

EJEMPLAR APROBADO DEFINITIVAMENTE



FECHA APROBACION C.T.U.  
29 ABRIL 2003



AYUNTAMIENTO DE  
MUELAS  
DEL PAN



JUNTA DE  
CASTILLA Y LEON  
CONSEJERIA DE FOMENTO

NORMAS URBANISTICAS  
MUNICIPALES DE:  
MUELAS DEL PAN

REDACTOR DEL TRABAJO: JOSE LUIS GARCIA RAMOS, ARQTO.

MEMORIA VINCULANTE  
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

**MEMORIA VINCULANTE****INDICE**

<b>1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....</b>	<b>3</b>
2.1 OBJETIVOS Y FINES.....	3
2.2 CRITERIOS DE DELIMITACION.....	4
2.3 CRITERIOS DE ORDENACION.....	5
2.4 CRITERIOS DE GESTION .....	6
<b>3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>7</b>
3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO .....	7
3.2 SUELO URBANO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y ACTUACIONES PREVISTAS .....	10
3.3 SUELO URBANIZABLE: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y EVOLUCION.....	17
3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y PROTECCIONES.....	18
3.5 CUADROS CARACTERISTICOS.....	19
<b>4. RESULTADOS DE PARTICIPACION PUBLICA.....</b>	<b>21</b>



## 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las nuevas Normas Urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Muelas del Pan, dentro de una nueva concepción del planeamiento, que tenga en cuenta:

- a) La implantación de los criterios establecidos en la nueva Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL/99).
- b) La preocupación de los organismos públicos, y en especial de los Ayuntamientos, en adecuar el planeamiento municipal a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del territorio municipal.
- c) La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias, la protección del medio rural y del patrimonio edificado, por el diseño urbano y por la gestión a pequeña escala.
- d) Las características de Muelas del Pan, municipio de la Provincia de Zamora, la necesaria preservación del patrimonio natural, ecológico, cultural y arquitectónico, así como la implantación de medidas que imposibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 3 de la Disposición Transitoria Primera de la nueva LUCyL/99.

La redacción de las presentes Normas se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 43 y 44 de la LUCyL/99, y los artículos correspondientes de los Reglamentos que la desarrollen.

Asimismo la redacción de las presentes Normas se adecua a lo establecido en el Pliego de Condiciones redactado al efecto por el Ayuntamiento de Muelas del Pan.

Las características de Muelas del Pan, hacen imprescindible contar con un instrumento de Ordenación capaz de reglamentar sobre el Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico, estableciendo las protecciones necesarias en todos los ámbitos, para lo cual se ha de contar con unas Normas Urbanísticas como mínimo.

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS

### 2.1 OBJETIVOS Y FINES

Las Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (LUCyL/99).

Las Normas Urbanísticas clasifican el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, y su objetivo es reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento capaz de ordenar el crecimiento de la trama urbana y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, para conseguir una actuación planificada y preservar la imagen y tipologías características de la comarca.

En base a lo anteriormente expuesto en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las Normas

- a. Planificar el crecimiento en los diferentes núcleos urbanos del municipio de Muelas del Pan, optimizando las infraestructuras existentes, delimitando los ámbitos de desarrollo con vistas a facilitar su viabilidad y estableciendo las medidas necesarias para su correcta conexión con el resto de la trama del Suelo Urbano.
- b. Preservar el patrimonio arquitectónico y cultural, potenciando y fomentando la restauración y rehabilitación de las viviendas tradicionales frente a su abandono, llegando a la adaptación de las edificaciones existentes que actualmente desentonan del conjunto por el tipo de materiales con que se hicieron.
- c. Conservar y proteger los recursos naturales, su vegetación, la flora, fauna, los márgenes y riberas de ríos, arroyos y lagunas, y paisaje del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.
- d. Mantener la calidad paisajística, histórica y cultural del conjunto del municipio, tanto del conjunto del Suelo Rústico como de los entornos urbanos.
- e. Facilitar la gestión reduciendo las figuras de desarrollo al mínimo en el que garanticen la equidistribución de cargas y beneficios, la obtención de terrenos de cesión por parte municipal y la mínima repercusión de las obras de urbanización sobre el ayuntamiento, cumpliendo lo establecido en la legislación al respecto de la obligación de costear las obras de urbanización por parte de los particulares.
- f. Crear unas ordenanzas que:
  - ❑ Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional.
  - ❑ Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.

## 2.2 CRITERIOS DE DELIMITACION

Según lo contenido en los artículos 7 a 10 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV/98) y en el Capítulo II del Título I de la LUCyL/99, las Normas Urbanísticas clasifican el territorio en las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, aquel que, formando parte de un núcleo de población, las presentes Normas delimiten como tal por cumplir alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permitan las presentes Normas.
  - b. Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezcan las presentes Normas.
  - c. Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico
- **Suelo Rústico** los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:
  - a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

- b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
  - c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
  - d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.
- **Suelo Urbanizable**, aquellos terrenos que no puedan ser considerados incluidos en alguno de los dos apartados anteriores.

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre el suelo que dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y el que se encuentra consolidado por usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

### 2.3 CRITERIOS DE ORDENACION

Los análisis realizados en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, permiten realizar una propuesta de ordenación general de territorio municipal, centrada por una parte en el Suelo Rústico, que comprende la mayor parte del término, por otra sobre el territorio urbanizado de los núcleos urbanos y, por último en los terrenos destinados al desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.

- Respecto al Suelo Rústico.

Los criterios generales de ordenación adoptados, van encaminados en un primer lugar a la necesidad de su protección, como paso previo para controlar los procesos de colonización del medio natural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio.

- Respecto a los núcleos urbanos.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales:

- a. Consolidar los cascos antiguos, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos.
- b. En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de las redes viarias de los núcleos de Muelas del Pan.
- c. Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la zona.
- d. En base a los datos obtenidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.

- e. Favorecer la obtención de suelo de dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta.
- Respecto al Suelo Urbanizable.
  - Establecer los perímetros de los diferentes sectores en los que se ejecutará la implantación de las viviendas, así como definir las determinaciones generales que han de cumplir los distintos Planes Parciales que lo desarrollen para garantizar la coherencia y conexión entre ellos y con el resto de los núcleos urbanos donde se ubiquen.
  - Definir los usos e intensidades admisibles, estableciendo la Ordenación orientativa que permita el desarrollo más coherente de los ámbitos en coherencia con los Suelos Urbanos.

## 2.4 CRITERIOS DE GESTION

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el **Suelo Urbano Consolidado**, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el **Suelo Urbano No Consolidado** y el **Suelo Urbanizable**, las actuaciones integradas.

- El objeto de las **actuaciones aisladas** es completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios.

Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En algunos casos, donde se detectan déficits infraestructurales en Suelo Urbano, se establecen las denominadas Actuaciones Aisladas de Urbanización (**A.A.U.**), señalando, en su caso, las vías que cuentan con el mencionado déficit infraestructural, y las parcelas, o la parte de estas, que se ve afectada por las necesarias obras de urbanización, por medio de las cuales alcancen la condición de solar requerida para su edificación.

- En cuanto a las **actuaciones integradas**, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados Unidades de Actuación (**U.A.**) (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes).

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor.

La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

### 3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

#### 3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

El modelo de organización territorial está determinado por los sistemas generales estructurantes territoriales, la clasificación y la calificación del suelo con sus distintos usos e intensidades.

##### ▪ **Sistemas estructurantes del territorio.**

Los sistemas generales estructurantes del territorio están constituidos por las distintas infraestructuras incluidas dentro del término municipal.

En este caso, el término de Muelas del Pan cuenta con:

#### 1. Comunicaciones. Carreteras, caminos y vías pecuarias.

##### ▪ Red Nacional

- Carretera nacional N-122, que, atravesando todo el término municipal en sentido este oeste, llega a la frontera de Portugal.

##### ▪ Red Autonómica y Provincial

- Carretera local ZA-V-3216 que, partiendo de la N-122 atraviesa el núcleo de Ricobayo en dirección al pueblo Villalcampo.
- Carretera local que une el núcleo de Cerezal de Aliste con la N-122, hasta Videmala.
- Carretera local que une el núcleo de Villaflor con la N-122, hasta Villanueva de los Corchos.

##### ▪ Otros

- Pistas forestales y caminos rurales que recorren el término municipal.
- Vías Pecuarias.

Cordel de Merinas o de Trashumación.....	Ancho legal máximo: 37,61 m.
Cañada del Fornoillo o del Mayadal.....	Ancho legal máximo: 75,22 m.
Cañada de la Candana .....	Ancho legal máximo: 75,22 m.
Colada de Huelga Estrecha .....	Ancho legal máximo: 45 m.
Colada de Huelga Grande .....	Ancho legal máximo: 190 m.
Colada de los Quemados.....	Ancho legal máximo: 85 m.
Colada de Valle Longo.....	Ancho legal máximo: 80 m.
Colada de Peña Redonda.....	Ancho legal máximo: 10 m.
Cordel de Reta al Fio y Marco Engalado .....	Ancho legal máximo: 37,61 m.
Vereda de los Perones.....	Ancho legal máximo: 20,89 m.
Vereda de las Bragadas.....	Ancho legal máximo: 20,89 m.
Cañada de las Antías.....	Ancho legal máximo: 75 m.
Cordel de Mayal el Zapico .....	Ancho legal máximo: 30 m.
Vereda de la Culebrera .....	Ancho legal máximo: 20,89 m.

#### 2. Instalaciones de abastecimiento de agua.

Están constituidas por el conjunto de captaciones, depósitos y red de abastecimiento, descritos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico y que se transcriben a continuación:

- ❑ Depósito elevado de abastecimiento de agua en el extremo este de Muelas del Pan que abastece a todo el núcleo.
- ❑ Depósito elevado de abastecimiento de agua que sirve al núcleo de Ricobayo, en el extremo suroeste del núcleo.
- ❑ Depósito de abastecimiento de agua que sirve al poblado del salto de Ricobayo, de Iberdrola.
- ❑ Depósito de abastecimiento elevado situado al sur del núcleo urbano de Cerezal de Aliste, para servicio del núcleo.
- ❑ Depósito de abastecimiento de superficie, situado al este del núcleo urbano de Villaflor.
- ❑ Antiguo depósito elevado de abastecimiento de agua en la plaza de Villaflor, actualmente sin uso

### 3. Instalaciones de saneamiento y alcantarillado.

Cuenta con fosas sépticas para cubrir los vertidos de los núcleos.

- ❑ En Muelas se contabilizan hasta 7 de ellas, para recoger las distintas vertientes que se localizan en el núcleo urbano. También el poblado del salto de Ricobayo cuenta con su propia estación depuradora.
- ❑ En Ricobayo cuentan con otras dos fosas sépticas, una junto a la playa fluvial que se encuentra en el norte del núcleo, junto al embalse, y la otra al sur de Ricobayo, junto a la carretera que va a la presa y al cementerio.
- ❑ En Cerezal de Aliste se localiza una sola fosa séptica, junto al “Arroyo del Lugar Malo”, a la salida del núcleo por el norte.
- ❑ En Villaflor cuentan dos fosas sépticas que recogen los vertidos de los vecinos del núcleo, ambas cerca del perímetro del embalse, en el extremo norte del núcleo.

### 4. Instalaciones de conducción de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica es a través de las redes de media tensión que conecta, en el núcleo de Muelas del Pan con 3 centros de transformación: en Illerinas, Pilo y Molino. Desde estos centros se deriva, a una tensión de 220/380 V. El tendido de baja tensión aéreo sobre postes. Los otros 3 núcleos urbanos cuentan igualmente con sus correspondientes Centros de Transformación.

Al margen de estas instalaciones hay que mencionar la presencia de la central eléctrica del salto de Ricobayo, a partir de la cual se generan un buen número de líneas de alta tensión, hasta 11, que se distribuyen por el territorio, de 220 KV. y 380 KV

### 5. Otras instalaciones.

Dentro de este apartado mencionaremos los cementerios de los diferentes núcleos urbanos que se sitúan en los siguientes ámbitos:

- ❑ Cementerios

En algunos casos, los cementerios, de más reciente construcción, se ubican en las proximidades de los núcleos, en el exterior.

Tal es el caso de Cerezal de Aliste, junto a la carretera en el extremo norte del núcleo, Villaflor, bastante más alejado, al sureste del núcleo, y Ricobayo, junto a la carretera en la salida hacia la presa, al sureste del núcleo.

- ❑ Fosa de enterramiento de animales

Ubicada en la parcela nº 465 del polígono 5 del Plano Catastral de Bienes de Naturaleza Rústica, en el paraje conocido como las Ericas

## ▪ Clasificación del suelo.

En relación a los usos implantados o existentes, el territorio se puede dividir en las siguientes clases:

### 1. Espacios de soporte a la producción agrícola y ganadera.

Comprenden aquellas áreas del territorio con usos básicos agrícolas, de regadío o de secano, o de explotación ganadera.

En este caso, mencionamos gran parte del extremo este del término municipal, teniendo la presa de Ricobayo como límite occidental, con ocupaciones básicas de cultivos herbáceos para la explotación agrícola, que ha contado con una concentración parcelaria, y el extremo suroeste para pastos y praderas naturales para la explotación ganadera, tanto intensiva como extensiva.

### 2. Espacios de soporte de valores paisajísticos y culturales.

Comprenden aquellas áreas en las que sus formaciones naturales configuran paisajes de interés y aquellas otras en las que se ubican elementos históricos.

Dentro del primer punto cabe que señalar los ríos y arroyos, pero, fundamentalmente toda la ribera del embalse del Ricobayo.

Igualmente, el punto donde se ubica la propia presa del embalse, entre los dos núcleos de Muelas del Pan y Ricobayo, con el gran salto por donde desagua la presa, que desemboca en el cauce del Esla, formando un cañón impresionante, flanqueado de enormes paredes de roca.

Entre los espacios de soporte de valores culturales destaca fundamentalmente la denominada ermita de San Esteban, lugar donde se localizó uno de los 12 verracos de origen vetón que se localizan en toda la provincia de Zamora, lo que habla del pasado de la zona.

### 3. Espacios de soporte de valores ecológicos.

Comprende aquellas áreas con especiales elementos de flora o fauna y las que soportan espacios o elementos naturales en general, sin actividad productiva concreta.

En este punto cabe mencionar fundamentalmente la existencia de las áreas arboladas del término municipal, entre los que cabe destacar el Monte Zuferral, de alto valor ecológico, así como otras áreas de alcornocales.

### 4. Espacios de soporte a la edificación y núcleos urbanos.

Corresponde a aquellos conjuntos de edificación con infraestructuras y servicios comunes, es decir, los núcleos urbanos de Muelas del Pan, Ricobayo, Cerezal de Aliste y Villaflor.

### 5. Espacios de soporte a las infraestructuras

Corresponde a las áreas ocupadas por las grandes infraestructuras territoriales, al margen de las incluidas dentro de la categoría anterior.

Existe en el término una obra de gran envergadura cuyo impacto visual es determinante, se trata de el embalse del Ricobayo.

A este espacio también corresponden las áreas que soportan a las vías de comunicación, (carreteras, caminos, sendas y vías pecuarias) y las edificaciones o áreas edificadas a su servicio; Las fosas de vertidos a las cuencas y su sistema de depuración; Las conducciones de agua y depósitos; Los centros de transformación y las redes de distribución de energía eléctrica de alta y media tensión; todos ellos ya descritos y ubicados en la memoria de Diagnóstico e Informativa.

#### ▪ Clasificación urbanística del territorio

Según lo contenido en los artículos 7 a 10 de la LRSV/98 y en el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano y Suelo Rústico.

Los criterios para su delimitación ya se han expuesto en apartados anteriores de la presente Memoria Vinculante.

Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo son las siguientes:

CLASIFICACION URBANISTICA		SUPERFICIES (Ha.)	PORCENTAJE (%)
Suelo Urbano	Muelas del Pan	49,42	0,68
	Ricobayo	18,15	0,25
	Cerezal de Aliste	13,78	0,19
	Villaflor	3,63	0,05
Total Suelo Urbano		84,98	1,18
Suelo Urbanizable	Muelas del Pan	8,89	0,12
	Cerezal de Aliste	1,11	0,02
Total Suelo Urbanizable		10,00	0,14
Suelo Rústico		7.125,02	98,68
<b>Termino Municipal Completo</b>		<b>7.220</b>	<b>100,14</b>

### 3.2 SUELO URBANO. DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y ACTUACIONES PREVISTAS

#### ▪ Cuantificación.

La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes Planos de Ordenación, **O.2.1.1**, **O.2.1.2**, **O.2.1.3**, **O.2.2** y **O.2.3**:

	S.U.C.			S.U.N.C.	TOTAL (m2)
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO P.	ESP. LIBRES		
<b>MUELAS DEL PAN</b>	449.807	24.989	13.420	5.993	<b>494.209</b>
<b>RICOBAYO</b>	140.787	642	4.891	35.140	<b>181.460</b>
<b>CEREZAL DE ALISTE</b>	123.603	1.557	303	12.312	<b>137.775</b>
<b>VILLAFLOR</b>	35.273	195	838	-	<b>36.306</b>
<b>TOTAL S.U.</b>	<b>749.470</b>	<b>27.383</b>	<b>19.452</b>	<b>53.445</b>	<b>849.750</b>

### ▪ Justificación de la propuesta.

Las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de Suelo Urbano para los núcleos de Muelas del Pan, son:

- La evolución demográfica del municipio, así como el suelo vacante en los distintos núcleos urbanos y las expectativas de crecimiento.
- Optimizar al máximo las redes de infraestructuras existentes, ya de por sí muy ramificadas en algunos casos, debido a lo disperso de los asentamientos urbanos y a la complicada orografía que presentan, como en el caso del propio Muelas del Pan.
- Tratar de incluir en el perímetro al número máximo de edificaciones sin perjuicio de excluir del mismo a aquellas que resulten aisladas o aquellas otras compatibles con su existencia en suelo rústico.
- Excluir aquellas áreas que planteen problemas para la evacuación de las aguas usadas a la red de alcantarillado.
- Delimitar como Actuaciones Aisladas de Urbanización aquellas en las que la urbanización no está completa o aquellas otras en las que la propia ordenación detallada que se plantea se considere el mecanismo suficiente que equilibre la distribución de beneficios y cargas entre los particulares afectados.
- 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.
- Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos calificados.
- Establecer las condiciones adecuadas que favorezcan la rehabilitación de las viviendas y edificaciones tradicionales para favorecer su recuperación y evitar su deterioro.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de toda la superficie de los suelos urbanos dentro de dos zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado tras el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico, reflejado en sus puntos 5.2 a 5.4, ambos incluidos.

Para cada una de ellas se definen los parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas.

La primera Zona de Ordenanza pretende reconocer la tipología de edificación alineada a calle, entre medianeras, que es la característica de las áreas más antiguas de los cascos urbanos.

La segunda Zona de Ordenanza se establece en orden a regular las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

Se establecen una serie de grados o niveles que permitan la correcta graduación de una zona a otra, al tiempo que reconozcan las distintas cualidades en las que por ubicación, uso o características estéticas se pudieran agrupar las edificaciones que se adscriban a una u otra Zona.

En la primera de las mencionadas zonas de ordenanza se establecen dos niveles:

- nivel 1: Se aplica a las zonas más antiguas de los núcleos, donde se encuentran el mayor

número de edificaciones tradicionales. Las determinaciones de este nivel pretenden compatibilizar las nuevas construcciones con las tipologías tradicionales, ya sea en ubicación en parcela, en ocupación, condiciones estéticas o en el régimen de usos.

- nivel 2: Se plantea sobre las áreas colindantes a las áreas más antiguas, en las que la tipología predominante sigue siendo la de la vivienda alineada a calle, construidas sobre la Alineación Oficial, por lo general ocupando todo el frente de la parcela, si bien las edificaciones son bastante más recientes que las del primer nivel y empiezan a localizarse algunas que salen de la pauta marcada en el nivel anterior, ya sea en ubicación de parcela o, fundamentalmente, en las condiciones estéticas.

Del mismo modo, en la Zona 2 se establecen otros dos grados de la Zona de Ordenanza, de forma que, aunque la característica principal de toda la zona es la de la percepción exterior de volúmenes aislados, el nivel 1 se caracteriza por las viviendas unifamiliares pareadas, más destinado a contener las posibles promociones de viviendas que pudieran realizarse, mientras que en el nivel 2 se prevé la implantación de vivienda estrictamente aislada e individualizada de su entorno.

Igualmente, tras el estudio de las tipologías predominantes de los distintos núcleos se establece la altura máxima permitida para las edificaciones y el vuelo máximo permitido para los balcones y aleros, como se refleja en el punto 5.3.2 de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, diferenciando para cada una de las dos Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles.

Cada uno de los núcleos urbanos presenta las lógicas particularidades derivadas de su ubicación geográfica y de la distinta evolución que a lo largo de los últimos años ha ido generando las distintas tramas urbanas.

El núcleo urbano de Muelas del Pan es el de mayores dimensiones. Se ha ido generando al sur de la carretera nacional N-122. El crecimiento urbano se ha manifestado fundamentalmente en el sector este del núcleo, posibilitado por una orografía más favorable, dada la barrera física que suponía la propia carretera por el norte y la presencia del río Esla por el oeste.

Dicho crecimiento se ha producido de manera desorganizada y desestructurada, dejando grandes bolsas o vacíos interiores que, en determinados casos, son de difícil conexión con el resto del tejido urbano.

Las áreas más antiguas de Muelas del Pan son, por lo tanto, las ubicadas en la zona oeste del núcleo propiamente dicho. Es necesario hacer esta salvedad puesto que el ámbito más occidental de Muelas lo ocupa el poblado del Salto de Ricobayo, asentamiento generado para dar cobijo a los trabajadores de la central eléctrica que se ubica en la presa del embalse.

Recientemente, con la construcción del puente sobre el embalse, se ha desdoblado la carretera nacional N-122, de forma que en la actualidad transcurre bastante más al norte del núcleo, eliminando de esta forma el tránsito por Muelas de una vía con tan alta densidad de tráfico.

De esta forma, las actuaciones y ejes de desarrollo principales en Muelas del Pan se concentran en el sector este, con vistas a acoger las posibles expectativas de crecimiento que el núcleo genere, así como a responder a las necesidades que se estiman oportunas para conectar las bolsas vacantes a las que anteriormente se hizo alusión.

Por su parte, Ricobayo presenta un desarrollo más ligado al trazado de la carretera N-122, así como a la carretera comarcal a Villalcampo, que parte en el mismo núcleo, a la altura de la iglesia parroquial.

En este caso, el crecimiento urbano no ha seguido ejes específicos sino que se ha ido presentando de una manera aleatoria por todas las zonas o ámbitos periféricos del núcleo

urbano, aunque podríamos hablar de una cierta preferencia a prolongarse a lo largo de la carretera comarcal antes citada.

Este cierto crecimiento ha producido otra de esas bolsas de terreno vacante e inconexo a lo largo del eje, lo que obliga a concentrar en esta zona las actuaciones destinadas a “coser” la trama urbana.

Cerezal de Aliste se caracteriza por la presencia del arroyo que le atraviesa, de modo que las distintas edificaciones del núcleo se sitúan a ambos lados del moderado valle que genera. La distancia con las principales arterias de comunicación ha hecho de él uno de los núcleos con menor dinámica de crecimiento y en el que mejor se conservan las tipologías tradicionales.

En este caso, las tendencias de crecimiento se han detectado en el extremo suroeste, en trono a las denominadas eras y en el extremo noreste. En ambos casos, y al igual que ha ocurrido en los dos núcleos analizados anteriormente, se han ido generando vacíos interiores que es necesario ordenar y conectar con el resto de la trama urbana.

Por último, Villafior es el núcleo de dimensiones más reducidas, presentando una clara estructura radial a partir de una plaza central donde desemboca la carretera de acceso. El aspecto general es el de un núcleo compacto, si bien es a lo largo de la referida vía de acceso a través de la cual se van detectando ciertas tendencias de crecimiento, aunque muy leves.

Dadas las características ya comentadas, la delimitación de los Suelos Urbanos busca la inclusión de la gran mayoría de los procesos edificatorios residenciales que cuentan con la necesaria conexión a las redes de infraestructuras municipales, lo que trae consigo la inclusión, en determinados casos, de parcelas vacantes que han ido quedando en los ámbitos intersticiales de los “racimos” de edificación existentes.

Esta situación de ámbitos interiores vacantes de edificación es más patente cuanto más dispersa es la estructura preexistente del núcleo urbano considerado, o donde el desarrollo se ha realizado de manera más inconexa y, en la mayoría de los casos, más velozmente, por lo que en algunas ocasiones es necesario acudir a sistemas que posibiliten, de una manera más efectiva, el engarce de dichos ámbitos con el resto del Suelo Urbano.

Es por ello que hay que articular los mecanismos necesarios que hagan efectiva la apertura de determinados viales para posibilitar la conexión y articulación de dichos ámbitos 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.

Por ello se delimitan las Unidades de Actuación **UA.mue.1**, **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 de los tejidos urbanos, al tiempo que se distribuyen las cargas y beneficios del planeamiento equitativamente entre los particulares afectados.

Las Unidades de Actuación de Ricobayo, **UA.ric.1**, **UA.ric.2**, **UA.ric.3** y **UA.ric.4** surgen en respuesta a iniciativas particulares expresadas en forma de sugerencias, alternativas y alegaciones durante el período de exposición pública de los documentos de Avance y Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas.

El resto de los ámbitos de los núcleos urbanos se establece como áreas de actuaciones aisladas, en las que sea la normativa propia de cada una de las Zonas de Ordenanza el mecanismo que posibilite concretar los aprovechamientos urbanísticos.

Por otra parte, se delimitan una serie de Actuaciones Aisladas de Urbanización (**AAU**) con el objeto de urbanizar algunas vías en ciertas áreas de los cascos, básicamente a efectos de la pavimentación e iluminación de las mismas, aunque en algunos casos también sea necesario

completar otra serie de servicios como abastecimiento de agua o conexión con la red general de saneamiento.

A los efectos del resto de la estructura viaria, aún cuando en algunos casos las anchuras y amplitudes de las vías no son las más adecuadas para un tránsito desenvuelto, se ha optado por un respeto lo más escrupuloso posible del mismo, en el espíritu del mantenimiento de los trazados típicos del espacio urbano de los núcleos de la comarca.

No obstante, cuando se estime conveniente y el impacto que produzca sea mínimo en los condicionantes antes aludidos, se plantea la modificación puntual de Alineaciones en zonas estratégicas con el fin de establecer, allí donde sea posible, una malla viaria de, al menos, 5 metros de ancho, con algunas vías de mayor rango de 6 metros de ancho, para evitar puntos conflictivos o de embudo, ya que por debajo de estas dimensiones se estima que no se pueden plantear anchos de vías.

Al mismo tiempo, en las posibles zonas de ampliación, donde la ausencia de edificaciones aún permite que las medidas sean verdaderamente eficaces, se establecen unas alineaciones que permitan unos viarios amplios y cómodos.

Como espacios libres o zonas verdes, además de los ya existentes, se califican ciertos ámbitos de titularidad municipal de forma que no queden amplias zonas de los núcleos urbanos sin este tipo de dotación urbanística. Al margen de estas, las reservas de suelo para sistema de espacios libres que resultarán del desarrollo de las distintas Unidades de Actuación acabarán de completar el conjunto de áreas de esparcimiento de los núcleos urbanos.

Las protecciones sobre el patrimonio arquitectónico y cultural de los núcleos del municipio es un punto preponderante en las estrategias de ordenación que cualquier figura de planeamiento en estas zonas rurales.

Por ello se establecen las protecciones que se detallan en el Catálogo de Elementos Protegidos sobre las iglesias parroquiales de Muelas del Pan, Ricobayo y Cerezal de Aliste, así como las distintas manifestaciones etnológicas y edificaciones tradicionales que aún mantienen las características principales de la arquitectura tradicional, las fuentes, los potros de herrar, las fraguas, las cruces de piedra, etc.

Por otra parte se establece una protección genérica sobre las edificaciones tradicionales de los distintos núcleos urbanos que mantengan los invariantes tipológicos característicos de la zona, muros de mampostería de piedra, cubiertas de teja cerámica curva, así como sobre otro tipo de elementos tradicionales como pueden ser los cercados de piedra o los portalones o portaladas tradicionales de acceso a las parcelas. Las condiciones de dicha protección aparecen especificadas en el artículo 6.2.4 del Título Sexto de las Ordenanzas y Normas Reguladoras.

Al margen de las protecciones que se establecen sobre el patrimonio arquitectónico de los núcleos urbanos de Muelas del Pan, hay que destacar la protección que se propone sobre el patrimonio forestal y ecológico de los distintos núcleos, como ocurre con el tradicional moral de Cerezal de Aliste o el arbolado existente junto a la iglesia parroquial de Ricobayo, digno de preservar y mantener. Las condiciones de protección de los citados ejemplares en Suelo Urbano se determinan en el artículo 9.1.13 del Título Noveno de las Ordenanzas y Normas Reguladoras.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como la superficie de suelo que ocupan. Dichas superficies se refieren al sistema de espacios libres y equipamientos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado, ya que hasta que no se lleve a cabo el desarrollo de las Unidades de Actuación no se puede contabilizar la superficie de reserva definitiva que en dichos sectores se establecerá.

## Espacios Libres y Zonas Verdes

NUCLEO	DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)
Muelas del Pan	Zona Verde Frontón Salto	303
		1.535
	Zona Verde Guardia Civil Salto	1.432
		556
	Zona Verde Iglesia Salto	2.874
		314
	Espacio Libre Calle Sillada	775
	Zona Verde depósito	1.394
	Espacio Libre Avenida de España	363
	Espacio Libre Calle de Sacramento	219
	Zona Verde Consultorio Médico	1.521
	Espacio Libre Verraco	421
	Espacio Libre Ayuntamiento	735
Espacio Libre Edificio Usos Múltiples	978	
<b>Total Esp. Libres Muelas del Pan</b>		<b>13.420</b>
Ricobayo	Zona Verde Noroeste	1.404
	Espacio Libre Calle Carretera	182
	Espacio Libre fuente	155
	Espacio Libre Ayuntamiento	265
	Espacio Libre N-122	866
		425
	Espacio Libre Calle Toral	147
		445
	Espacio Libre Iglesia	433
		323
	246	
<b>Total Esp. Libres Ricobayo</b>		<b>4.891</b>
Cerezal de Aliste	Espacio Libre Calle Eras	303
<b>Total Esp. Libres Cerezal de Aliste</b>		<b>303</b>
Villaflor	Espacio Libre depósito antiguo	174
	Espacio Libre Consultorio Médico	664
<b>Total Esp. Libres Villaflor</b>		<b>838</b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>		<b>19.452</b>

## Equipamientos

NUCLEO	DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)
Muelas del Pan	Pista deportiva Salto	389
	Cuartel Guardia Civil. Salto	258
	Iglesia. Salto	625
	Iglesia y cementerio Santiago Apostol	2.216
	Colegio, edificio usos múltiples, pabellón deportivo y centro 3ª edad	20.776
	Consultorio médico	589
	Ayuntamiento	136
<b>Total Equipamientos Muelas del Pan</b>		<b>24.989</b>
Ricobayo	Iglesia de Santa Eulalia	250
	Ayuntamiento	392
<b>Total Equipamientos Ricobayo</b>		<b>642</b>
Cerezal de Aliste	Iglesia de Justo y Pastor	258
	Centro cultural y Almacén	1.299
<b>Total Equipamientos Cerezal de Aliste</b>		<b>1.557</b>
Villaflor	Consultorio médico	148
	Antiguo depósito	47
<b>Total Equipamientos Villaflor</b>		<b>195</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>		<b>27.383</b>

A continuación se refleja el listado total de superficies de tipos de suelo en Suelo Urbano Consolidado, según las diferentes zonas de ordenanza definidas:

NUCLEO	TIPO	ZONAS DE ORDENANZA				TOTAL
		1		2		
		nivel 1	nivel 2	nivel 1	nivel 2	
MUELAS DEL PAN	SUP. EDIFICABLE	75.167	119.263	31.742	81.390	<b>307.562</b>
	VIARIO	42.749	57.082	16.259	26.153	<b>142.243</b>
	TOTAL	117.916	176.345	48.001	107.543	<b>449.805</b>
RICOBAYO	SUP. EDIFICABLE	17.952	36.663	19.595	22.226	<b>96.436</b>
	VIARIO	14.628	23.156	4.337	2.230	<b>44.351</b>
	TOTAL	32.580	59.819	23.932	24.456	<b>140.787</b>
CEREZAL DE ALISTE	SUP. EDIFICABLE	28.528	44.781	2.759	9.879	<b>85.947</b>
	VIARIO	15.154	17.422	538	4.542	<b>37.656</b>
	TOTAL	43.682	62.203	3.297	14.421	<b>123.603</b>
VILLAFLOR	SUP. EDIFICABLE	3.912	8.654	7.689	8.197	<b>28.452</b>
	VIARIO	1.524	3.257	1.262	778	<b>6.821</b>
	TOTAL	5.436	11.911	8.951	8.975	<b>35.273</b>
TOTAL	SUP. EDIFICABLE	<b>125.559</b>	<b>209.361</b>	<b>61.785</b>	<b>121.692</b>	<b>518.397</b>
	VIARIO	<b>74.055</b>	<b>100.917</b>	<b>22.396</b>	<b>33.703</b>	<b>231.071</b>
	TOTAL	<b>199.614</b>	<b>310.278</b>	<b>84.181</b>	<b>155.395</b>	<b>749.468</b>

### 3.3 SUELO URBANIZABLE. DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y EVOLUCION

#### ▪ Cuantificación.

La estructura del Suelo Urbanizable propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en los correspondientes planos de ordenación **O.1** y **O.2**:

DENOMINACION	USO	SUPERFICIE (m2)
<b>SURD.so.1</b>	Residencial	72.050
<b>SURD.so.2</b>	Residencial	16.813
<b>SURD.so.3</b>	Residencial	11.112
<b>TOTAL</b>		<b>99.975</b>

#### ▪ Descripción de la propuesta

Debido al escaso desarrollo demográfico que presentan los núcleos del municipio de Muelas del Pan, las necesidades de suelo disminuyen considerablemente, como podemos comprobar en el punto correspondiente de la Memoria de Diagnóstico e Informativa, referido a los datos que nos proporcionan los censos de población.

No obstante, dada la escasez del patrimonio de Suelo Urbano municipal, se delimitan tres Suelos Urbanizables en los núcleos urbanos de Muelas del Pan y Cerezal de Aliste, sobre parcelas de titularidad municipal, terrenos de escaso aprovechamiento agrícola y bajo interés ecológico y natural.

En ambos casos se establecen como Suelos Urbanizables Delimitados, sin establecer en las propias Normas Urbanísticas la Ordenación Detallada, por lo que será necesario la redacción de

los correspondientes Planes Parciales.

No obstante, en ciertos casos se propone una ordenación que se estima adecuada a la hora de la conexión de sectores con el resto de los Suelos Urbanos, y que puede resultar orientativa a la hora de elaborar las figuras de desarrollo citadas.

### 3.4 SUELO RUSTICO: DESCRIPCION, JUSTIFICACION Y PROTECCIONES

#### ▪ **Cuantificación.**

El Suelo Rústico representa el 98,68 % del suelo del término municipal, ocupando un área de 7.125,02 ha.

#### ▪ **Protecciones Propuestas.**

El objetivo general en Suelo Rústico es el de evitar la aparición de construcciones y usos ilegales e impedir la formación de núcleos de población.

Se han establecido 2 zonas distintas dentro del Suelo Rústico:

- |                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| ▪ Suelo Rústico Común          | <b>SR.C</b> |
| ▪ Suelo Rústico con Protección | <b>SR.P</b> |

- El Suelo Rústico **Común (SR.C)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable.

- Dentro del Suelo Rústico protegido se han establecido diversos grados o niveles, a saber:

- En coherencia con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección **Natural (SR.PN)**, constituido por los terrenos calificados como zonas de uso limitado del Espacio Natural Protegido, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En este caso, la protección se extiende a los terrenos continuos de cierta extensión ocupados por vegetación natural relativamente bien conservada, ya sea arbustiva o arbórea, las zonas de monte alto o monte bajo, las áreas con aprovechamiento predominantemente de tipo ganadero extensivo o forestal. Al mismo tiempo, se incluyen en esta zona las masas y márgenes de los cursos fluviales más importantes del término municipal y, fundamentalmente, los márgenes del embalse de Ricobayo.

- Constituyen el Suelo Rústico con Protección Natural, grado "Vías Pecuarias" (**SR.PN.vp**) aquellas áreas del Término Municipal coincidentes con las distintas cañadas, cordeles, veredas a su paso por el término municipal.

Estas áreas se superponen a los distintos niveles de protección que se establecen y en ellas será de aplicación, además de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título Octavo de las Ordenanzas y Normas Reguladoras, la legislación sectorial especificada.

- El Suelo Rústico con Protección **Cultural (SR.PC)**, está constituido por los terrenos

catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales. Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal, sobre los que, además, les será de aplicación directa la legislación sectorial correspondiente.

Se establece este tipo de suelo en el ámbito que contiene a la ermita de San Esteban, coincidente con el lugar original de ubicación de uno de los 12 verracos de origen vetón que se han localizado en la provincia de Zamora.

- El Suelo Rústico con Protección de **Infraestructuras (SR.PI)**, está constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Se establecen unas franjas a ambos lados de las carreteras principales del término municipal, la N-122 y la comarcal ZA-V-3216, que incluyen las zonas de dominio público, afección y servidumbre. Estas áreas se superponen a los distintos niveles de protección que se establecen y en ellas será de aplicación, además de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título Octavo de las Ordenanzas y Normas Reguladoras, la legislación sectorial especificada.

Todas las áreas antes señaladas aparecen señaladas en el plano de ordenación **O.1**.

Otras actuaciones en Suelo Rústico son las protecciones que se establecen sobre los elementos integradores del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural del municipio, como son el palomar y los pontones de Cerezal de Aliste o la propia ermita de San Esteban. Todos estos elementos aparecen singularizados en el plano de Ordenación **O.1** antes citado así como en las correspondientes fichas del Catálogo de Elementos Protegidos.

### 3.5 CUADROS CARACTERISTICOS.

De las 7.220 ha. que tiene el término municipal de Muelas del Pan, la propuesta de Ordenación que formula este documento desagrega de la siguiente forma:

CLASE DE SUELO	CRITERIOS DE GESTION	SUPERFICIES (m2)
<b>Muelas del Pan</b>		448.625
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	39.591
	Actuaciones Integradas (UA)	5.993
<b>Total Suelo Urbano Muelas del Pan</b>		<b>494.209</b>
<b>Ricobayo</b>		103.841
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	42.47
	Actuaciones Integradas (UA)	3
<b>Total Suelo Urbano Ricobayo</b>		<b>131.460</b>
<b>Cerezal de Aliste</b>		10.500
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	5.913
	Actuaciones Integradas (UA)	12.312
<b>Total Suelo Urbano Cerezal de Aliste</b>		<b>18.775</b>
<b>Villaflores</b>		15.907
	Actuaciones Aisladas de Urbanización (AAU)	20.399
<b>Total Suelo Urbano Villaflores</b>		<b>36.306</b>
<b>Total Suelo Urbano SU</b>		<b>849.750</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>	Delimitado sin Ordenación Detallada 1	82.961
	Delimitado sin Ordenación Detallada 2	1112
<b>Total Suelo Urbanizable SUR</b>		<b>94.073</b>
<b>Suelo Rústico SR (Ha)</b>		<b>7.125,62</b>
<b>Término Municipal Completo (Ha)</b>		<b>7.220,00</b>

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas de Urbanización, Unidades de Actuación y Suelo Urbanizable, según los siguientes cuadros:

## Cuadro de Actuaciones Aisladas de Urbanización

AMBITOS		SUP. EDIFICABLE				VIARIO	SUP. TOTAL	VIV. (aprox.)	DENS.	DEFICIT INFRAESTR.
		1.1	1.2	2.1	2.2					
MUELAS DEL PAN	AAU.1	0	5.783	0	0	1.445	7.228	23	22	1,2,3
	AAU.2	0	0	0	2.757	1.769	4.526	4	1	1,2,3,4
	AAU.3	0	0	834	0	350	1.184	3	5	1,2,3,4
	AAU.4	0	593	0	0	145	738	2	27	1,3,4
	AAU.5	0	0	2.298	0	994	3.292	2	9	1,2,3,4
	AAU.6	0	0	0	3.910	4.936	8.846	2	7	1,2,3,4
	AAU.7	0	0	0	3.918	1.043	4.961	6	12	1,2,3,4
	AAU.8	406	3.868	0	0	3.325	7.599	16	21	1,2,3,4
	AAU.9	0	177	0	0	1.040	1.217	1	8	1,2,3,4
	<b>Total</b>	406	10.421	3.132	10.585	15.047	39.591	64	16	
CEREZAL DE ALISTE	AAU.1	129	3.323	0	0	1.233	3.685	13	28	1,2,3,4
	AAU.2	0	1.346	1.897	0	752	3.995	8	20	4
	AAU.3	0	4.953	0	4.366	4.287	13.606	26	19	1,2,4
	AAU.4	0	747	0	5.513	3.327	9.627	12	12	1,2,3,4
	<b>Total</b>	129	10.369	1.897	9.879	9.655	31.913	59	18	
RICOBAYO	AAU.1	0	630	0	0	1.452	782	2	26	1,2,3,4
	AAU.2	0	2.902	0	0	1.157	4.756	11	23	1,4
	AAU.3	0	0	2.952	0	1.656	4.008	5	12	1,2,3,4
	AAU.4	0	0	0	7.774	281	7.455	12	16	4
	AAU.5	0	0	5.538	0	561	6.099	9	15	4
	AAU.6	0	0	897	2.977	346	2.520	3	12	1,2,3,4
	AAU.7	0	0	0	4.373	670	5.043	7	14	2,4
	AAU.8	0	5.965	0	0	528	6.493	23	35	2,4
	AAU.9	0	1.276	0	0	623	1.899	5	26	1,2,3,4
	AAU.10	2.979	0	0	0	445	3.424	12	35	2,4
	<b>Total</b>	2.979	10.773	2.952	12.824	6.516	42.479	89	21	
VILLAFLORES	AAU.1	0	957	0	3.984	732	5.670	9	16	1,3,4
	AAU.2	291	0	0	2.430	647	3.368	5	15	4
	AAU.3	0	1.551	7.689	0	2.077	11.361	18	16	1,2,3,4
	<b>Total</b>	291	1.551	7.689	6.414	3.456	20.399	32	16	
<b>TOTAL</b>	<b>3.805</b>	<b>24.112</b>	<b>22.105</b>	<b>39.702</b>	<b>34.658</b>	<b>134.382</b>	<b>244</b>	<b>18,16</b>		

DEFICIT INFRAESTRUCTURAL: 1. Abastecimiento; 2. Saneamiento; 3. Electricidad; 4. Pavimentación

Los déficits infraestructurales aludidos en el cuadro precedente no son extensibles a todas las Actuaciones Aisladas, sino que, dado el gran número de las existentes, se han agrupado por núcleos.

En los planos de infraestructuras propuestas correspondientes (O.4) se detalla cual es el déficit infraestructural concreto de cada uno de estos ámbitos.

### Cuadro de Unidades de Actuación

SECTOR	USO	ESP. LIBRES	EQUIPAM.	SUP. TOTAL	Nº PLAZAS	Nº VIV.	DENSIDAD	APROV. LUCRATIVO (m2)	APROV. MEDIO (m2/m2)
UA.mue.1	Residencial	180	180	5.993	18	17	28,37	1800	0,30
UA.ric.1	Residencial	590	590	19.631	59	56	28,53	5.900	0,30
UA.ric.2	Residencial	150	150	5.167	15	15	29,03	1500	0,29
UA.ric.3	Residencial	100	100	3.515	10	10	28,45	1000	0,28
UA.ric.4	Residencial	200	200	6.827	20	19	27,83	2.000	0,29
UA.cer.1	Residencial	370	370	12.312	37	35	28,43	3.700	0,30
<b>TOTAL</b>		<b>1.590</b>	<b>1.590</b>	<b>53.445</b>	<b>159</b>	<b>152</b>	<b>28,44</b>	<b>15.900</b>	<b>0,30</b>

### Cuadro de Sectores de Suelo Urbanizable

SECTOR	USO	ESP. LIBRES	EQUIPAM.	SUP. TOTAL	Nº PLAZAS	Nº VIV.	DENS.	APROV. LUCRATIVO (m2)	APROV. MEDIO (m2/m2)
SURD.so.1	Residencial	4.200	4.200	72.050	210	130	18,04	21.000	0,29
SURD.so.2	Residencial	1.000	1.000	16.813	50	30	17,84	5.000	0,30
SURD.so.3	Residencial	653	635	11.112	32	20	18,00	3.150	0,28
<b>TOTAL</b>		<b>5.853</b>	<b>5.835</b>	<b>99.975</b>	<b>292</b>	<b>180</b>	<b>18,00</b>	<b>29.150</b>	<b>0,30</b>

A la vista de los datos anteriormente expuestos, la propuesta implica un total de 123.633 m<sup>2</sup> de suelo residencial en Actuaciones Aisladas de Urbanización, con una estimación total de 250 viviendas, entre las ya existentes y las que podrían edificarse, lo que arroja una densidad estimada media total de 20,22 viv/ha., 53.445 m<sup>2</sup> en Unidades de Actuación, con una previsión de 152 viviendas y una densidad de 28,44 viv/ha., y 99.975 m<sup>2</sup> en sectores de Suelo Urbanizable, con una estimación de 292 viviendas y una densidad de 18,00 viv/ha.

El total de la capacidad residencial quedaría, de esta forma, en 1.350 viviendas, de las cuales 656 son las ya existentes (datos Censo 1991) y las otras 694 las que se prevé que podrían edificarse según lo que establece la propuesta.

#### 4. RESULTADOS DE PARTICIPACION PUBLICA

Durante el período de exposición pública de la Aprobación Inicial de las Normas se presentaron un total de 40 Alegaciones, de las cuales 14 fueron rechazadas en todo su contenido, 5 fueron aceptadas parcialmente, 17 fueron aceptadas en los todos sus términos y en 4 de ellas no hubo lugar a emisión de resolución alguna.

Se han recogido, asimismo, los informes emitidos por la Comisión Territorial de Urbanismo, la Confederación Hidrográfica del Duero y la Unidad de Carreteras de Zamora del Ministerio de Fomento.

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

### INDICE

<b>1.</b>	<b>EVALUACION ECONOMICA ORIENTATIVA</b>	<b>25</b>
1.1	EVALUACION ECONOMICA	25
1.1.1	Red de abastecimiento	25
1.1.2	Red de saneamiento	25
1.1.3	Red eléctrica y alumbrado público	25
1.1.4	Red de telefonía	25
1.1.5	Red viaria. Pavimentación	26
1.1.6	Zonas verdes, espacios libres	26
1.2	FORMA DE FINANCIACION	34
1.3	MECANISMOS DE GESTION	35
<b>2.</b>	<b>ORDEN DE PRIORIDADES</b>	<b>36</b>
2.1	ACTUACIONES PREVISTAS	36
2.2	SISTEMAS DE ACTUACION	36
<b>3.</b>	<b>ORIENTACION SOBRE LAS INVERSIONES MUNICIPALES</b>	<b>37</b>



## 1. EVALUACION ECONOMICA ORIENTATIVA

### 1.1 EVALUACION ECONOMICA.

#### 1.1.1 Red de Abastecimiento.

El abastecimiento de agua se realiza por el sistema de red ramificada. A los efectos de la valoración de las obras de ampliación de la red para servir a las áreas de nueva creación se estiman los costes derivados de la excavación en zanja en terreno medio de 0,50 m. de ancho por 1,00 m. de profundidad, tubería de Polietileno, para presión de trabajo de 10 atm., boca de riego tipo "Madrid" cada 150 m. y las llaves de paso marcadas en planos.

En los planos de Ordenación correspondientes, **O.4**, se marcan las vías que precisan de instalación de red de abastecimiento. El coste estimado para la realización de las obras anteriormente señaladas vendrá reflejado pormenorizadamente en páginas sucesivas.

#### 1.1.2 Red de Saneamiento.

El saneamiento y alcantarillado de las áreas de nueva creación, conectará con la red existente en los puntos marcados a tal efecto en los planos de ordenación correspondientes.

La estimación de coste de la red de ampliación se ha calculado en base a las siguientes características de la red: Excavación en zanja en terreno medio de 0,80 m. de ancho por 2,00 m. de profundidad; Tubería de PVC de 30-40 cm. de diámetro sobre solera de hormigón en masa H-100 de 15 cm. de espesor, recalces laterales hasta una altura de 50 cm sobre el tubo; Pozos de registro realizados en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor, enfoscados interiormente, con un diámetro interior de 110 cm. y una altura total de pozo de 2,10 m. y tapa de fundición de 60 cm. Ø; Sumidero de recogida de aguas pluviales por cada pozo, de dimensiones interiores 51x34x50 cm., sobre solera de hormigón de 10 cm de espesor y rejilla de fundición de 60x40 cm.; y cámara de descarga de dimensiones 140x80x140 cm., sobre solera de hormigón en masa H-100 realizada en fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, enfoscada interiormente y tapa de fundición de 40x40 cm.

#### 1.1.3 Red eléctrica y alumbrado público.

La ampliación de la red eléctrica aparece reflejada en el correspondiente plano de infraestructuras propuestas, **O.4**, partiendo de los puntos que se marcan.

A efectos de su valoración, se ha calculado: la excavación de las zanjas de 1,00 m. de profundidad, colocación de tubos de Polietileno de 160 mm. para el tendido de cables de Baja Tensión y de 110 mm. para el tendido de cableado de alumbrado público, la colocación de luminarias exteriores con carcasa de poliéster reforzado con fibra de vidrio y lámpara de descarga VSAP (vapor de sodio de alta presión) de 150 w., montadas sobre columnas de 8 m. de altura de chapa de acero galvanizado, con sus correspondientes cimentaciones y picas de puesta a tierra.

#### 1.1.4 Red de Telefonía

La red de telefonía conectará con la existente en los puntos correspondientes y se valorará, a expensas de los proyectos de urbanización que lo detallen y de las normas de la propia compañía, como la excavación de las zanjas para el tendido de las correspondientes canalizaciones con tubos de PVC de 63 mm. de diámetro protegidos con prisma de hormigón.

#### 1.1.5 Red viaria. Pavimentación.

Las calles a pavimentar vienen reflejadas en los planos correspondientes. Para su valoración y a expensas de los correspondientes proyectos de urbanización, se estima la excavación en terreno compacto para apertura de caja en calles por medios mecánicos, perfilado, nivelación y compactado por medios mecánicos de la caja, base de 15 cm. de zahorra artificial, pavimento de 20 cm. con hormigón en masa, vibrado, HP-40 y acabado con textura superficial ranurada.

#### 1.1.6 Zonas verdes y espacios libres.

Las zonas verdes y espacios libres cuyo diseño y urbanización general se detalla a continuación son las que a continuación se enumeran.

- Muelas del Pan:  
Zona Verde Consultorio médico  
Espacio Libre Ayuntamiento  
Espacio Libre Edificio de Usos Múltiples
- Villaflores:  
Espacio Libre Centro médico.

A los efectos de la valoración, se ha previsto el desbroce y limpieza de vegetales del terreno por medios mecánicos y rastrillado y despedregado manual para igualación del terreno, plantación de hileras de álamos blancos a raíz desnuda de 14-16 cm., con el consiguiente preparado del alcorque, bordillo calizo para jardines, de 9 x 19 cm. sobre solera de hormigón de H-100 de 10 cm. de espesor, así como un acerado, con pavimento de losa de piedra caliza, de 6 cm. de grosor sobre lecho de arena. Igualmente, la colocación de bancos con respaldo, de hormigón prefabricado de 1.20 x 0.65 x 0.94 y la formación de pradera de césped.

En las páginas sucesivas se describen las actuaciones anteriormente enumeradas, agrupando por capítulos (movimiento de tierras, abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado, pavimentación y espacios libres) y partidas las diferentes unidades de obra mencionadas, en lo referente al Suelo Urbano Consolidado.



codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
02.01	Ud	"Ud. de válvula compuerta de fundición dúctil de PN 16 Amf $\varnothing$ = 200 mm. eje de acero inoxidable pulido y cierre elastico, recubierta toda ella de epoxi incluso brida de conexión y material auxiliar, completamente instalada en pozo de conexiones. - muelas ricobayo cerezal villafior - aau muelas aau ricobayo aau cerezal aau villafior - TOTAL PARTIDA	18 3 3  7 1 3 2				18,00 3,00 3,00  7,00 1,00 3,00 2,00	37,00	611,18	22.613,66
02.02	Ud	Boca de riego modelo Madrid o similar, incluso acometida a la red mediante tubo de polietileno de 40 mm y PN-10 y piezas especiales, totalmente instalada y colocada, según NTE/IFR-13. - muelas ricobayo cerezal villafior - aau muelas aau ricobayo aau cerezal aau villafior - TOTAL PARTIDA		9,00 2,00 4,00  6,00 1,00 3,00 1,00			9,00 2,00 4,00  6,00 1,00 3,00 1,00	26,00	229,88	5.976,88
02.03	MI	Tubería de polietileno alta densidad, para abastecimiento de agua, diámetro 160 mm. y una presión de 6 Atm., colocada en zanja sobre capa de relleno de arena de 15 cm. de espesor para asiento del conducto, incluso p.p. de piezas especiales y juntas, según NTE/IFA-2 y 13. - muelas ricobayo cerezal villafior - aau muelas aau ricobayo aau cerezal aau villafior - TOTAL PARTIDA		1219,00 246,00 562,00  839,00 138,00 380,00 132,00			1.219,00 246,00 562,00  839,00 138,00 380,00 132,00	3.516,00	10,36	36.425,76
		<b>TOTAL CAPITULO</b> Son <b>SESENTA Y CINCO MIL DIECISEIS</b> Euros con <b>TREINTA Céntimos.</b>								<b>65.016,30</b>





codigo	uni	descripción	num. de uds.	largo	ancho	alto	parcial	medición	precio unitario	importe
		<b>Suma anterior</b>								<b>48.184,35</b>
		- Ud. de lámpara de 150 watos de vapor de Sodio A.P., colocada.								
		- Ud. de pica para toma de tierra incluso grapa terminal de conexión (1 ud. / 5 puntos de luz).								
		- Ud de placa galvanizada para toma de tierra incluso conductor de cobre y seccionador (1 ud. / 5 puntos de luz).								
		- Ud. de material de conexiones para puntos de luz sobre columnas, colocados.								
		- Ud. de arqueta 52x52x78 cm. libres, para derivación a punto de alumbrado o toma de tierra, i/excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-100 Kg/cm2, alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscada interiormente con mortero de cemento II-Z/35A y arena de río 1/6, con cerco y tapa cuadrada 62x62 en fundición.								
		- muelas	61				61,00			
		ricobayo	9				9,00			
		cerezal	9				9,00			
		villafior	1				1,00			
		-								
		aau muelas	22				22,00			
		aau ricobayo	5				5,00			
		aau cerezal	4				4,00			
		aau villafior	9				9,00			
		-								
		<b>TOTAL PARTIDA</b>						120,00	550,70	<b>66.084,00</b>
		<b>TOTAL CAPITULO</b>								<b>114.268,35</b>
		<b>Son CIENTO CATORCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO Euros con TREINTA Y CINCO Céntimos.</b>								
<b>05.01</b>	M3	"M3 de zahorra artificial, tipo Z-2, incluido fabricación, transporte, extendido y compactado."								
		- muelas	7326,00			0,15	1.098,90			
		ricobayo	3610,00			0,15	541,50			
		cerezal								
		villafior	180,00			0,15	27,00			
		-								
		aau muelas	6565,00			0,15	984,75			
		aau ricobayo	3630,00			0,15	544,50			
		aau cerezal	8530,00			0,15	1.279,50			
		aau villafior	2027,00			0,15	304,05			
		-								
		<b>TOTAL PARTIDA</b>						4.780,20	8,94	<b>42.734,99</b>
<b>05.02</b>	M3	Hormigón HP-40 colocado en pavimentos, vibrado y extendido incluso parte proporcional de juntas.								
		<b>Suma y sigue</b>								<b>42.734,99</b>





A continuación se reflejan los valores globales de los diferentes capítulos así como el total que representan las actuaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Muelas del Pan.

CAPITULOS	TOTAL (€)
MOVIMIENTO DE TIERRAS	102.235,75
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	65.016,30
RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO	117.553,43
RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	114.268,35
RED VIARIA. PAVIMENTACION	652.758,62
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	60.574,92
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>1.112.407,37</b>
UA.MUE.1	71.916,00
UA.RIC.1	235.572,00
UA.RIC.2	62.004,00
UA.RIC.3	42.180,00
UA.RIC.4	81.924,00
UA.CER.1	147.744,00
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>641.340,00</b>
SURD.SO.1	864.600,00
SURD.SO.2	201.756,00
SURD.SO.3	133.344,00
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.199.700,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.953.447,37</b>

## 1.2 FORMA DE FINANCIACION

De todos los datos enumerados anteriormente tan sólo una parte del importe total es atribuible al Ayuntamiento, que es el porcentaje que le corresponde en las de su participación en las diversas áreas, el ajardinamiento de los espacios libres, el desarrollo de la UA.cer.2 y de los Suelos Urbanizables. Estas cifras se desglosan según los distintos conceptos:

CAPITULOS	TOTAL (€)
MOVIMIENTO DE TIERRAS	50.741,78
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	39.116,24
RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO	77.790,87
RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	73.329,40
RED VIARIA. PAVIMENTACION	227.691,26
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	60.574,92
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>529.244,47</b>
SURD.SO.1	864.600,00
SURD.SO.3	133.344,00
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>997.944,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.527.188,47</b>

A los efectos de ejecutar las actuaciones que contempla la ordenación comprendida en los documentos de las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento siempre puede contar con la capacidad recaudatoria de la que dispone, las ayudas de la Diputación Provincial de Zamora en forma de Planes Provinciales o similares, o bien con las posibles inversiones que efectuara la Junta de Castilla y León.

Actualmente, los presupuestos municipales se encuentran cercanos a los 550.000 €, pudiendo ir desarrollándose las actuaciones que sea capaz de soportar presupuestariamente, año a año.

Suponiendo un período de vigencia del modelo que representan las presentes Normas de aproximadamente 15 años, los aproximadamente 1.530.000 € imputables al Ayuntamiento suponen del orden de 102.000 € anuales, o lo que es igual, el 18,55% del presupuesto anual.

Por otra parte, el Ayuntamiento podría contar con la enajenación de las parcelas ya urbanizadas que resulten como consecuencia de la urbanización de los terrenos de los Suelos Urbanizables SURD.so.1 y SURD.so.3. En este caso, y teniendo en cuenta que la superficie edificable resultante podría ser del orden de 50.000 m<sup>2</sup> de suelo en parcelas ya urbanizadas, con un valor de venta orientativo de 20 €/m<sup>2</sup>, suponen del orden de 1.000.000 euros, es decir, prácticamente el 65% del montante total atribuido al Ayuntamiento.

Por otro lado, el Ayuntamiento puede solicitar ayudas destinadas a la mejora del medio natural, del entorno rural y de la calidad ambiental, así como relativas al aprovechamiento sostenido de los recursos y al desarrollo turístico sostenible. Dichas ayudas se pueden concretar en la mejora del Medio Natural, la adecuación al entorno rural y rehabilitación de arquitectura o elementos tradicionales (fuentes, molinos, puentes, fraguas, etc.), la dotación de equipamientos para el turismo sostenible y la mejora de la calidad ambiental (mejora de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y depuración de las aguas, pavimentación de núcleos urbanos, electrificación y telefonía).

### 1.3 MECANISMOS DE GESTION

Como ya se ha planteado en puntos anteriores, la disyuntiva planteada en los pequeños municipios, donde la acción edificatoria privada apenas va acompañada de los compromisos de cesión de suelo y de urbanización simultánea, como deberes inseparables de la promoción, han de plantearse de forma realista, tanto para favorecer la futura gestión-ejecución del planeamiento, como para obtener los suelos de uso público antes citados.

En este sentido, las Normas, en aplicación de la LUCyL/99, definen claramente la delimitación de Unidades de Actuación que permitan favorecer esta gestión, fundamentalmente a través de proponer actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles.

Las formas de gestión que las Normas proponen pueden agruparse en dos grandes conjuntos: para el Suelo Urbano Consolidado, las actuaciones aisladas, de sencilla ejecución; y para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, las actuaciones integradas.

El objeto de las actuaciones aisladas es completar la urbanización de las parcelas de suelo consolidado para que alcancen la condición de solar. Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños Municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas.

Asimismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

En cuanto a las actuaciones integradas, tendrán por objeto la urbanización de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

A tal efecto los sectores, que son los ámbitos de planeamiento, se dividirán en ámbitos de gestión denominados unidades de actuación (aunque lógicamente sector y unidad de actuación pueden ser coincidentes). La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada, ya que el sistema de actuación no quedará fijado hasta la aprobación del denominado Proyecto de Actuación.

Como instrumento para la gestión de actuaciones integradas, el Proyecto de Actuación establecerá sus bases técnicas y económicas (reparcelación, obras, plazos, etc.) así como los compromisos que correspondan a los propietarios del suelo y al promotor. La aprobación del Proyecto de Actuación, siempre municipal, requiere el compromiso del promotor para desarrollarlo en determinadas condiciones; y a la vez, convierte a dicho promotor en urbanizador.

## 2. ORDEN DE PRIORIDADES

### 2.1 ACTUACIONES PREVISTAS

En Suelo Urbano, las actuaciones previstas se concentran en los puntos enumerados anteriormente, que se resumen en una mejora generalizada del sistema de espacios libres de uso público y en la culminación y mejora de algunas de las distintas redes de infraestructuras, fundamentalmente en lo que se refiere a la mejora de la pavimentación de algunos de los núcleos urbanos del término municipal.

Igualmente se establece con detalle la ordenación sobre las parcelas municipales que contienen los SURD.so.1 y SURD.so.3, a fin de que el Ayuntamiento pueda disponer de patrimonio municipal de suelo para poder emprender las políticas de vivienda que estime oportunas, junto con una reserva de suelo para equipamiento.

En el Suelo Rústico, las actuaciones previstas más destacables se centran casi en exclusiva en las medidas destinadas a la protección de los distintos elementos integrantes del patrimonio cultural, arquitectónico y natural del municipio, como ocurre con el palomar de Cereza de Aliste, los pontones del mismo núcleo y la ermita de San Esteban, y las medidas que se establecen en el Título Séptimo de las Ordenanzas y Normas Reguladoras sobre los cauces fluviales, las áreas de matorral, monte bajo, monte alto y arbolado y los márgenes del embalse de Ricobayo, señaladas en el Plano de Ordenación **O.1**.

### 2.2 SISTEMAS DE ACTUACION

Se estima como prioritario un desarrollo conjunto y armónico de todas las actuaciones previstas en este documento si bien hay que hacer especial énfasis en los siguientes puntos:

- La culminación de las infraestructuras de los distintos ámbitos de actuaciones aisladas de urbanización, al tiempo que, en su caso, la ejecución de los viales propuestos, que ayudará a conectar y estructurar algunas manzanas interiores de grandes dimensiones con el resto del tejido urbano.
- La ejecución de las determinaciones de la Propuesta de Ordenación referida a la modificación de Alineaciones, posibilitando una mayor flexibilidad de la red viaria de los núcleos, sin llegar a perder las características esenciales de las localidades de esta

comarca, los trazados sinuosos y las cercas de piedra tan características.

- El estricto respeto por las determinaciones contenidas en las Ordenanzas y Normas reguladoras y en el Catálogo de Elementos Protegidos, referido a las edificaciones protegidas, como ya quedó razonado en el apartado correspondiente de la Memoria Vinculante.

### **3. ORIENTACION SOBRE LAS INVERSIONES MUNICIPALES**

A la vista de lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento debería poner todo su empeño en llevar a cabo las determinaciones que se desprenden de los anteriores puntos, y en este sentido deberían ir las primeras inversiones a realizar.

En este sentido, el mayor impulso por parte del Ayuntamiento de Muelas del Pan debería ir encaminado al desarrollo de los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, pero fundamentalmente los que cuentan con su titularidad, dado que ello le llevaría a contar con un patrimonio de suelo importantísimo a la hora de afrontar las políticas de vivienda que estimara oportunas.

Zamora, enero de 2003

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR  
Fdo: JOSE LUIS GARCIA RAMOS  
Arquitecto