

**MODIFICACION PUNTUAL nº 1 y 2  
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ALMARZA**

**PROPUESTA DE PERMUTA DE PARCELAS EN AREA DE ZONAS VERDES  
PUBLICAS Y TERRENOS COLINDANTES A LAS INSTALACIONES DE "ALTO  
AGUA S.L."**

**EMPLAZAMIENTO:  
URBANIZACIÓN ESTANQUE DE TERA –TERA-.**

**PROMOTOR:  
DÑA. MARIA DOLORES GONZALEZ DE CASTEJÓN LARRAÑAGA**

## **INDICE**

Las presentes Modificaciones Puntuales están compuestas por la documentación técnica requerida y con el contenido que se contempla en los Art. 169 del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Consta de los siguientes documentos:

### **DI-MV MEMORIA VINCULANTE**

#### **T.0. Antecedentes**

0.1 Objeto.

0.2 Situación.

0.3 Estado de la Propiedad.

#### **T.I. Conveniencia y Oportunidad**

1.1 Encuadre Legal

1.2 Justificación de la Procedencia y Conveniencia de la redacción

1.2.1 Legislación

1.2.2 Planeamiento que desarrolla

1.2.3 Tramitación

#### **T.II Contenido de la Modificación**

#### **T.III Documentación**

#### **T.IV Conclusiones**

DN-MV

MEMORIA VINCULANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE  
ALMARZA

## T.0. ANTECEDENTES

### 0.1 OBJETO

El objeto de las presentes Modificaciones Puntuales de las Normas Urbanísticas Municipales de Almarza, mediante el procedimiento establecido en la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y suelo , y Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dictado en su desarrollo, con la finalidad de acomodar las normas a la realidad urbanística, consistente en la la primera permuta de una parcela de uso dotacional por una parcela para el mismo uso sita en terrenos colindantes a las instalaciones de Alto Agua S.L. en la Urbanización Estanque de Tera, dentro del Suelo Urbano de la localidad de Tera y la segunda en la permuta de parcelas en área de zonas verdes publicas y terrenos colindantes a las instalaciones de Alto Agua S.L. en la Urbanización Estanque de Tera, dentro del Suelo Urbano de la localidad de Tera

El presente documento se realiza a petición Doña María Dolores González de Castejón Larrañaga, con D.N.I. nº 16.768.971 Q y domicilio en Calle Villares nº 23. Urbanización Estanque de Tera 42164 Tera (Soria), para dar inicio a la tramitación de dicho documento

Se encarga dicha redacción a la arquitecto D. José Ramón Sainz Magaña con DNI 16.786.150Z colegiado en el COACYLE con el nº 377.

### 0.2 SITUACIÓN

La parcelas afectadas por dicha permuta están situadas unas dentro de la Urbanización Estanque de Tera y otra adyacente a la misma

Las parcelas afectadas dentro de la Urbanización son:

- Parcela resultante nº 55 del Proyecto de Compensación y denominada Zona Verde Publica.
- Parcela resultante nº 50 del Proyecto de Compensación denominada parcela rotacional con referencia catastral 3406901WM4430N0001FQ,

Las parcela afectada fuera de la Urbanización es:

- Parcela con referencia catastral 42031A060050240000ES

### 0.3 ESTADO DE LA PROPIEDAD

Las parcelas resultantes nº 50 y la parcela nº 55 son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Almarza.

La parcela correspondiente a la zona de depuradora de la urbanización es propiedad de "Alto Agua S.L."

## T.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### 1.1 ENCUADRE LEGAL

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio, así como los instrumentos generales de planeamiento, serán de aplicación:

#### Legislación Estatal:

##### De aplicación directa:

- a) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- b) Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- c) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- d) Real Decreto Ley 4/07, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/01, de 20 de julio.
- e) Ley 3/1995 de 3 de marzo, de Vías Pecuarias.
- f) Decreto 49/2000, de 8 de marzo, de Reglamento de Vías Pecuarias
- g) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- h) R.D. Ley 4/2000 de 23 de Junio, sobre Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transporte.
- i) Ley 25/1998, de 29 de Julio, de Carreteras.
- j) Ley 48/2002, de 23 de Diciembre, del Catastro Inmobiliario.

- k) Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954.
- l) Decreto 1006/1966 de 7 de Abril, Reglamento de Parcelaciones.

De aplicación supletoria:

- a) La parte vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (TR76).
- b) Los Reales Decretos leyes 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción de suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de Planes de Ordenación Urbana.
- c) Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- d) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- e) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- f) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**Legislación Autonómica:**

- a) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones incluidas en la Ley 10/2002, de 10 de Julio y en la Ley 4/2008 de 15 de septiembre.
- c) Decreto 223/1999, de 8 de abril, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos en relación con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C. y L. de 10 de agosto de 1999. Corrección de errores B.O.C. y L. de 27 de agosto de 1999.
- d) Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León Complementariamente pueden ser relevantes para la elaboración y aprobación de planeamiento de desarrollo en este ámbito otras disposiciones legales y reglamentarias, sectoriales, estatales y autonómicas y, en concreto, las siguientes:
  - a) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
  - b) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
  - c) Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
  - d) Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- e) Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. (BOCyL 01/07/98).

Real decreto de aplicación de medidas

Debe señalarse que la función del marco estatal así integrado no implica en modo alguno una posición de prevalencia respecto de la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Dado que ésta se mueve en un espacio de competencia plena (o, en terminología constitucional: exclusiva) sus relaciones con la legislación estatal asimismo plena se rigen exclusivamente por el principio de competencia y en modo alguno por el de la prevalencia

Real decreto de aplicación de medidas

Debe señalarse que la función del marco estatal así integrado no implica en modo alguno una posición de prevalencia respecto de la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística. Dado que ésta se mueve en un espacio de competencia plena (o, en terminología constitucional: exclusiva) sus relaciones con la legislación estatal asimismo plena se rigen exclusivamente por el principio de competencia y en modo alguno por el de la prevalencia

#### **Planeamiento Municipal:**

Las Normas Urbanísticas Municipales dentro del Termino Municipal de Almarza (Soria), aprobadas definitivamente el 26 de Febrero de 2009 y publicadas el el BOCYL el 03 de Septiembre de 2009

## **1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN**

Se pretende, mediante estas Modificaciones Puntuales, la incorporación al Planeamiento Municipal, de la permuta de zonas verdes y áreas de equipamiento de uso público por zonas verdes y áreas de equipamiento de uso privado. Siendo la permuta de zona verdes privada de igual superficie que las cesión de zona verde publica, y permitiendo situar la zona de equipamiento junto a la zona verde pública.

Por otro lado la zona de equipamiento público se encuentra en la actualidad cedida por un periodo de 50 años a la "Urbanización Estanque de Tera" por lo que la permuta libera una zona de equipamiento público y se mantienen los estándares de equipamiento exigidos.

En lo relativo a la permuta de zonas verdes cabe indicar que El estanque existente es de propiedad privada y todo su margen oriental de difícil acceso y mal aprovechamiento para uso público, estando por el contrario la parcela que se pretende permutar junto a uno zona de esparcimiento instalada por el Ayuntamiento.

Los motivos anteriormente expuestos justifican la procedencia y conveniencia de la modificación planteada.

### 1.2.1 Legislación

La Modificación se determina como un instrumento que introducen los cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos dentro de los planeamientos urbanísticos, tanto para los de carácter general como para los planeamientos de desarrollo, conforme a lo establecido por el artículo 58.-Modificaciones de la Ley 4/2008 , Ley de medidas de Urbanismo y suelo , y en virtud del Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , en el cual,

*... “Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*

*2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.*

*3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:*

*a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en El artículo 55.2.a).*

*b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los Artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.*

*c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.*

*d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.*

Por lo tanto, en aplicación del artículo 169 del RU/09 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y modifica la ordenación general establecida por este.

### 1.2.3 Tramitación

En cuanto a la tramitación de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Almarza, se realizará conforme a lo establecido en el RU/09 en el punto 4 Art. 169.

En relación a su tramitación el Art 58. de la Ley 4/2008, establece **“3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:**

*a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).*

*b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.*

*c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.*

*d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.... “*

Esta modificación puntual define el espacio urbano a que se refiere.

## T.II CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

### SITUACIÓN ACTUAL

Las Normas Urbanísticas Municipales de Almarza establecen en la documentación grafica, Plano de Ordenación TE O.2-1 y TE 2-.2 Califica, la parcela nº 50 con uso dotacional, la parcela nº 55 como zona verde, siendo ambas de propiedad municipal

El resto de parcelas, es propiedad de Alto Agua y están calificadas como zona verde con una superficie de 7.018,73 m<sup>2</sup>

## MODIFICACIONES PLANTEADAS

Las modificaciones planteadas permutan las parcelas nº 50 y 6.396,23 m2 de la parcela nº 55, por la parcela propiedad de Alto Agua, manteniendo los usos de dotacional y zonas verdes.

El suelo dotacional obtenido se encontraría liberado y a disposición municipal, frente al actualmente existente que se encuentra cedido por un periodo de 50 años a la "Urbanización Estanque de Tera"

## T.III . DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Puntual está compuesto por la documentación Técnica requerida y con el contenido que se contempla en el Art.169 Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

La documentación anterior, tras la tramitación y aprobación definitiva, se incorporará a la documentación y a las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Almarza de acuerdo con la reglamentación vigentes

Consta de los siguientes documentos:

### MV MEMORIA VINCULANTE

### PLANOS

#### I Planos de Información

---

**TE / I.4-1** CATASTRO DE FINCAS URBANAS

#### O Planos de Ordenación (Planeamiento Vigente)

---

**TM / O.1** TERMINO MUNICIPAL, CLASIFICACION, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES.

**TM / O.1\_3** TERMINO MUNICIPAL, CLASIFICACION, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES.

**TM / O.1\_5** TERMINO MUNICIPAL, CLASIFICACION, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES.

**TE / O.2** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES. *Síntesis*

**TE / O.2\_1** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES. *Hoja 1*

**TE / O.2\_2** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES. *Hoja 1*

O Planos de Ordenación (Propuesta)

---

**TE / O.2** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES.

**TE / O.2\_1** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES.

**TE / O.2\_2** ESTRUCTURA URBANA, CLASIFICACION DEL SUELO, ZONIFICACION Y ALINEACIONES.

**TE / O.3** PROPUESTA DE PERMUTA DE PARCELAS

#### T.IV CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, la presente Modificación Puntual se considera suficientemente argumentado y justificado, como para pedir la regularización del vial ya mencionado anteriormente, cumple y no vulnera las determinaciones y limitaciones establecidas por la Ley 4/2008 de medidas de Urbanismo y suelo, así como lo dispuesto en el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se aprueba el Texto Modificado del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en vigencia.

Soria, Marzo de 2010

LA PROPIEDAD

LA ARQUITECTO

