

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN, NUCLEO URBANO DE
CEREZAL DE ALISTE (ZAMORA)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MUELAS DEL PAN, NUCLEO URBANO DE CEREZAL DE ALISTE (ZAMORA)

PROMOTORES: M^º ANGELES CASTAÑO CASTAÑO
ANGEL CODESAL CODESAL
CLOTILDE ANTÓN CARBAJO
FRANCISCA ANTÓN CARBAJO
VICENTA NIETO DOMINGUEZ
MANUEL CASTAÑO MOZAS
ORENCIO DE LA FUENTE PRIETO
FRANCISCA DE LA FUENTE PRIETO / PAULINO ANTON GAGO
ALFREDO CASTAÑO MOZAS
JESUS CASTAÑO BARROSO

ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

MEMORIA

I. OBJETO.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la eliminación de la Calle planteada en la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales a través de UA.cer.1. así como la UA. Cer.1.

III. EMPLAZAMIENTO

Dicha calle prevista únicamente en la Documentación de las Normas estaría situada entre Camino Eras, Descampado público Y C/ Solana del núcleo de Cerezal de Aliste (Zamora).

IV. SITUACIÓN URBANISTICA.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora en fecha 28 de Abril de 2003.

La calle se situaría en el interior del Suelo Urbano Zona de ordenanza 2.1.

La presente modificación no afecta a la clasificación urbanística del suelo.

V. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual plantea la eliminación de la calle propuesta en UA.cer.1 en las Normas que iría del camino de las Eras a Suelo Público, C/ Solana, siendo de nueva creación no existiendo ningún trazado previo ni total ni parcial.

El trazado de la calle discurriría directamente por las fincas de Vicenta Nieto Domínguez, Orencio y Francisca de la Fuente Prieto, Jesús Castaño Barroso y Manuel Castaño Mozas, no dando acceso a finca de ningún otro vecino y tampoco tendría continuidad con otros viales existentes.

El resto de Parcelas estarían afectadas por estar incluidas en la UA.Cer.1. delimitada en las normas.

VI. SERVICIOS URBANISTICOS.

La manzana en la que se planteó la apertura de la calle se encuentra en Suelo Urbano, delimitado por viales dotados de todos los Servicios Urbanísticos, por lo que todos los terrenos de la manzana ya tenían la consideración de solares con anterioridad a la redacción de las actuales Normas Urbanísticas vigentes contando con acceso rodado pendiente de pavimentar la zona delimitada a vial, teniendo en cuenta el ancho del espacio Público de las C/ Eras que rodea la manzana.

VII. CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Existen edificaciones catastradas como viviendas, como almacén y como industrial en el conjunto UA.cer.1. afectada por la apertura del vial planteado como se refleja en el propio plano de las normas, así como muros de mampostería tradicional de la zona en el interior del trazado de la calle de nueva apertura. Estos últimos deberían demolerse por quedar en el interior del trazado de la calle planteada.

VIII. CONSIDERACIONES - SITUACION URBANISTICA DE LA U.A. cer.1.

En el documento Memoria Vinculante. Estudio de viabilidad; en relación con las Unidades de Actuación, se incluyen entre otros los siguientes artículos:

Art. 2.3 – Criterios de ordenación:

Respecto a los Núcleos Urbanos; no se contempla la apertura del Vial referido en la Unidad de Actuación UA.cer.1.

Art. 2.4 – Criterios de Gestión.

Se contempla de forma genérica la posibilidad de utilización de las Unidades de Actuación sin hacer referencia concreta a su justificación. Contempla su desarrollo a través de Proyectos de Actuación.

Art. 3.2 Suelo Urbano. Descripción justificación y actuaciones previstas:

Se incluye como consideración general:

“Delimitar como Unidades de Actuación las áreas de Suelo Urbano no Consolidado que se incorporan a los Núcleos Urbanos, estableciendo las obligaciones precisas para su desarrollo en las Fichas correspondientes”

La delimitación de la UA.cer.1. se justifica en la “articulación de los mismos que hagan efectiva la apertura de determinados viales para posibilitar la conexión y articulación de dichos ámbitos con el Suelo Urbano”.

“Por ello se delimitan las Unidades de Actuación UA. Mue.1 y UA. cer.1. en los Núcleos Urbanos de Muelas del Pan y Cerezal de Aliste respectivamente con objeto de establecer las correspondientes condiciones de desarrollo de los citados ámbitos y conseguir el efectivo engarce de los mismos con el resto del Suelo Urbano. La realización de los referidos viales requiere de una justa distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados”.

Art. 3.5 – Cuadros característicos. Cuadro de Unidades de Actuación
Datos – U.A. cer 1

Actuación Integrada (UA)	12.312,00 m ²
Uso	Residencial
Espacios libres	370,00 m ²
Equipamiento	370,00 m ²
Superficie total	12.312,00 m ²
Nº plazas	37
Nº Viviendas (Aprox.)	35
Densidad final (aprox.)	28,43 viv/Ha
Aprov. Lucrativo	3.700,00 m ²
Aprov. Medio	0,30 m ² /m ²

1 – Abastecimiento, 2 - Saneamiento, 3 – Electricidad, 4 – Pavimento acerado

Estudio de Viabilidad Económica

En el apartado 1.1. – Evaluación Económica, una vez relacionadas las distintas Infraestructuras se matiza en primer lugar los costes globales de las distintas intervenciones propuestas en lo referente al Suelo Urbano Consolidado agrupados por capítulos.

En el cuadro “Valores globales” referido al total del Suelo Urbano no Consolidado, para UA.cer.1. se incluye una cantidad de 147.744,00 €.

En el apartado 1.2.- “Forma de financiación se indica que tan solo una parte total del importe es atribuible al Ayuntamiento”.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ELIMINACIÓN DE VIAL PLANTEADO POR LA U.A. cer. 1 ENTRE EL CAMINO DE LAS ERAS Y SUELO PÚBLICO

En relación con el Art. 3.2. de la Memoria Vinculante, Suelo Urbano, Descripción, Justificación y Actuaciones Previstas, para la justificación de la UA.cer.1. “En la articulación de mecanismos que hagan efectiva la apertura de determinados viales para posibilitar la conexión y articulación de dichos ámbitos con el Suelo Urbano”... Sin entrar en la consideración formal del trazado de dicha calle planteada, si queda claro que no cumple las funciones que en la declaración justificativa “de conseguir el efectivo engarce” que se se le atribuyen, ya que la manzana en su conjunto está perfectamente integrada en el Suelo Urbano al estar rodeada por Vial Público que se representa más detalladamente al dibujar la trama viaria del SURD. so.3. colindante.

Podría entenderse que la apertura del Vial planteado obedece a la existencia de parcelas catastrales interiores, sin relación directa con las calles públicas. Sin embargo y como se justifica en el presente documento, las parcelas catastrales:

6185913TM4068N0001LZ,
6185912TM4068N0001PZ y
6185901TM4068N0001UZ,

son de la misma propiedad, y tienen relación directa a la Vía Pública a través de la última parcela en una longitud de fachada de 18,00 m. Del mismo modo las parcelas catastrales:

6185904TM4068N0001AZ y
6185936TM4068N0001AZ

son de titularidad de Francisca de la Fuente Prieto y Paulino Antón Gago, la primera y Orencio de la Fuente Prieto la segunda, con una fachada a la calle Solana de 46,00 m.

En ambos casos y por indicación de los Técnicos de la Comisión Territorial de Urbanismo se está tramitando la Agrupación de las parcelas, las tres primeras con fachada a la C/ Eras y las dos últimas con fachada a la C/ Solana, no quedando de este modo ninguna parcela interior que justifique la apertura de la nueva calle.

Además de las consideraciones genéricas referidas, no existe ninguna justificación expresa respecto a la apertura de la calle planteada. Por ello cabe indicar:

1.- Teniendo en cuenta la conexión del nuevo vial con los existentes, sin establecer continuidad alguna con otros viales existentes o planteados, así como el trazado del mismo puede implicar problemas en los encuentros de la nueva calle con las calles Eras y Solana, y el propio trazado de la calle con el quiebro central.

2.-La apertura del vial, con los parámetros definidos en la Ficha de Desarrollo no implica el reparto de beneficios y cargas proporcional a los propietarios afectados, ni se plantea figura de planeamiento al objeto.

3.-La apertura del nuevo vial planteado en las normas, no implica una mejora generalizada de la estructura viaria ni posibilita conexión y articulación de ámbitos, ni consigue el efectivo engarce del ámbito delimitado con el resto de Suelo Urbano, como se justifica de forma genérica en la Memoria Vinculante.

4.- Desde la redacción y aprobación de las Normas, en el año 2003, ningún propietario del ámbito de la Unidad de Actuación ha solicitado la realización de la apertura de dicho vial.

5.-Una vez agrupadas las parcelas arriba mencionadas, todas las parcelas de la Unidad de Actuación tienen fachada al Viario Público Actual.

6.-La apertura del nuevo vial supondría unos cuantiosos gastos para todos los propietarios afectados por la vía y para el Ayuntamiento que debería hacerse cargo del mantenimiento del vial y de las nuevas infraestructuras. Debe tenerse en cuenta para ello que la apertura del vial esta prevista que discurra por un lado, por las fincas propiedad de D^a Vicenta Nieto Domínguez, y de los hermanos Francisca y Orencio de la Fuente Prieto, y por otro lado por las fincas de D. Jesús Castaño Barroso y de D. Alfredo Castaño Mozas, existiendo un terraplén entre ambos lados mayor de 1,50 m de altura.

7.- En ningún momento los propietarios se han planteado llevar a cabo los supuestos de la Ficha de Desarrollo de la UA.cer.1. incluida en la Pag 114 de las normas, para llegar a un aprovechamiento de 35 viviendas, en el conjunto de la UA. Cer.1. ya que únicamente se plantean la construcción de una vivienda unifamiliar en cada parcela existente.

Por todo lo anterior todos los propietarios de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación UA. cer.1 han firmado acuerdo para solicitar la tramitación de la presente Modificación Puntual al objeto de no desarrollar la UA.cer.1. para la apertura de la calle planteada en las Normas Urbanísticas Municipales, al tener todas las fincas acceso desde Vía Pública existente.

Teniendo en cuenta la falta de definición del Vial de la C/ Eras, y por su contigüidad con la AAU.2, el ámbito de la UA. cer. 1. quedaría como AAU.5 en coherencia con las Normas Urbanísticas Municipales.

Zamora, Septiembre de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Fdo.: José Alonso García Moralejo
Arquitecto

LOS ABAJO FIRMANTES COMO PROPIETARIOS DE LAS
FINCAS DEBE FORMAR LA UNIDAD DE ACTUACION "CEREZAL 1"
EN EL MUNICIPIO DE CEREZAL, ULAMUTITAN, PO ACUERDO
PARA LA NO REALIZACION DE LA MISMA DADO QUE
TODAS LAS FINCAS DEBE LA FORMAR TIENEN ACCESO
DESDE VIA PUBLICA.

CEREZAL DE PUTE A J DE OCTUBRE DE 2013

Vicente Mute

11882912-P

Paulino Anton

Ro 11882864-Y
Francisca de la Fuente
115392770

Jesús Postero

~~Orlando de la Fuente~~

11890319-D

Francisca Anton

11733637-A

~~[Signature]~~

11714856-J

50285242-C

~~[Signature]~~

11882851-a

~~[Signature]~~

11712213-S

~~Catilda Anton~~

11725628-K

Alfredo ~~Castano~~ moza

11947034-Y

MEMORIA VINCULANTE.

En cumplimiento del Art. 169.3.b:

1. El interés público y la conveniencia de la Modificación Puntual consistente en "Eliminación de la calle planteada y de la UA. cer 1", está justificada por lo siguiente:

- No se ha previsto en las Normas Urbanísticas figura que implique la reparcelación o compensación de las fincas afectadas por la apertura del vial proyectado -Ley 5/1999-. Figura la cesión de vial público únicamente.

- El Ayuntamiento apoyaría la eliminación de dicha calle, al considerar que la apertura no es necesaria para la trama Urbana del núcleo, supondría unos gastos excesivos para los propietarios ahora y para el Ayuntamiento después.

- Existen vallas tradicionales de mampostería de la zona en el trazado de la calle planteada que deberían demolerse y debería hacerse un gran movimiento de tierras, debido al terraplén existente entre las fincas de un lado y del otro de la calle planteada.

- Todas las fincas afectadas tienen actualmente acceso por viales a los que dan fachada. Existe únicamente a efectos catastrales distintas fincas interiores que pertenecen a propietarios cuyas fincas dan fachada a vía pública, tramitándose agrupación para resolverlo.

- Las fincas afectadas están calificadas como Suelo Urbano, Zona de Ordenanza 2.1 y todas ellas son de titularidad privada.

- Los propietarios de todas las fincas afectadas por la U.A. cer 1 están de acuerdo en la presentación de la presente Solicitud de Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas Municipales para la eliminación de la calle y de la U.A. cer1 ya que les está impidiendo la posibilidad de construir una vivienda para ellos o para sus hijos.

-El ámbito de la UA.cer.1. Quedaría como AAU. 5, en coherencia con la normativa ya que habría de pavimentarse el vial de la C/ Eras en continuidad con la AAU.2.

2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran.

La Modificación Puntual que plantea la eliminación de la calle incluida en las Normas Urbanísticas Municipales entre C/ Eras, Suelo Público y C/ Solana queda perfectamente identificada en el presente documento.

Asimismo, con lo expuesto en el apartado anterior quedan justificadas pormenorizadamente las determinaciones del presente documento para la eliminación de dicha calle.

3. 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 planteada; "Eliminación Calle planteada entre C/ Eras, Espacio Público y C/Solana y la UA. cer. 1." no tiene influencia alguna sobre el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales ni sobre la Ordenación General vigente.

Zamora, septiembre de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo.: José Alonso García Moralejo
Arquitecto

Relación de Propietarios de las Fincas y promotores de la Modif. Puntual:

M^a ANGELES CASTAÑO CASTAÑO
 ANGEL CODESAL CODESAL
 CLOTILDE ANTÓN CARBAJO
 FRANCISCA ANTÓN CARBAJO
 VICENTA NIETO DOMINGUEZ
 MANUEL CASTAÑO MOZAS
 ORENCIO DE LA FUENTE PRIETO
 FRANCISCA DE LA FUENTE PRIETO/ PAULINO ANTON GAGO
 ALFREDO CASTAÑO MOZAS
 JESUS CASTAÑO BARROSO

TITULAR	N.I.F.	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	LONGITUD DE LA FACHADA	Nº DE VIVIENDAS
1. M ^a Ángeles Castaño Castaño	11.712.213-S	35	741,00 m ²	33,00 m	2 viv
2. Angel Codesal Codesal	50.285.242-C	34	360,00 m ²	16,50 m	1 viv
3. Francisca Antón Carbajo Clotilde Antón Carbajo	11.733.637-A 11.725.628-K	33	1.211,00 m ²	45,00 m	3 viv
4. Vicenta Nieto Dominguez	11.882.912-P	01 12 13	688,00 m ² 450,00 m ² 574,00 m ²	20,00 m	1 viv
6. Manuel Castaño Nozas	11.714.856-J	10 02	1.954,00 m ² 450,00 m ²	54,00 m	4 viv
7. Francisca de la Fuente Nieto Paulino Anton Gago Orencio de la Fuente Nieto	11.539.277-Q 11.890.319-D	04 36	561,50 m ² 561,50 m ²	40,00 m	2 viv
8. Alfredo Castaño Nozas	11.947.034-Y	03	1.876,00 m ²	100,00 m	8 viv
8. Jesús Castaño Barroso	11.882.851-Q	11	418,00 m ²	16,00 m	1 viv

Zamora, septiembre de 2015

Fdo.: José Alonso García Moralejo
 Arquitecto

