

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS 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)**

## **MEMORIA INFORMATIVA**

**PROMOTORES:** PABLO ANGEL CARBAJO CALVO

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

### **INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente documento por encargo de D. PEDRO ANGEL CARBAJO CALVO, con NIF 11937007-F con domicilio en C/Villalpando 44 BI PD2 B Zamora (Zamora), como propietario de la parcela 11 del Polígono 215, incluida en Suelo Rustico en el núcleo de Cerezal de Aliste.

El objeto de la presente Modificación Puntual es incluir parte de la parcela 11 del Polígono 215 en Suelo Urbano así como un tramo de la calle adyacente a la misma, de titularidad y dominio publico.

### **ANTECEDENTES.**

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

En dicha Delimitación la Parcela 11 del Polígono 215 quedó fuera del Suelo Urbano.

### **1. SITUACIÓN**

La finca objeto de la presente Modificación Puntual se sitúa en la calle Camino de Villalcampo del núcleo de Cerezal de Aliste, anejo de Muelas del Pan según se indica en los planos adjuntos.

Actualmente el uso de la finca es agrícola.

### **2. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El núcleo de Cerezal de Aliste anejo de Muelas del Pan cuenta Normas Urbanísticas Municipales.

La finca contaba en el momento de la realización de la Delimitación con los servicios Urbanísticos: Acceso Rodado, Red de Alcantarillado, Red de Abastecimiento de Agua y Alumbrado Públicos así como Red Eléctrica de Baja Tensión a una distancia menor de 50,00 m.

La Delimitación se realizó incluyendo únicamente las edificaciones próximas existentes en el momento de su elaboración en 2003, quedando en el borde la parcela objeto de la presente Modificación Puntual.

### **3. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES**

Será de aplicación el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León – RUCYL.

Todos los artículos que se citaran en el documento se refieren a dicho Reglamento, salvo que se indique expresamente otra Normativa.

Analizado el contenido del artículo 168, se deduce que no se trata de una Revisión, por lo que queda justificado que se trata de una Modificación según el Art. 169 del RUCyL, el cual se tendrá en cuenta en la elaboración de la documentación de la presente Modificación.

En relación con el cumplimiento del Art. 173 del RUCYL, en lugar de la totalidad de la finca que se había solicitado inicialmente, se plantea la inclusión en el Suelo Urbano de una superficie de parcela de 600,00 m<sup>2</sup>.

Se realiza el cálculo de la edificabilidad correspondiente a dicha parcela de 600,00 m<sup>2</sup>, en aplicación del Artículo 6.3.8 de las Normas Urbanísticas Municipales:

Considerando las condiciones de ocupación del 40 %, según el Artlo. 6.3.7, se obtendrían 240,00 m<sup>2</sup> (menor de la máxima ocupación en planta de 250,00 m<sup>2</sup>, establecida por el Artlo 6.3.7., para la Zona 2.2).

Teniendo en cuenta las alturas permitidas (2) nos daría una edificabilidad máxima de 480,00 m<sup>2</sup>, que se constituye en la máxima superficie computable en la parcela en aplicación del Artlo 4.1.16, que excluye de la superficie edificada los espacios bajo cubierta, sótano y cubiertas planas o azoteas.

(La propiedad se plantea una vivienda de una superficie aproximada de 150,00m<sup>2</sup>).

En la parcela situada enfrente como consecuencia del incremento de la longitud de la alineación oficial en su fachada lateral como consecuencia del tramo de 20,00 m de calle incorporada al Suelo Urbano, no se producirá incremento ni en cuanto a la superficie edificable ni en cuanto al nº de viviendas, ya que dicha parcela tiene una superficie total de 361,0 m<sup>2</sup>, inferior a la parcela mínima de 400, 00 m<sup>2</sup>, Artlo 6.3.5 y pudiendo, por tanto,

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

únicamente construirse en ella la vivienda correspondiente a su inclusión ya en el Suelo Urbano, formando parte de la AAU 4.

Por tanto queda justificado que el incremento de superficie edificable será menor de 500, 00 m<sup>2</sup> y que el número de viviendas incrementadas es inferior a 5, teniendo en cuenta los criterios de parcela mínima y edificabilidad aplicables a la superficie de parcela ampliada, en aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales y por lo tanto la no necesidad del incremento de reservas reguladas por el Art 173 del RUCYL.

En cuanto al cumplimiento de las Normas Urbanísticas de Muelas del Pan, la parcela 11 del polígono 215 actualmente cuenta con las condiciones exigidas por el Art 23 de RUCyL para la clasificación como Suelo Urbano: acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua saneamiento y suministro de energía eléctrica, con condiciones adecuadas y suficientes según establece el Art 23, 1a del RUCyL y disponibles a pie de parcela (< 50,00 m) y acceso por vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles, como indica el Art. 23, 1b del RUCyL.

Características de la Parcela objeto de la Modificación.

POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REFERENCIA CATASTRAL	USO Según Ficha Catastral
215	11	1.287,00	49149A215000110000FX	Agrario

Superficie de Suelo Urbano que se amplia:

.- Parcela 11, Polígono 215 = 600,00 m<sup>2</sup>

.-Vía Pública = 140,00 m<sup>2</sup>

---

TOTAL AMPLIACIÓN = 740,00 m<sup>2</sup>

Zamora, Febrero de 2015



Fdo: José Alonso García Moralejo

Arquitecto

## **MEMORIA VINCULANTE**

### **1. Justificación de la conveniencia de la Modificación, acreditando su interés público.**

La Modificación Puntual se plantea para la inclusión en Suelo Urbano de parte de la Finca 11 del Polígono 215.( 600, 00 m2)

El interés Público de la Modificación Puntual estaría acreditado por la corrección del error producido al realizar la Delimitación actual que se realizó bordeando las edificaciones próximas existentes sin tener en cuenta la presencia de las distintas redes Municipales que conferían el carácter Urbano a los Suelos próximos a las mismas.( Se incorporan al documento los planos de infraestructuras incluidos en las Normas)

Además se plantea la Modificación para la edificación de vivienda unifamiliar que favorecerá la permanencia y fijación de población en el núcleo.

### **2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran reflejando el estado actual y el propuesto.**

Como se ha expuesto en el apartado anterior la Modificación consiste únicamente en la inclusión en Suelo Urbano de parte de la Finca 11 del Polígono 215, (600, 00 M2) colindante con la actual Delimitación.

La Modificación Puntual trata de conseguir el ejercicio del derecho al aprovechamiento Urbanístico permitido por la Normativa vigente, Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan, en base a las cuales se consideraría de aplicación las condiciones de Edificación Normas particulares de la Zona 2 Nivel 2, Edificación en Áreas de Borde, a incluir en la Actuación Aislada de Urbanización 4, como el resto del entorno colindante.

### **3. 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 presente Modificación no representa influencia significativa sobre el modelo territorial vigente ni sobre la ordenación general vigente.

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

En cuanto al significado en la trama Urbana, la parcela se encuentra en la C/ Camino de Villalcampo que se configura como continuadora de la trama urbana existente.

En relación con el cumplimiento del Art. 173 del RUCYL, en lugar de la totalidad de la finca que se había solicitado inicialmente, se plantea la inclusión en el Suelo Urbano de una superficie de parcela de 600,00 m<sup>2</sup>.

Se ha realizado el cálculo de la edificabilidad correspondiente a dicha parcela de 600,00 m<sup>2</sup>, en aplicación del Artículo 6.3.8 de las Normas Urbanísticas Municipales:

Considerando las condiciones de ocupación del 40 %, según el Artlo. 6.3.7, se obtendrían 240,00 m<sup>2</sup> (menor de la máxima ocupación en planta de 250,00 m<sup>2</sup>, establecida por el Artlo 6.3.7., para la Zona 2.2).

Teniendo en cuenta las alturas permitidas (2) nos daría una edificabilidad máxima de 480,00 m<sup>2</sup>, que se constituye en la máxima superficie computable en la parcela en aplicación del Artlo4.1.16, que excluye de la superficie edificada los espacios bajo cubierta, sótano y cubiertas planas o azoteas.

(La propiedad se plantea una vivienda de una superficie aproximada de 150,00m<sup>2</sup>).

Por tanto queda justificado que el incremento de superficie edificable será menor de 500, 00 m<sup>2</sup> y que el numero de viviendas incrementadas es inferior a 5, teniendo en cuenta los criterios de parcela mínima y edificabilidad aplicables a la superficie de parcela ampliada, en aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales y por lo tanto la no necesidad del incremento de reservas reguladas por el Art 173 del RUCYL.

En relación con la Ley 4/2007 de 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León y en cumplimiento del Art. 12, referido a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos, se declara expresamente la ausencia de afecciones en materia de riesgos naturales y tecnológicos para la zona objeto de la Modificación Puntual.

Zamora, Febrero 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