

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ROALES DEL PAN

REDACTOR: CARLOS CARRO CARBAJAL.

FECHA: JULIO DE 2016



AYUNTAMIENTO DE ROALES DEL PAN.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

### INDICE

---

MEMORIA VINCULANTE (Art. 169 del RUCyL).

1. AUTOR DEL ENCARGO
2. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN
3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN
4. INTRODUCCIÓN
5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
6. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS QUE SE ALTERAN: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.
7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN
8. ANEXO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

### 1. AUTOR DEL ENCARGO

Excelentísimo Ayuntamiento de Roales del Pan, Plaza Mayor s/n – Roales del Pan (Zamora).

### 2. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

D. Carlos Carro Carbajal, Arquitecto colegiado número 3.528 del COAL – Delegación de Zamora.

### 3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN

Los contenidos y documentos de la presente modificación puntual de normas subsidiarias son los previstos en la norma; según dispone el art. 58 (Ley de Urbanismo de CyL) en relación con el art. 169 (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

### 4. INTRODUCCIÓN

El planeamiento que afecta al municipio son las NNSS municipales de Roales, aprobadas definitivamente mediante acuerdo de la CTU de fecha 23 de Julio de 1998.

Desde entonces han pasado dieciocho años de vigencia de las NNSS, comprobándose una serie de desajustes del documento impiden el desarrollo normal del municipio.

Después de todo este tiempo de aplicación diaria de la Normativa Urbanística, el Ayuntamiento ha apreciado la situación de disconformidad con el planeamiento de algunos edificios / actividades ubicados en suelos rústicos, especialmente en las zonas próximas con la ctra Gijón Sevilla.

Los defectos observados en el planeamiento consisten principalmente en una excesiva rigidez en las condiciones de uso establecidas para el suelo No Urbanizable descritas en el Art. 3.2.1 Categorías de Usos permitidos de las NNSS, siendo incluso más restrictivos que la Ley de Urbanismo de Castilla León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

En este sentido, como se podrá apreciar en el contenido de la Modificación, las determinaciones que se alteran de las NNSS se refieren única y exclusivamente a preceptos contenidos en el art. 3.2.1.3 “Dotaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural”. Se trata pues de un ajuste de la normativa a la realidad urbanística de Roales del Pan mediante la corrección de errores detectados en la misma con el paso del tiempo, adaptando a la vez la normativa existente a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Ha de aclararse, no obstante, que este ajuste normativo se refiere únicamente a determinaciones propias de las NNSS, no entrándose en la cuestión de los preceptos legislativos de nueva vigencia y de obligado cumplimiento –leyes, reglamentos, órdenes, etc. – ya que, en todo caso, la aplicación de los mismos seguirá cada uno su dinámica propia y no porque así venga determinado por las NNSS.

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la conveniencia de la modificación se asienta en los aspectos señalados anteriormente, no obstante la modificación resulta conveniente por:

1. Adaptación de la normativa a la LUCyL y RUCyL en los aspectos indicados.
2. Modifica determinaciones que se han demostrado inadecuadas para las específicas condiciones del suelo no urbanizable del municipio.

La modificación de las NNSS es conveniente y está justificada ya que con ella se persiguen principalmente los siguientes objetivos de interés público:

- a) Regularizar la implantación de edificios / actividades en puntos estratégicos, de manera que redunde en beneficios para el municipio estableciendo una ordenación viable para la zona.
- b) Dotación de nuevos servicios urbanísticos, equipamientos y actividad económica necesaria para las necesidades del municipio.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

El interés general se justifica por tanto, tal y como se ha expresado desde el punto de vista del desarrollo urbano en aras a la mejora de la calidad urbana, la mejora de la calidad de vida, la equidad y la prevención de la exclusión.

En resumen, se justifica la conveniencia de la presente Modificación por la necesidad de una adaptación normativa a la realidad urbanística de Roales del Pan, evitándose las disfunciones detectadas durante el período de vigencia del Plan.

### 6. IDENTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NNSS QUE SE ALTERAN: ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO.

A continuación se relacionan las alteraciones descritas y justificadas en el apartado anterior, concretando su identificación mediante los textos procedentes de las NNSS “Estado actual” y “Estado modificado”:

#### ESTADO ACTUAL:

Artículo 3.2.1.3. Dotaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Edificios e instalaciones destinados a equipamientos y dotaciones especiales, que sean declarados de utilidad pública o interés social, que requieran un emplazamiento no integrado en los núcleos urbanos y que sean compatibles con el medio rural y su integridad medioambiental.

#### ESTADO MODIFICADO:

Artículo 3.2.1.3. Usos de interés público o utilidad social, u otros usos que puedan considerarse como tales por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico, a causa de sus requerimientos específicos o de su

*incompatibilidad con los usos urbanos.*

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones destinados a:

- Infraestructuras territoriales: Dotaciones de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc... La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.
- Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc... Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.
- Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños talleres o almacenes domésticos o de industria tradicional, e industria en general.

Sus condiciones particulares quedan establecidas en el capítulo 3.3.

## 7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

- Influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ROALES DEL PAN.

La Modificación propuesta afecta sólo a determinaciones de ordenación detallada. La influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes es prácticamente nula puesto que la Modificación persigue el mantenimiento de las edificaciones existentes y desarrollo de nuevas actividades económicas.

La modificación planteada solventa desajustes encontrados en la normativa vigente.

- Influencia sobre la ordenación general vigente.

En consonancia con lo expuesto en el apartado anterior, las alteraciones incluidas en la presente Modificación no alteran la ordenación general vigente de las NNSS de Roales del Pan.

Por lo tanto, por rango y escala de las determinaciones alteradas, esta Modificación no puede tener influencia ninguna sobre la ordenación general vigente de las NNSS, limitándose, como queda motivado y justificado desde el principio a hacer pequeños ajustes normativos para una mejor aplicación del Plan, tras un periodo de vigencia que ha permitido detectar los defectos corregidos.

### 8. ANEXO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS SOMETIDAS A RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

No existe delimitación para protección de riesgo natural o tecnológico en el municipio de Roales del Pan.

Roales del Pan, 25 de Julio de 2016



Carlos Carro Carbajal