fijan, además de la delimitación del propio ámbito de la Unidad, los parámetros de ordenación general para la misma, es decir, el uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada y la densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del polígono.

Para esta Unidad de Actuación el uso predominante o principal es el RESIDENCIAL. Por ello, las NUM-MP establecen también otro parámetro de ordenación general como es la densidad máxima de población o el número máximo de viviendas edificables por cada hectárea de la Unidad.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCYL) ha sido reformada por La Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LMUS). Ésta última ley, en su artículo 36.1.c.3º determina, para municipios con menos de 20.000 habitantes y sin Plan General de Ordenación Urbana y en suelos clasificados como urbanos no consolidados, que esa densidad de población mencionada en el párrafo anterior estará comprendida entre las 10 y las 30 viviendas y hasta 5.000 $m^2$ edificables por hectárea.

Las NUM-MP establecen para este ámbito un aprovechamiento medio máximo de 0,29 $m^2/m^2$ e incorporan otras determinaciones para la ordenación detallada que se reflejarán en un apartado específico de esta Memoria Vinculante.

La parcela que conforma esta Unidad de Actuación es única. La titularidad de la misma, así como la descripción de su forma, dimensiones y linderos se detallarán posteriormente en la documentación escrita que compone este Estudio de Detalle. También podrán visualizarse estos aspectos en la documentación gráfica del citado instrumento de planeamiento de desarrollo.

La **superficie asignada a la Unidad de Actuación** en la Ficha de Desarrollo específica para la misma incluida en el capítulo 5 del Titulo Sexto de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP es de **6.827,00 $m^2$**. Según reciente medición de la parcela que constituye la Unidad, la **superficie real de la misma** asciende a la cantidad de **6.948,00 $m^2$**, tal y como se refleja en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle.

### *1.2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.*

El objeto de este Estudio de Detalle es establecer la ordenación detallada para el ámbito de la Unidad de Actuación U.A. ric. 4 de suelo urbano no consolidado, así como, completar y desarrollar en detalle las determinaciones y propuestas recogidas en las NUM-MP, respetando, en todo momento, la ordenación general establecida por ese instrumento de planeamiento general.

En dicho instrumento de planeamiento se prevé el desarrollo de esta superficie de suelo urbano no consolidado que compone la Unidad, asignándole un uso predominante residencial, mediante la ejecución de la correspondiente infraestructura urbanística y previo cumplimiento de las cargas y reservas urbanísticas, y de las cesiones obligatorias, de acuerdo con las prescripciones vertidas en la LUCYL y en su reforma (LMUS), así como, de las exigencias del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCYL), incluidas las recogidas en el Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del mismo. Obviamente, también se han considerando las determinaciones previstas en las NUM-MP. Para ello se fijan los criterios y objetivos generales siguientes:

a) Futura construcción de un núcleo residencial, en un área de borde del núcleo urbano donde la densidad disminuye progresivamente, con una tipología predominante de vivienda aislada. Este tipo de intervenciones, por el ámbito de implantación, por la tipología edificatoria prevista y por la extensión de las parcelas se correspondería con una zonificación 2 nivel 2 en las normas particulares zonales de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP.

b) Previsión y dotación de los servicios urbanísticos, y reserva de suelo para los sistemas locales necesarios a fin de garantizar el funcionamiento del futuro núcleo que se desarrolle, contemplando asímismo, la implantación y conexión de las redes de infraestructura con las existentes para el área próxima a la Unidad.

c) Trazado de una red viaria interior que enlace la Unidad con el sistema general de vías públicas existentes en la zona y que garantice una correcta relación de convivencia entre circulación rodada y peatonal.

d) Establecimiento de Ordenanzas de Uso del Suelo que incluyan todas las determinaciones sobre la regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidos, es decir, acometer la elaboración de unas ordenanzas particulares que, sin contravenir a las generales de obligado cumplimiento de las NUM-MP, contribuyan con su aplicación a la ordenación de un espacio urbano adecuado y con unos criterios estéticos y edificatorios claramente definidos.

### *1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UD. Y LA CONVENIENCIA DE SU DESARROLLO.*

Los terrenos que componen la Unidad de Actuación están clasificados, como ya se ha citado anteriormente, como suelo urbano no consolidado. Es el propio instrumento de planeamiento general, el que fija su delimitación y el que, por tanto, justifica la conveniencia de su desarrollo que se producirá mediante el futuro establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada en un plazo máximo determinado por las disposiciones de la Ley y el Reglamento de Urbanismo autonómicos.

Por todo lo indicado en el párrafo anterior, para este ámbito las propias NUM-MP son las que consideran los terrenos aptos para proceder a acometer su desarrollo e integración en el tejido urbano próximo existente.

Los objetivos y propuestas de ordenación detallada que este Estudio de Detalle establece, respetan las determinaciones de ordenación general contenidas en el instrumento de planeamiento general del municipio, así como, las prescripciones que regula el derecho urbanístico en la comunidad autónoma.

Mediante la ordenación detallada establecida en este instrumento de planeamiento de desarrollo y de las futuras actuaciones que comprende la gestión urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico, se alcanzará para la Unidad, su desarrollo de forma autónoma y su integración y conexión en la malla urbana preexistente.

## *1.4. ORDENACIÓN.*

### 1.4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta para la Unidad se ha proyectado tomando en consideración los criterios generales que a continuación se expondrán.

La Unidad constituye una ampliación del núcleo urbano en un área de borde de baja densidad para albergar edificaciones de nueva creación cuya tipología predominante será la vivienda aislada.

Uno de los objetivos contenidos en la Memoria Vinculante de las NUM-MP es ordenar el crecimiento de la trama urbana fijando las condiciones a las que se ha de someter la edificación para conseguir una actuación planificada. Ese crecimiento de los núcleos urbanos ha de efectuarse optimizando las infraestructuras existentes. Para ello el instrumento de planeamiento general delimita los ámbitos de desarrollo analizando la viabilidad de los mismos y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del suelo urbano.

Por todo ello, en la ordenación que se establece en este Estudio de Detalle se ha perseguido la consecución de aquellos aspectos básicos que el núcleo urbano pueda demandar a la Unidad concreta, tanto desde el punto de vista de la estructura viaria y funcional, como desde la perspectiva del paisaje urbano y de las determinaciones tipológicas, evitando que el desarrollo de este ámbito para su incorporación a la malla urbana existente genere elementos desarticulados y sin cohesión, garantizando de este modo un crecimiento estructurado.

Se ha procurado la configuración de una estructura viaria que sirva de nexo de unión entre todos los espacios de la urbanización y que articule la conexión de la Unidad con el núcleo urbano consolidado, posibilitando, asimismo, un funcionamiento conveniente en la ordenación resultante de los usos residenciales y dotacionales.

En todo caso, se ha proyectado una sección de calzada suficiente para el tráfico rodado previsto y que, además, asegure una circulación adecuada y fluida. La sección transversal del vial cuenta, en todo momento, con una dimensión apta que proporcione una separación entre las edificaciones satisfactoria. Los diferentes elementos constituyentes de esa estructura viaria (calzadas, aceras, etc.) se adecuarán a las determinaciones exigibles por las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (desarrollo reglamentario de la Ley 3/1998, de 24 de junio).

En último término, resulta preciso puntualizar que la ordenación propuesta satisface las exigencias derivadas de la normativa autonómica en cuanto a las reservas efectivas para los diferentes sistemas locales.

### 1.4.2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Si bien las condiciones de desarrollo, la clasificación y la calificación urbanística contenidas en las NUM-MP permiten una cierta flexibilidad para plantear diversas opciones para acometer la ordenación de la Unidad, su situación, morfología, orografía y las pretensiones de los promotores conlleva a considerar la adopción del esquema organizativo que se describe a continuación.

En primera instancia, este ámbito podría albergar un número máximo de 19 viviendas puesto que la densidad máxima de edificación que determina el instrumento de planeamiento general es de 27,83 viviendas por hectárea. Este valor se halla por debajo de las 30 viviendas por hectárea que para este tipo de núcleo de población y categoría de suelo establece la Ley autonómica. Esa Ley también determina que esa densidad nunca podrá ser inferior, en estos casos, a las 10 viviendas por hectárea. Por tanto, para este polígono de 0,69 hectáreas, en número mínimo de viviendas serán 7.

Se genera una trama urbana capaz de articular este desarrollo residencial, albergando en ella las dotaciones urbanísticas precisas, funcional y reglamentariamente, estableciendo las conexiones necesarias con la malla urbana existente, de forma que esta nueva configuración urbana pueda funcionar no solo de forma autónoma, sino también como extensión del crecimiento urbano del entorno, favoreciendo su integración en ese tejido urbano.

La solución adoptada para esta ordenación de la Unidad se apoya en la concreción de los siguientes elementos de estructuración básicos:

1º- Para este ámbito tiene carácter de determinación de ordenación detallada la zonificación 2.2. Además, los promotores del desarrollo de la Unidad, propietarios de la parcela que la conforma, demandan la proyección de áreas de suelo, parcelables en la posterior fase de la gestión urbanística, de tal forma, que sean aptas para la obtención de un número concreto de parcelas resultantes o finales para albergar vivienda unifamiliar aislada. Esta circunstacia constituye el punto de partida para iniciar el planteamiento de una propuesta para la ordenación del polígono.

Las condiciones dimensionales de esas futuras parcelas que reúnan los requisitos para albergar esa tipología edificatoria, es decir, su superficie mínima, su frente a vial y su forma,w son unos valores numéricos y concretos que constituyen un primer condicionante para la adopción de una configuración de la ordenación que se proyecta.

2º- Un segundo factor relevante es la existencia de un macizo rocoso en el centro de la parcela. Este elemento supone una dificultad en primera instancia, pero también, ofrece un atractivo para las soluciones de los futuros proyectos edificatorios.

La existencia de este elemento natural condiciona la ubicación concreta del vial que se proyecta puesto que resulta preciso evitarlo en la medida de lo posible. Se opta por bordear ese relieve quebrado para la proyección del vial que articula la Unidad y que conecta la misma con la malla urbana preexistente. Este aspecto resulta determinante en la generación de la propuesta de ordenación definitiva.

3º- La generación del referido vial, por tanto, se convierte en la estrategia principal en la consecución de la solución final. En primer lugar, debe bordear el elemento rocoso y, por otra parte, ha de configurar dos polígonos capaces de albergar las áreas parcelables con los requisitos dimensionales específicos para la reparcelación en una zona 2.2. Además, uno de esos polígonos, debe albergar la reserva de suelo exigible legal y reglamentariamente para el sistema local de espacios libres públicos.

Ese vial proyectado estructura la parcelación resultante sirviendo de nexo de unión entre todos los espacios de la urbanización, y a su vez, articula la conexión de la Unidad con el núcleo urbano. Discurre longitudinalmente de norte a sur y se adapta, en la medida de lo posible, a la topografía existente, para girar finalmente hacia el oeste, mediante un tramo menor que finaliza en una pequeña rotonda que resolverá eficazmente la maniobra de retorno o salida de los vehículos.

4º- Otro factor que se ha considerado desde los croquis iniciales es la futura posible conexión de los terrenos de esta Unidad por el oeste, en las proximidades de la ubicación del depósito de agua, con la Unidad de Actuación denominada U.A.ric.3.

Por ello, el último tramo del vial creado orientado de este a oeste se ubica en esa posición concreta, ofreciendo la posibilidad de que en un futuro su prolongación pudiese conectar con un vial preestablecido para el desarrollo de la citada U.A.ric.3 por las NUM-MP, desembarcando directamente en la carretera de Villalcampo.

5º- Por último, se consideró cual sería el espacio idóneo para situar la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos. Se ha optado por su posicionamiento al sureste del sector, fragmentando el polígono generado al sur y al este del nuevo vial en dos zonas de suelo perfectamente parcelables. Su ubicación responde a la consecución del objetivo de poder ofrecer una prolongación visual en el recorrido peatonal y rodado del tramo menor del nuevo vial proyectado, posibilitando la contemplación de las atractivas vistas que existen en la orientación este. Se genera, de este modo, un eje oeste-este libre de edificación.

La ordenación proyectada y descrita en este apartado queda definida y plasmada en la documentación gráfica, concretamente en el plano nº 4, código 6.1.

## *1.5. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.*

Las NUM-MP establecieron las determinaciones de ordenación general para el suelo urbano no consolidado, en virtud de lo establecido en la LUCYL. De esas determinaciones y de las prescripciones derivadas de la regulación autonómica actual en materia de urbanismo y suelo podemos señalar para la Unidad de Actuación los parámetros de ordenación general que a continuación se relacionan:

### 1.5.1. USO PREDOMINANTE, USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS.

Para este ámbito, el **uso predominante**, o principal tal y como se denomina en la Ficha de Desarrollo de la Unidad de Actuación específica incluida en las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP, es el **residencial**.

Por otra parte, la zonificación de referencia para el polígono es la zona 2 nivel 2, por ello, el uso principal es ese residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, aunque se permite la comunitaria (artículo 6.3.12 de las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP). Los usos compatibles serán los regulados en ese documento del instrumento de planeamiento general en su artículo 6.3.13, además de las especificaciones concretas para cada uso recogidas en el Título Quinto del mismo.

El resto de usos no contemplados entre los usos compatibles quedarán prohibidos en la ordenación proyectada para la Unidad.

### 1.5.2. PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA.

En el artículo 122.2.b. del RUCYL se determina que el plazo máximo para establecer la ordenación detallada en Unidades de suelo urbano no consolidado será de **ocho años**. El instrumento de planeamiento de desarrollo que es preciso utilizar para establecer esa ordenación detallada es el Estudio de Detalle.

Por ello, el objeto del presente Estudio de Detalle es el establecimiento de la ordenación detallada para la Unidad de Actuación denominada U.A.ric.4 del término municipal de Muelas del Pan (Ricobayo), asumiendo las determinaciones de ordenación general recogidas en el instrumento de planeamiento general del mismo y que se hallan plasmadas en la Ficha de Desarrollo correspondiente para esta Unidad en las Ordenanzas y Normas Reguladoras del citado instrumento.

### 1.5.3. DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

En la Ficha de Desarrollo citada en el apartado anterior se fija una densidad bruta máxima de edificación de 27,83 viviendas por hectérea.

Para municipios con menos de 20.000 habitantes y sin Plan General de Ordenación Urbana, en suelo urbano no consolidado, la LMUS prescribe en su artículo 36.1.c.3º que la densidad de población y edificación estará comprendida entre las 10 y las 30 viviendas, y hasta 5.000 $m^2$ edificables, por hectárea. Esos mismos parámetros son recogidos en los apartados 2.c) y 2.d) del artículo 122 del RUCYL.

Dado que la Unidad de Actuación cuenta con una superficie real de **6.948,00 m²**, o lo que es lo mismo **0,694800 Ha.**, y aplicando las exigencias del las NUM-MP, de la LMUS y del RUCYL, simultáneamente, obtendremos los siguientes valores mínimo y máximo para el número de viviendas posibles dentro del ámbito de intervención:

- **Nº mínimo de viviendas:** 0,694800 Ha. x 10 viv./Ha. **= 7 viviendas.**
- **Nº máximo de viviendas:** 0,694800 Ha. x 27,83 viv./Ha. **= 19 viviendas.**

## *1.6. DETERMINACIONES DE LAS NUM-MP PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.*

### 1.6.1. CARGAS URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD.

Las vinculadas al desarrollo para el Suelo Urbano No Consolidado, es decir, las reservas de suelo para los diferentes sistemas locales, en cumplimiento de las determinaciones del artículo 44 de la LMUS y del artículo 128 del RUCYL.

### 1.6.2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

De la Ficha de Desarrollo contenida en las Ordenanzas y Normas Reguladoras de las NUM-MP para la Unidad de Actuación denominada U.A.ric.4, se extraen los siguientes condicionantes vinculantes para la ordenación de la misma:

#### 1.6.2.1. Volumen y densidad.

Será el derivado de la aplicación de las respectivas Ordenanzas reflejadas en los planos de ordenación:

- Ordenanza de aplicación propuesta: ZONA 2 (residencial unifamiliar), NIVEL 2 (viv.aislada).

- Número máximo de viviendas: 19 viviendas.

- Densidad bruta máxima de edificación: 27,83 viviendas por hectárea.

**1.6.2.2. Cesiones obligatorias y gratuitas, reserva de equipamiento y plazas de aparcamiento**

- Viario propuesto: según el Estudio de Detalle.

- Espacios libres públicos: 200 $m^2$.

- Cesiones totales de suelo propuestas: 200 $m^2$ más el viario propuesto en el Estudio de Detalle.

- Reserva de suelo para equipamientos: 200 $m^2$.

- Reserva de plazas de aparcamiento de uso público: 20 plazas.

**1.6.2.3. Aprovechamientos.**

- Coeficiente de ponderación para la dotación urbanística pública: 0,85.

- Coeficiente de ponderación para el resto de usos permitidos: 1,00.

- Aprovechamiento lucrativo máximo: 2.000 $m^2$.

- Aprovechamiento medio máximo: 0,29 $m^2$/ $m^2$.

## *1.7. OTRAS CONSIDERACIONES.*

En virtud de lo establecido en el artículo 128.2.g. del RUCYL, en suelo urbano no consolidado la ordenación detallada comprende entre sus determinaciones la posible división del polígono en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, entendiéndose, de lo contrario, que constituyen una Unidad de Actuación única.

Para esta Unidad, denominada U.A.ric.4, no se proyecta ninguna división en diferentes ámbitos, por lo tanto, la misma comprenderá un **único ámbito de gestión urbanística integrada**.

Para la futura gestión de la actuación integrada se utilizará como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. En dicho Proyecto, en sus determinaciones generales, se acometerá la elección del sistema de actuación propuesto. En este caso, todos los terrenos de la Unidad pertenecen a una única comunidad en proindiviso de propietarios, por ello, el sistema de actuación propuesto habrá de ser el **sistema de concierto**.

Los apartados 2.d) y 2.e) del artículo 128 del RUCYL remiten a los apartados 2, 3 y 4 del artículo 105, y al apartado 3 del artículo 106, respectivamente, para las reglas que regulan las reservas de suelo para los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos.

De la aplicación conjunta de las determinaciones para la reserva de suelo de esos dos sistemas locales en suelo urbano no consolidado, que se recogen en los artículos 105.3.b) y 106.3.a) del RUCYL, se opta por unificar las reservas de suelo para ambas dotaciones urbanísticas como Espacio Libre Público.

Por otra parte, esta opción fue la recomendada en el apartado a) del escrito del Ayuntamiento de Muelas del Pan, de fecha 6 de agosto de 2009 (nº expte.: 1/2009), que ha motivado la modificación del Estudio de Detalle.

### *1.8. RESUMEN EJECUTIVO.*

La ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la 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, contiene en el punto 2.2 denominado “Resumen ejecutivo” el siguiente articulado:

*“Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del “resumen ejecutivo” exigido en la LS. A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado “resumen ejecutivo” con el siguiente contenido:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.*

*b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.”*

En virtud de todo ello, se incorpora a esta Memoria Vinculante este apartado que incluye las siguientes especificaciones:

En relación con el apartado a) del punto 2.2 de la citada Instrucción Técnica Urbanística, se ha de incidir en que en este instrumento de planeamiento urbanístico no existen ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente. Se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo que se ciñe escrupulosamente a los parámetros de ordenación general fijados en las NUM-MP, y como es su objeto, establece las determinaciones para la ordenación detallada del ámbito de la Unidad de Actuación que demanda el artículo 128 del RUCYL. Este apartado de la Instrucción Técnica Urbanística será aplicable fundamentalmente a los instrumentos de planeamiento general.

Con respecto al apartado b) del punto 2.2 de la Instrucción, desde este instrumento de planeamiento de desarrollo solo cabe indicar que el acuerdo de aprobación inicial del mismo producirá los efectos señalados en el artículo 156 del RUCYL.

Zamora, febrero de 2010.

El arquitecto,



Fdo.: Luis Javier Ratón Rodríguez.