

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN Y ANEJOS (ZAMORA)

MODIFICACIÓN de PERIMETRO DE SUELO URBANO EN VILLAFLORES

Memoria Vinculante

Diciembre 2014

## PROMOTORES

D<sup>a</sup> MARGARITA LORENZO ESTEBANEZ

D<sup>o</sup> DANIEL NEGREDO MORENO

GERMÁN PANERO HERNÁNDEZ

Arquitecto



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

DOCUMENTO Nº 2. MEMORIA VINCULANTE

21.- ENCUADRE LEGAL

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.3- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

2.4.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ELEMENTOS QUE LA MODIFICAN.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE SUELO EDIFICABLE Y DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

2.6.- NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

2.7.- ANALISIS 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

2.8.- EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

2.9.- MEDIDAS PROTECTORAS

2.10.- CONCLUSIÓN



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

## DOCUMENTO Nº 2. MEMORIA VINCULANTE

### 2.1.- ENCUADRE LEGAL

Se redacta la presente modificación del Proyecto Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan y Anejos, teniendo como amparo legal lo dispuesto en el artículo 167 del Reglamento de Urbanismo de Castilla León,:

*“Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las Administraciones Públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos siguientes.”*

La modificación del perímetro de suelo urbano establecido en las Normas Urbanísticas en vigor se ajustará a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La conveniencia de modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas, concretamente la ampliación del suelo urbano de Villaflor aludida en este documento viene determinada por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de aquel, periodo durante el cual se ha podido constatar la ausencia de parcelas en venta dentro del suelo urbano a un precio razonable.

Las parcelas objeto de esta modificación, por su cercanía al casco urbano, ya dispone de algunos de los servicios urbanísticos exigibles para su consideración como suelo urbano. Concretamente, ya dispone de acceso pavimentado, suministro de agua y electricidad a pie de parcela y alumbrado público, quedando únicamente por completar la conexión a red de saneamiento, la cual discurre a escasos metros de la parcela y el acerado.

Por otra parte, se trata de una ampliación del suelo urbano hacia la zona natural de crecimiento del municipio, como puede acreditarse por la cantidad de viviendas de nueva construcción existentes en el entorno, coincidiendo con la única carretera de acceso a la localidad.

La modificación del perímetro de suelo urbano establecido en las Normas Urbanísticas en vigor se ajustará a lo establecido en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

### 2.3- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

En un principio, esta modificación tiene un carácter únicamente particular, pero debemos considerar que iniciativas privadas como esta conllevan cierto interés público:

- Por una parte, debemos considerar que cualquier acción que conlleva el desarrollo de una actividad edificatoria en una localidad de estas características implica intrínsecamente un acto de interés público.
- Esta actividad edificatoria de nuevas viviendas supone además el mantener y fomentar el interés por habitar en los pueblos periodos de tiempo más o menos prolongados, con lo que esto conlleva desde el punto de vista social y económico para la propia localidad.
- Por otro lado, esta modificación no supone coste alguno para el Ayuntamiento, ya que las parcelas cuentan con asfaltado y dispone de alumbrado público y del resto de servicios urbanísticos, salvo saneamiento a pie de parcela, que sería completado por los promotores tal y como se especificará más adelante.



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

## 2.4.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN.

Los elementos afectados por la modificación puntual son los siguientes:

**Parcela 338. Polígono 220.** Se trata de una parcela de suelo rústico de 724,00 m<sup>2</sup>. Se verán afectados los 50 primeros metros desde el frente de parcela, que pasará a formar parte de la alineación oficial. Concretamente 228,21 m<sup>2</sup>.

Parcela 339. Polígono 220. Se trata de una parcela de suelo rústico de 724,00 m<sup>2</sup>. Se verán afectados los 50 primeros metros desde el frente de parcela, que pasará a formar parte de la alineación oficial. Concretamente 322,26 m<sup>2</sup>.

49149A220090030000FY. Vía de comunicación de dominio público. Concretamente la vía correspondiente al frente de ambas parcelas. Concretamente 96.64 m<sup>2</sup>.

Por tanto, se incorporan al suelo urbano 647,11 metros cuadrados, de los cuales, 550,47 serán suelo edificable.

Parcela	Referencia Catastral	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Superficie Afectada (m <sup>2</sup> )
Parcela 338	49149A220003380000FM	724,00	228,21
Parcela 339	49149A220003390000FO	849,00	322,26
Viario	49149A220090030000FY	-	96,64
Total			647,11

## 2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE SUELO EDIFICABLE Y DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

Respecto a lo establecido en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para modificaciones que aumenten el volumen edificable con destino privado, en más de 500,00 m<sup>2</sup>, por cada 100,00 m<sup>2</sup> que aumente, debe exigirse una reserva de 20,00 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

Se propone una ordenanza específica para las parcelas afectadas, con objeto de garantizar que el incremento de superficie construida no supere los 500 m<sup>2</sup> y que el aumento de viviendas originado por la modificación propuesta no sea superior a 5 viviendas.

## 2.6.- NUEVA ORDENANZA DE APLICACIÓN

El vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece en su artículo 23 los criterios de clasificación de Suelo Urbano de la siguiente forma:

“El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano, los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten 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 deben cumplir los siguientes requisitos:

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- 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.

Según los criterios apuntados, las parcelas objeto de la presente modificación puntual, situadas en el Barrio de Las Aguaderas de la localidad de Villafior, pueden clasificarse en su totalidad como Suelo Urbano Consolidado, dada su colindancia con el suelo urbano y su proximidad con los puntos de conexión de las redes generales de las que carece, que en este caso que nos ocupa solamente está a



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



falta de conexas el saneamiento, existente el último pozo a tan solo 15m de distancia, pues el resto de servicios son existentes en la fecha de la presente solicitud.

Con objeto de garantizar el compromiso de los propietarios a asumir el coste de los gastos de urbanización, se delimita una Unidad de Actuación Aislada (AAU nº 4), por lo que los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Como condición previa a la edificación dichos terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos, podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

La ordenanza de aplicación propuesta se corresponde con la 2.1 del Normas urbanísticas Municipales de Muelas del Pan y Anejos , considerando un nuevo índice de edificabilidad y limitando el número de viviendas por parcelas para esta nueva zona del ámbito de aplicación.

- Índice de edificabilidad de 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Se limita el número de viviendas a 1 por parcela.
- **De esta manera garantizamos que no se supera los 500 m<sup>2</sup> de suelo edificable en el municipio, ni el número de viviendas en más de cinco.**

La nueva unidad de actuación resultante de la presente modificación puntual es el siguiente:

El nuevo cuadro de Actuaciones Aisladas definidas en la memoria vinculante, una vez incluida la nueva unidad de actuación será la siguiente:

AMBITO	SUP. EDIFICABLE		VIARIO	ESP. LIBRES	EQUIPAMIENTO	SUP. TOTAL	VIVIENDAS Aproxim.	DENSIDAD FINAL Aproxim.	DEFICIT INFRA.
	1	2							
AAU.1	954	3984	732	0	0	5670	9	16	1,3,4
AAU.2	291	2430	647	0	0	3368	5	15	4
AAU.3	1595	7689	2077	0	0	11361	18	16	1,2,3,4
AAU.4	0	550	97	0	0	647	1	1	2
TOTAL	2840	14653	3553	0	0	21046	33	48	



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

## 2.7.- 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

La modificación de la alineación oficial de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan y Anejos propuesta en este documento no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, cuyo listado se adjunta a continuación:

### Instrumentos de ordenación del territorio de la provincia de Zamora:

1.- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL DE LAS LAGUNAS DE VILLAFÁFILA

2.- PLAN REGIONAL DEL NUEVO PUENTE DE ZAMORA

3.- PLAN REGIONAL DEL ÁMBITO SECTORIAL DE LA BIOENERGÍA DE CASTILLA Y LEÓN

### Instrumentos de ordenación de Ámbito Interprovincial de la Comunidad de Castilla y León.

#### Territoriales:

1.- PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL ZAMORA-DUERO

2.- PLAN REGIONAL DE AMBITO TERRITORIAL "VALLE DEL DUERO"

3.- PLAN REGIONAL DEL ÁMBITO SECTORIAL DE LA BIOENERGÍA DE CASTILLA Y LEÓN

4.- PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL DE LOS ARRIBES DEL DUERO

#### Sectoriales:

5.- PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA.

6.- PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN

7.- PLAN REGIONAL DE CARRETERAS

8.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE ENVASES DE CASTILLA Y LEÓN. 2004-2010

9.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN.

10.- PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS INDUSTRIALES

11.- PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA

Debido a la reducida entidad de la modificación que se propone, podemos decir que su influencia resulta inocua sobre los distintos planeamientos en los que se integra, limitándose a la inclusión en el Suelo Urbano de las parcelas inmediatamente colindantes al límite del mismo.



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206BDD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



## 2.8.- EVALUACIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

El objeto de este punto es evaluar los riesgos naturales o tecnológicos a los que pueden encontrarse sometidas las parcelas objeto de esta modificación.

Dado que corresponde a la administración autonómica la elaboración de los mapas de los diferentes riesgos a los que se encuentran sometidos los territorios de la Comunidad, realizaremos un análisis en base a la documentación existente en la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, a través de sus planes territoriales y de emergencia:

Plan Territorial de Protección Civil.

Plan especial de Protección Civil de Castilla y León

Plan de protección Civil ante emergencias por informes forestales

Plan especial de protección civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad de Castilla y León

Plan de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en la Comunidad de Castilla y León

Plan de Emergencia Exterior

Plan de Emergencia de Presa

### 2.8.1.- Plan Territorial de Protección Civil

A través del PLANCAL (Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León) se analiza las situaciones de grave riesgo colectivo, calamidad pública o catástrofe extraordinaria que puedan presentarse en su ámbito competencial.

En la actualidad, dicho plan no dispone de un mapa de riesgos, por lo que entendemos que la parcela objeto de esta modificación no se encuentra afectada por los riesgos recogidos en dicho plan.

### 2.8.2.- Planes especiales de protección civil de Castilla y León

Se trata de planes especiales para hacer frente a los riesgos específicos cuya naturaleza requiera una metodología técnico-científica adecuada para cada uno de ellos:

#### 2.8.2.1.- Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (Infocal)

Entre otras funciones, tiene la misión de zonificar el territorio en función del riesgo y la vulnerabilidad, delimitando áreas de intervención y despliegue de medios. Se establece el concepto de riesgo de incendio forestal como la probabilidad de que se produzca un incendio en una zona.

No se dispone de un mapa de riesgos en dicho plan, pero por encontrarse la parcela en el límite del casco urbano, disponer de red de abastecimiento de agua estar lejos de masas forestales significativas, puede establecerse que el riesgo de emergencia ante incendios forestales es insignificante.

#### 2.8.2.2.- Plan especial de protección civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la comunidad de castilla y león (mpcyl):

El MPCyl tiene por objeto la prevención de los accidentes que puedan ocurrir durante el transporte por carretera o ferrocarril de mercancías peligrosas, así como la protección de las personas, los bienes y el medio ambiente que pudieran verse afectados por cualquier accidente durante el traslado de dichas mercancías. A su vez, este plan debería recoger los mapas de flujos de mercancías peligrosas, tanto por carretera como por ferrocarril, así como uno de análisis de riesgo y de vulnerabilidad.



<https://web.coal.es/abiento/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



Ante la inexistencia de dichos mapas de flujo en la Comunidad de Castilla y León, y ante la lejanía de la parcela de las principales vías de comunicación) y la ausencia de líneas de ferrocarril en la localidad (la línea de ferrocarril más próxima se encuentra a más de 8 Kilómetros), se deduce que dicha parcela se encuentra suficientemente alejada de flujos importantes de mercancías peligrosas como para considerar que el riesgo de verse afectada por un accidente durante el transporte de estas mercancías es prácticamente nulo.

### 2.8.2.3.- Plan de protección civil ante el riesgo de inundaciones en la comunidad de Castilla y León (InunCyL):

Además de estructurar, planificar y organizar los recursos necesarios para evitar y en su defecto, minimizar las consecuencias de accidentes derivados de inundaciones, este plan debería de contar con un mapa de riesgo de inundaciones de la comunidad de castila y león. En su defecto, existe una clasificación de núcleos de población en función del riesgo poblacional, actualizado con fecha Mayo de 2011, donde establece que el riesgo de inundaciones en Villafior, y por lo tanto en los terrenos objeto de la modificación puntual es nulo.

Zamora	Muelas de los Caballeros	Donado	42	---	---
Zamora	Muelas de los Caballeros	Gramedo	32	C	Bajo
Zamora	Muelas de los Caballeros	Muelas de los Caballeros	169	---	---
Zamora	Muelas del Pan	Cerezal de Aliste	138	---	---
Zamora	Muelas del Pan	Muelas del Pan	511	---	---
Zamora	Muelas del Pan	Ricobayo	151	---	---
Zamora	Muelas del Pan	Villafior	15	---	---
Zamora	Muga de Sayago	Muga de Sayago	444	B	Bajo
Zamora	Navianos de Valverde	Navianos de Valverde	235	B	Bajo
Zamora	Olmillos de Castro	Marquiz de Alba	93	---	---
Zamora	Olmillos de Castro	Navianos de Alba	37	---	---
Zamora	Olmillos de Castro	Olmillos de Castro	106	---	---

### 2.8.3.- Plan de emergencia exterior

Estos planes tienen por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas en cualquier situación, así como la limitación de sus consecuencias con la finalidad de proteger a las personas, los bienes y el medio ambiente.

Existen una serie de establecimientos susceptibles de ocasionar este tipo de accidentes, recogidos en la Directiva Seveso, enclavados en una serie de localidades de la comunidad. En dicho listado no aparece ningún establecimiento en la localidad de Villafior, donde se encuentran los terrenos objeto de la modificación, por lo que se deduce que dichos terrenos se encuentran libres de este tipo de accidentes donde puedan intervenir sustancias peligrosas.

### 2.8.4.- PLANES DE EMERGENCIA DE PRESA.

La planificación de emergencias ante el riesgo de rotura o avería de presas se fundamenta en la elaboración e implantación de los Planes de Emergencia de Presas (PEP) por los titulares de las mismas, en la previsión de las actividades de protección de personas y bienes que ante esa eventualidad han de efectuarse en el Plan Estatal, en los Planes de las CCAA y en los de Actuación Municipal cuyo ámbito territorial pueda verse afectado, y en el establecimiento de sistemas de notificación de incidentes y de alerta y alarma que permitan a la población y a las organizaciones de los Planes que corresponda intervenir, la adopción de medidas apropiadas.

Las parcelas objeto de esta modificación se encuentran junto al casco urbano de la localidad de Villafior, que no se encuentra dentro del ámbito que pueda verse afectado por la rotura de una presa, al igual que los terrenos objeto de la modificación puntual.

### 2.8.5.- INSPECCIÓN OCULAR DEL SOLAR Y DEL ENTORNO.



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



Además de los diferentes planes territoriales y de emergencia anteriormente mencionados se ha procedido a la inspección ocular del entorno, no observándose elementos o instalaciones que puedan considerarse susceptibles de causar riesgos tecnológicos o naturales reseñables en la parcela o en las proximidades.

## 2.8.6.- CONCLUSIONES.

A partir del análisis de los distintos planes territoriales y de emergencia de la agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia, así como de la inspección ocular del solar y del entorno, se hace constar la ausencia de afección en el solar de riesgos reseñables de tipo tecnológico o natural.

## 2.9.- MEDIDAS PROTECTORAS PROPUESTAS

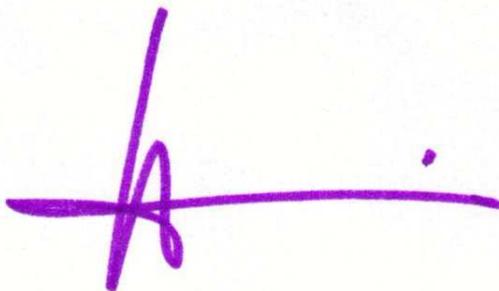
En cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002 de 11 de Julio de patrimonio de Castilla León, la modificación del perímetro de suelo urbano de la localidad de Muelas del Pan incluye un catálogo de los bienes del patrimonio arqueológico afectados por dicha modificación. Dicho catálogo se adjunta en forma de Estudio Arqueológico, que se adjunta a continuación y que se añade al Catálogo de Elementos Protegidos de la Normas Urbanísticas de la Localidad.

Ni en el estudio arqueológico ni en el Catalogo de Elementos Protegidos existen elementos del patrimonio arqueológico protegidos, por lo que no se hacen necesarias establecer medidas para su conservación.

## 2.105.- CONCLUSIÓN

Estimando que la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan y Anejos ha sido redactada con arreglo a las condiciones de la legislación urbanística vigente, se eleva al Excmo. Ayuntamiento de Muelas del Pan para que, sometido a conocimiento de la Corporación Municipal, pueda procederse a su tramitación hasta su aprobación definitiva.

Zamora, 15 Diciembre de 2013



Germán Panero Hernández

Arquitecto. Colegiado nº 3.760 del COAL



<https://web.coal.es/abiento/cve.aspx>

C.V.E.: 25206B6DD4



Expediente: ZA14025183

Documento: 3

Fecha de visado: 25/02/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

**VISADO**

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas