



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA,
URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE
VILLARRÍN DE CAMPOS

ARQUITECTO: TEODORO CHILLÓN RAMOS

EJEMPLAR PARA APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA
JULIO 2012

MEMORIA VINCULANTE
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INDICE

| | |
|---|---------------|
| 1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO | Pg. 3 |
| DINÁMICA POBLACIONAL | |
| EDIFICACIÓN | |
| ESTRUCTURA URBANA | |
| EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | |
| INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS | |
| CONCLUSIÓN Y DIAGNÓSTICO | |
| 2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES | Pg. 6 |
| CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD | |
| FINES Y OBJETIVOS GENERALES | |
| DETERMINACIONES QUE TIENEN CARÁCTER DE ORDENACIÓN GENERAL | |
| 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | Pg. 8 |
| CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN | |
| CRITERIOS DE ORDENACIÓN | |
| CRITERIOS DE GESTIÓN | |
| CUADRO DE SUPERFICIES ADSCRITAS A CADA CLASE DE SUELO | |
| 4. DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS | Pg. 12 |
| 1. Vías de comunicación. | |
| 2. Instalaciones de abastecimiento de agua. | |
| 3. Instalaciones de saneamiento y alcantarillado. | |
| 4. Instalaciones de conducción de energía eléctrica. | |
| 5. Espacios libres públicos. | |
| 6. Equipamientos. | |
| 7. Otras instalaciones. | |
| 5. SUELO URBANO | Pg. 13 |
| CUANTIFICACIÓN | |
| DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA | |
| 6. SUELO URBANIZABLE | Pg. 16 |
| 7. SUELO RÚSTICO | Pg. 17 |
| CUANTIFICACIÓN | |
| DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROTECCIONES PROPUESTAS | |
| 8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CUADROS CARACTERÍSTICOS | Pg. 18 |
| 9. CONJUNTOS HISTÓRICOS, BIENES INVENTARIADOS Y OTROS ÁMBITOS DECLARADOS COMO B.I.C. | Pg. 20 |
| DESCRIPCIÓN | |
| VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LOS TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS | |
| NORMATIVA ARQUEOLÓGICA | |
| 1. Suelo Urbano | |
| 2. Suelo Urbanizable. | |
| 3. Suelo Rústico de Protección Cultural. | |
| 4. Bienes de Interés Cultural. | |
| 5. Hallazgos aislados. | |
| 6. Obras de gran incidencia espacial. | |
| 7. Hallazgos casuales. | |

| | |
|---|---------------|
| 10. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE VILLALBA DE LA LAMPREANA | Pg. 26 |
| EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS | |
| YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS | |
| 11. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS | Pg. 29 |
| 12. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA | Pg. 29 |
| 13. EVALUACIÓN ECONÓMICA ORIENTATIVA | Pg. 30 |
| EVALUACIÓN ECONÓMICA | |
| 1. Red de abastecimiento | |
| 2. Red de saneamiento | |
| 3. Red eléctrica y de alumbrado | |
| 4. Red de telefonía | |
| 5. Red viaria. Pavimentación | |
| FORMA DE FINANCIACIÓN | |
| MECANISMOS DE GESTIÓN | |
| ORDEN DE PRIORIDADES | |
| 1. Actuaciones previstas | |
| 2. Sistemas de actuación | |
| ORIENTACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES MUNICIPALES | |

1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

DINÁMICA POBLACIONAL

Del análisis de los datos recogidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico del Proyecto de las Normas Subsidiarias se desprende que la evolución de la población presenta un carácter regresivo, apareciendo una pérdida de población constante y paulatina cuyo punto de estabilidad es difícil de prever.

Se puede por tanto prever, quizá con bastante aproximación, puesto que es muy difícil un cambio que proporcionara un desarrollo diferente al observado en los últimos años, una dinámica poblacional que se presenta como regresiva, o algunos años estacionaria en el mejor de los casos como consecuencia del retorno de algunos oriundos a la localidad.

En conjunto, actualmente, la población del término municipal parece asentada y no se vislumbran cambios drásticos en ninguno de los dos sentidos, ni crecimiento ni decrecimiento.

EDIFICACIÓN

El estado de la edificación se encuentra muy influenciado por la tipología y los materiales de las edificaciones y por la dinámica poblacional a la que nos hemos referido en la Memoria Informativa. La mayoría de las edificaciones existentes están realizadas con materiales que exigen un cierto mantenimiento, lo que unido a la tendencia regresiva de la población, llegando a quedar desocupadas algunas de las viviendas, provoca que algunas de estas se encuentren en mal estado de conservación.

La renovación y mejoras que se realizan en el interior de las viviendas han supuesto dotar a las antiguas viviendas de unas condiciones mínimas de habitabilidad según los actuales criterios.

La imposibilidad de adaptación en unos casos o el coste elevado de su reforma en otros, suponen el derribo de antiguas edificaciones y su sustitución por nuevas construcciones con un destino más específicamente residencial, desplazando el uso agrícola-ganadero al exterior del núcleo en naves.

De otro lado cabe señalar la aparición de nuevas edificaciones sin ningún marco de ordenación que las regule, lo que podría provocar tipologías, uso de materiales y morfologías en desacuerdo con la edificación tradicional, lo que causa deterioro en la imagen de Villarrín de Campos. En algunos casos, las nuevas edificaciones han producido un impacto visual negativo, al no haber una adecuación con la tipología tradicional, habiéndose introducido alturas excesivas e incorporando un repertorio de colores, materiales y elementos importados con efectos discordantes.

Al mismo tiempo se observa una presencia cada vez mayor de edificios no destinados a vivienda, normalmente locales, con otros usos generalmente asociados al sector servicios, que posibilitan una mayor calidad de vida de la población.

ESTRUCTURA URBANA

Su carácter rural, viene definido por la irregularidad del trazado, la falta de linealidad, la presencia de entrantes y salientes, los rincones, pequeños ensanchamientos que se constituyen en espacios libres a los que el vertido indiscriminado del hormigón del pavimento ha convertido en plataformas anodinas, sin calidad ambiental y salvo en la calle principal se acusa la falta de aceras para el peatón.

En la actualidad los anchos de las calles permiten, en general, una buena movilidad, teniendo en cuenta la población y el tráfico existentes.

La implantación del casco es bastante regular manteniendo generalmente la tipología de agrupación de viviendas en manzana cerrada.

En Villarrín de Campos, una primera diferenciación podría venir marcada por la carretera que une con Castronuevo y que enlaza con la de Villafáfila. El trazado de la vía sigue un eje Noroeste-Sureste, en su contacto con el casco urbano, quedando este, prácticamente en su totalidad, en el margen izquierdo de la vía. A la derecha queda, en su parte norte, unas manzanas de viviendas de más reciente edificación, mientras que en su parte sur nos encontramos con una zona donde las viviendas y las naves y almacenes van fundiéndose.

La estructura urbana de Villarrín de Campos queda claramente marcada por la calle más importante del casco, la avenida de Fray Pedro de Villarrín, surgida tras el enterramiento y canalización de gran parte de un arroyo que desemboca en el río Salado. Esta calle transcurre sensiblemente paralela a la carretera de Castronuevo. Otras vías importantes, encargadas de completar ese sentido NO-SE de la trama urbana son la calle de San Roque, la del Rosario, la de San Marcos, la del Vacillar, que completan ese sentido de la trama y que la configuran en forma de almendra, confluyendo casi todas ellas en sus extremos.

En el sentido transversal, destacamos el eje que significa la carretera de Zamora, calle José Antonio Primo de Rivera, calle del Doctor Alonso, calle del Doctor Gómez y calle de don Matías Alonso Gómez, que atraviesa todo el casco y por lo cual se configura como importante vía de comunicación, lo que viene expresado en la forma que la trama adquiere, como estirándose en sus extremos para adaptarse a esa prolongación. En este mismo sentido, no hay ninguna otra vía que merezca ser señalada, lo que también realza la importancia de la anterior como eje, si exceptuamos la carretera de Manganeses que prolonga a la de Villafáfila y que funciona prácticamente como cierre Noroeste del núcleo.

La tipología fundamental y dominante es la de la vivienda alineada, entre medianerías, que va conformando manzanas cerradas, y que realmente configuran muchas calles como los espacios residuales que quedan sin ocupar, creando un conjunto muy homogéneo y compacto.

Las plazas más destacables son la Plaza del Carmen y la Plaza de España, que realmente configuran un único espacio común.

Otros dos espacios diáfanos en la trama urbana son ensanchamientos, más que plazas, en la carretera de Castronuevo, o calle de Santa Teresa. La plaza de España es la mayor de todas ellas, con un gran espacio rectangular de zona verde pública, parque de juegos infantiles, y zona eminentemente de reunión y de concentración de las actividades del núcleo. Además, la calle está ribeteada en su práctica totalidad con parterres.

La práctica totalidad del casco, excepto en el norte y nordeste, se ve rodeada de naves, almacenes, y en general edificaciones de uso agrícola-ganadero, más o menos dispersas, lo que confiere al entorno más cercano del pueblo un cierto ambiente de confusión por la profusión de estos elementos y restándole fuerza visual a los elementos singulares por antonomasia del entorno, que no son otros que los palomares.

En definitiva se puede decir que las actuaciones incontroladas realizadas en el perímetro hasta la aprobación de las actuales normas urbanísticas en el año 1998 han generado un panorama de, al menos, aparente desorden en lo que se refiere a las zonas perimetrales del casco. Por lo demás, como consecuencia, entre otros factores, de escasa dinámica de crecimiento que ha tenido el municipio, el núcleo antiguo del casco ha mantenido su trazado sin apenas transformaciones.

Por lo que se refiere a las parcelas nos encontramos con que la mayoría de las parcelas han formado parte del núcleo desde sus orígenes y que por el lógico proceso de colmatación y de las sucesivas subdivisiones a las que han sido sometidas, han ido viendo reducido su tamaño, alcanzando en la actualidad valores cercanos a los 100 m². En los bordes, sin embargo, aparecen parcelas de tamaños en torno a los 300 – 500 m², parcelas que generalmente están ligadas a la explotación industrial o agropecuaria.

Por lo general, en la zona más antigua, los frentes son reducidos frente a los fondos con mayor dimensión, lo que denota el proceso continuado de transmisiones y subdivisiones progresivas, con el objeto de permitir el acceso desde la vía pública, dando lugar a esa una sucesión de fincas de carácter alargado. Estas diferencias en la tipología parcelaria es una de las causas que motiva la adscripción de todo el Suelo Urbano de Villarrín de Campos en las tres Zonas de Ordenanza para las que se definen, Zona 1 en los artículos 3.3.1 y siguientes, Zona 2 en los artículos 3.3.8 y siguientes, y la Zona 3 en los artículos 3.3.15 y siguientes, quedando todo ello resumido en el Art. 3.3.22 del documento de ordenanzas y normas reguladoras las condiciones mínimas que deben cumplir las parcelas resultantes a efectos de segregaciones y parcelaciones, en todo caso serán válidas las registrales existentes.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El equipamiento comunitario se considera, en líneas generales, suficiente para dar respuesta a las necesidades de tipo municipal que pudieran generarse. Aunque sí que se considera que puede mejorarse, ya que esta mejora comportaría un mejor servicio a la población residente, contribuyendo a la fijación de la misma.

En este sentido se considera insuficiente el equipamiento cultural, echándose de menos la existencia de alguna biblioteca pública, o centro de reunión, fundamentalmente a nivel juvenil. Por otra parte, se consideran relativamente suficientes los espacios libres con áreas recreativas para niños, aunque una ampliación en este campo siempre redundaría en una mejora generalizada del municipio.

Resultaría conveniente dotar de unos equipamientos mínimos al núcleo sin perder de vista lo expuesto en los párrafos anteriores, porque ello contribuiría a fijar la población del municipio, y a hacerlo más atractivo ante un posible turismo potenciado por la presencia de las lagunas.

En especial, resulta muy deficiente la infraestructura en lo referente a hoteles, restaurantes y casas rurales. Sería deseable promover la instalación de algún tipo de servicio de hostelería y restauración, fundamentalmente con vistas a la atención al turismo de las lagunas.

En cuanto al equipamiento deportivo es sobresaliente, ya que cuenta con frontón, polideportivo cubierto, piscina y campo de Golf.

Los espacios libres con lo que cuenta Villarrín de Campos son bastante buenos y se sitúan en los siguientes puntos: confluencia de las calles de Carretas y San Isidro con la de Santa Teresa, donde hay una zona central ajardinada; Plaza de España, donde encontramos un espacio central ajardinado con una fuente; también en la plaza de España en el previo a la iglesia encontramos una serie de espacios ajardinados así como los parterres que se localizan a lo largo de la calle de Fray Pedro de Villarrín de campos, también existe una zona de gran dimensión, en la prolongación de la calle prado que actúa de nexo entre el núcleo urbano y el Campo de Golf.

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En lo que respecta al abastecimiento de agua, el servicio parece asegurado por las captaciones existentes tanto para la población actual como en el caso de una posible colmatación del núcleo urbano existente dentro de los límites previstos. Deben emprenderse acciones encaminadas a la modernización de la red de distribución de agua así como la ampliación del servicio a de distribución y abastecimiento a aquellas zonas que resulten de nueva creación por el desarrollo del Planeamiento, o que en la actualidad no cuenten con este servicio.

Recientemente, se han finalizado las obras de construcción de un nuevo depósito elevado. Se ubica en la parcela 1.379 del polígono 1, cuya titularidad es municipal. Las principales características de este nuevo depósito es que cuenta con un aumento de capacidad siete veces mayor (de 50 a 350 m³), aumento de la altura respecto al actual (de 15 a 20 m) para paliar los problemas de presión y la imposibilidad derivada del uso de ciertos electrodomésticos, además de un necesario sistema de regulación que permita el correcto funcionamiento de las bombas de sondeo.

En lo que respecta al saneamiento hay que señalar que en el núcleo de Villarrín de Campos está prácticamente completo y se propone la ampliación de la red para cubrir la totalidad del suelo urbano. Sería aconsejable una reforma o limpieza general de la red de saneamiento para evitar los atascos en la conducción. Paralelamente a estas actuaciones deberá completarse la red interior para que cubra toda la extensión del suelo urbano, así como conectar áreas a la red general que actualmente quedan fuera de ella, así como las nuevas zonas que, al igual que ocurre con la distribución y abastecimiento, se deriven del desarrollo del Planeamiento.

Situada al norte del complejo del campo de golf, se encuentra la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de la localidad de Villarrín de Campos, construida en el año 2000, la cual se encuentra en proceso de reforma y modificación desde el año 2006; se prevé que con la modificación de la EDAR, se reutilice el agua depurada como agua de riego para el complejo de golf de la localidad. Dicho proceso no supondría ninguna obra ni instalación complementaria a la ya expuesta. Esta medida, en funcionamiento a medio plazo, se implantará para disminuir la presión sobre los recursos hídricos de la localidad.

La pavimentación existente en el núcleo afecta al menos al 85% de las superficies destinadas al tránsito. Será conveniente ir completando las zonas que carecen de pavimento en la actualidad. Deben acometerse, sin embargo, la pavimentación de las vías de nueva creación así como aquellas que han ido quedando sin pavimentar dentro de los límites de suelo urbano.

La red de energía eléctrica funciona en modo aceptable al igual que el alumbrado público y cubre, en su mayor parte, las necesidades del núcleo urbano existente. Sin embargo se deberá completar a fin de proporcionar el servicio al conjunto del núcleo urbano y mejorar las condiciones de las zonas con un servicio deficitario. Sería deseable que, al tiempo que se van acometiendo obras de pavimentación o de implantación de nuevos servicios, se emprendiera una labor de enterramiento de las conducciones eléctricas, con el objeto de mejorar el aspecto visual del núcleo urbano.

CONCLUSIÓN Y DIAGNÓSTICO

A la luz de los datos anteriormente expuestos, trataremos ahora de hacer una serie de consideraciones que nos permitan evaluar convenientemente la potencialidad del núcleo en lo que se refiere a su desarrollo y evolución futura.

En primer lugar haremos referencia a que el municipio tiene unas Normas bastante recientes, por lo que será el instrumento base a la hora de elaborar el presente documento de planeamiento, siendo únicamente preciso variar ciertos aspectos del mismo, con el fin de adaptarlo a la Normativa vigente, debido a que desde la aprobación del citado instrumento de planeamiento la actividad ha sido escasa.

Como elementos estructurantes del territorio municipal, hay que señalar la vía de comunicación que lo atraviesa en dirección suroeste-noroeste, en concreto la carretera que une el municipio con Villafáfila y Castronuevo. Estas infraestructuras deberían mejorarse con el objeto de ligar al término de Villarrín de Campos a un marco territorial mucho más amplio con el que esté comunicado en modo eficiente y que condicione favorablemente las potencialidades de desarrollo del municipio, máxime cuando este está integrado en el Espacio Natural de Lagunas de Villafáfila, encontrándose la mayoría de superficie lagunar en su Término.

Un elemento muy importante dentro del municipio es el campo de Golf, entorno al cual se puede generar un desarrollo turístico y deportivo que produzca un asiento de población eventual, que propiciaría un desarrollo urbanístico constante, con lo que ello conllevaría para la economía municipal.

De otro lado, el término municipal de Villarrín de Campos, es un término en el que prevalece la explotación agrícola y ganadera como actividad económica principal. Como consecuencia de ello, y dado el declive general que experimenta el sector primario en toda España, a pesar de los esfuerzos crecientes de mecanización, las posibilidades de desarrollo parecen limitadas.

Por lo que se refiere al núcleo urbano cabría señalar, como un primer factor determinante, la inexistencia de un planeamiento urbanístico coherente hasta el año 1998, que propició la aparición de edificaciones con tipologías, uso de materiales y morfologías en desacuerdo con la edificación tradicional y que producen un impacto visual negativo.

Otros factores determinantes encaminados a la fijación de población se podrían considerar el desarrollo y mejora de las infraestructuras y servicios públicos existentes, así como el de los equipamientos y espacios libres, factores todos ellos que contribuirían favorablemente a la fijación de población y al afianzamiento del casco tradicional del núcleo urbano.

Así mismo la práctica existencia de un patrimonio municipal de suelo, que permitiría la promoción de viviendas oficiales asequibles a los grupos de población más jóvenes, facilitaría la consolidación de la población.

Toda esta serie de factores, acompañados por el fenómeno de una estabilización en la población residente, propician una perspectiva de desarrollo favorable.

En este contexto se presenta como necesario asentar una perspectiva favorable de crecimiento para el núcleo, vayan encaminados al afianzamiento de la población residente, a la protección del patrimonio y de su medio natural.

Así, en vista a lo anteriormente expuesto, se ve como necesario:

- La planificación del crecimiento de Villarrín de Campos, a fin de optimizar 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.
- La preservación del patrimonio natural y arquitectónico del municipio con los niveles de protección adecuados correspondientes, de modo que el conjunto de las actuaciones llevadas a cabo en él no vayan en detrimento del mismo.
- Y finalmente la puesta en valor de todas aquellas potencialidades de que goza el municipio, dentro de un marco legal que permita el aprovechamiento de las mismas.
- Tener en cuenta las posibilidades que genera el campo de golf, de cara a un futuro no muy lejano, debido al aumento progresivo de los aficionados a este tipo de practica deportiva.
- Adecuar las áreas especiales, unidades de actuación y los sectores de suelo apto para urbanizar a la situación actual, debido a que se han realizado actuaciones urbanísticas en los últimos tiempos.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En la actualidad Villarrín de Campos, cuenta en la actualidad, con Normas Subsidiarias Municipales, Vigentes desde el 27/11/1998, se realizó una modificación puntual, que cuenta con el expediente nº 04.048 de la Comisión Territorial de Urbanismo.

También durante este tiempo se ha desarrollado el sector industrial, promovido por el Excmo. Ayto. de la localidad aprobado definitivamente el 19/11/2003, lo mismo se puede decir de la Unidad de Ejecución residencial que planteaban las normas, para la cual se ha realizado el correspondiente estudio de detalle y su urbanización, con las correspondientes cesiones fijadas para suelo urbano no consolidado.

Los particulares, con la colaboración del ayuntamiento han realizado pequeñas obras de infraestructura en áreas especiales, por lo que los terrenos ya han alcanzado la condición de solar.

Por lo tanto se redactan las presentes Ordenanzas y Normas Regulatoras es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Villarrín de Campos, regularizando la situación actual del municipio, debido a las variaciones urbanísticas materializadas en los últimos años.

Las nuevas normas urbanísticas, que en este momento se formulan surgen de la necesidad de adaptar las Normas vigentes a la normativa urbanística aparecida en la Comunidad después de la aprobación de las mismas, con el fin de encuadrar el futuro desarrollo urbano del municipio de Villarrín de Campos, dentro de una nueva concepción del planeamiento que tenga en cuenta:

- a) La adaptación de las Normas Subsidiarias de Villarrín de Campos actuales a los criterios establecidos en el Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, de acuerdo con la disposición transitoria primera del mismo. Las características de Villarrín de Campos, municipio de la provincia de Zamora, de población inferior a 5000 habitantes, derivadas de la necesidad de adecuar su ordenamiento urbanístico a las nuevas necesidades municipales, la preservación del patrimonio natural, así como la implantación de medidas que posibiliten la aparición de edificaciones ilegales, hace necesario contar con unas Normas Urbanísticas, en cumplimiento de lo establecido en el punto 1 de la Disposición Transitoria Primera del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León
- b) La ejecución técnica de un planeamiento acorde con los criterios de la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) La adecuación de las actuaciones integradas y actuaciones aisladas de las Normas subsidiarias vigentes a la realidad física actual.

La redacción de las Normas Urbanísticas de Villarrín de Campos se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 75, 76 y 77 y los que van del 117 al 128 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León.

Así mismo la redacción de las presentes Normas Urbanísticas se adecua a las condiciones establecidas a tal efecto por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Las características de Villarrín de Campos, 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 todo lo cual se hace necesario el contar con unas Normas Urbanísticas.

FINES Y OBJETIVOS GENERALES

Las nuevas Normas Urbanísticas Municipales se redactarán con la finalidad de definir para los municipios, con población igual o superior a 500 habitantes, que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, la ordenación urbanística concreta de su territorio, según se contiene en el artículo 76 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León.

Las nuevas Normas Urbanísticas Municipales clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico, de acuerdo con los criterios del Reglamento 45/2009, de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León y del Plan de ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de Lagunas de Villafáfila, siendo su objetivo reglamentar las condiciones en cuanto al aprovechamiento urbanístico, usos y sus intensidades de cada uno de estos tipos de suelo.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, se persiguen los siguientes objetivos en la redacción de las nuevas Normas Urbanísticas:

- a) Planificar el crecimiento de Villarrín de Campos, 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 natural del municipio con las protecciones correspondientes, impidiendo la aparición de construcciones ilegales en Suelo Rústico.
- c) 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.
- d) Crear unas ordenanzas que:
 - Establezcan un modelo urbano adecuado para una población en torno a los 500 habitantes, con una delimitación de suelo que facilite la consolidación del núcleo existente y la renovación de viviendas en mal estado.
 - Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la de la tradicional, extrayendo de la tipología tradicional los elementos constructivos invariantes.
 - Fijen con claridad alineaciones y rasantes y determinen el perímetro de los distintos tipos de suelo.
 - Proteger el suelo rústico de forma que se impida el desarrollo incontrolado en el entorno del suelo urbano, impidiendo también la formación de núcleos, adaptándolo a lo dispuesto por el Decreto 7/2005 de 13 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de Lagunas de Villafáfila (Zamora).
 - Proteger las zonas paisajísticas de interés, preservando al mismo tiempo los ecosistemas.
 - Incorporar a la normativa el contenido y alcance del Art. 30 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, especificando en ellas las protecciones que deban tenerse en cuenta.
 - Incorporar, así mismo, el catálogo de elementos protegidos del municipio.

DETERMINACIONES QUE TIENEN CARÁCTER DE ORDENACIÓN GENERAL

En las Normas Urbanísticas Municipales, se establecen las siguientes determinaciones de ordenación general:

- Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.
- Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en los Títulos Tercero, Cuarto y Quinto, y sus correspondientes categorías.
- Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Catálogo de los elementos del término que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.
- En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la división en ámbitos o sectores, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.
Además, en los sectores con uso predominantemente residencial el número máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea y en Suelo Urbanizable, la reserva para viviendas con protección pública.
- En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones: calificación de usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.
- Otras determinaciones de Ordenación General Potestativas.

El resto de las determinaciones incluidas en la presente Modificación-Adaptación de las Norma Urbanísticas se entienden de **Ordenación Detallada**.

3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Según lo contenido en el Capítulo II del Título I del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, la clasificación del suelo determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno. Se consideran las siguientes clases:

- **Suelo Urbano**, es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:
 - Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
 - Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.
- **Suelo Rústico**, formado por los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:
 - Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
 - Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluido los ambientales, ecológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, agrícolas, forestales u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento.
 - Criterio de recuperación de valores: los terrenos que habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
 - Criterio de prevención de riesgos: que 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.
 - Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad, conforme a los criterios señalados en el Artículo 30, apartado e), del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León
 - Así mismo deberán clasificarse como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable.

- **Suelo Urbanizable**, formado por los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo, y que cumplan simultáneamente las condiciones del Art. 27 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León

La delimitación que se propone de las distintas clases de suelo urbano, 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 los recursos naturales del término municipal, se detalla en la propuesta de los planos correspondientes.

En cuanto a las distintas categorías de protección en suelo rústico, se modificarán para adaptarlo a lo dispuesto por el Decreto 7/2005 de 13 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de Lagunas de Villafáfila (Zamora).

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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 del núcleo urbano.

Se mantiene el actual sector S.A.U. 1 que en las nuevas normas pasa a llamarse Sector de Suelo Urbanizable S.U. (s.o.d.) 1 y el actual Sector S.A.U. 2, que pasa a ser dos Sectores Urbanizables: S.U.(s.o.d.) 2 y S.U.(s.o.d.) 3.

En cuanto a las Áreas Especiales, se mantienen la A.E.7, que pasa a denominarse Unidad de Actuación 1; la A.E.2 que pasa a ser la Actuación Aislada de Normalización A.A.N.1, y la A.E. 9 que pasa a ser la Actuación Aislada de Urbanización, A.A.U. 1.

- **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.

En el mismo sentido, las distintas legislaciones sectoriales (Ley de Carreteras de Castilla y León, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, de Vías Pecuarias, de Expropiación Forzosa y de Servidumbres de Paso para Instalaciones de Energía Eléctrica, de Aguas, etc.) de aplicación en el ámbito del término municipal, condicionan el régimen de usos en aquellos ámbitos de Suelo Rústico que se vean afectados por dichas leyes y reglamentos.

Finalmente se tendrá en cuenta lo dispuesto por el Decreto 7/2005 de 13 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de Lagunas de Villafáfila (Zamora).

- **Respecto al Núcleo Urbano.**
Como lugar donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos y se plantean los siguientes criterios generales, en primer lugar se respetará el criterio de la clasificación actual, con pequeñas variaciones necesarias para su adaptación al reglamento de Urbanismo de Castilla y León, agrupando en la propuesta actual la modificación puntual aprobada definitivamente, así como la inclusión en suelo urbano consolidado de ciertas áreas especiales en las cuales la actividad municipal ha realizado las obras necesarias para completar su urbanización, pudiendo resumirse la propuesta en los siguientes puntos:
 - Consolidar el casco antiguo, respetando al máximo su trazado urbano de calles, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de su espacio urbano.
 - En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad, mediante la modificación puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de puntos de estrangulamiento de la red viaria.
 - Se pretende conservar el aspecto volumétrico y la tipología edificatoria de la zona.
 - Sobre la base de los datos obtenidos en la Memoria Informativa y de Diagnóstico, elaborar una Normativa que regule las dimensiones de la parcela, edificación y tipologías edificatorias más acordes con cada zona en particular.
 - Favorecer la obtención de suelo al dominio público para calles, plazas, parques, jardines y equipamiento de la manera menos onerosa posible para el municipio y en localización más adecuada sobre la base de la estructura de ocupación de suelo propuesta.

La disyuntiva planteada en los 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, ha 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 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, definen claramente la delimitación de ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, donde, mediante el mecanismo de las actuaciones aisladas contemplados en el citado Reglamento, sea preciso completar las infraestructuras básicas que posibiliten la efectiva consecución de los derechos urbanísticos derivados del planeamiento.

- Respecto al Suelo Urbanizable.
 - Establecer el perímetro de los sectores en el los que se implantará una nueva zona residencial.
 - Definir para el sector los usos admisibles y el Aprovechamiento Medio máximo, confiando el resto de parámetros a la figura de desarrollo que habrá que redactar (Plan Parcial) y que será el encargado de establecer la Ordenación Detallada del sector, en aplicación de lo establecido en las presentes Normas y en el propio del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Establecer las condiciones vinculantes que deberán tener en cuenta los planes parciales a la hora de definir la ordenación detallada, con el fin de garantizar las conexiones a los sistemas generales del suelo urbano y garantizar la continuidad de la trama urbana.

CRITERIOS DE GESTIÓN

Las formas de gestión de las presentes de las Normas Urbanísticas propone se concretan, para el **Suelo Urbano Consolidado**, en *actuaciones aisladas*, de sencilla ejecución, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

El objeto de las **actuaciones aisladas** es adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico así como completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes 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.

Así mismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica, o el establecimiento del canon de urbanización.

En algunos casos, donde se detectan déficit 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.

CUADRO DE SUPERFICIES ADSCRITAS A CADA CLASE DE SUELO ACTUALMENTE

Según lo contenido en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las actuales Normas Subsidiarias Municipales de Villarrín de Campos clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico. Las extensiones ocupadas por las distintas categorías de suelo actualmente son las siguientes:

De las 5.010 Ha. con las que cuenta el término municipal de Villarrín de Campos, la ordenación que formulan las normas actuales vigentes, clasifica el terreno de la siguiente forma:

| CLASE DE SUELO | CRITERIOS DE GESTIÓN | SUPERFICIE |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| SUELO URBANO | Actuación directa | 367.097 m ² |
| | Unidades de Ejecución | 10.157 m ² |
| | Áreas especiales | 139.120 m ² |
| SUELO URBANIZABLE | SAU (Residencial) | 72.973 m ² |
| | SAU (Industrial) | 29.062 m ² |
| SUELO RÚSTICO | | 4.948 Ha |

Del mismo modo, la propuesta de Ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales de Villarrín de Campos vigentes desde el año 1998, respecto de sus Unidades de Ejecución, Áreas Especiales y Suelos Aptos para urbanizar, se puede resumir de acuerdo con el siguiente cuadro; en el presente cuadro resumen se especifica el estado de desarrollo de las áreas especiales y unidades de actuación, con el fin de optimizar la nueva propuesta de ordenación.

| CARACTER | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | DENSIDAD | VIV MAX | ESTADO |
|-------------|--------------|-----------------------|-----------|---------|-------------------|
| Residencial | SAU-1 | 29.195 m ² | 16,1 v/Ha | 47 | |
| Residencial | SAU-2 | 43.778 m ² | 14,6 v/Ha | 64 | |
| Residencial | UE-1 | 10.157 m ² | 14,8 v/Ha | 15 | COMPLETADA |
| Residencial | AE-1 | 9.335 m ² | 35,3 v/Ha | 33 | COMPLETADA |
| Residencial | AE-2 | 8.883 m ² | 38,3 v/Ha | 34 | |
| Residencial | AE-3 | 8.222 m ² | 10,9 v/Ha | 9 | COMPLETADA |
| Residencial | AE-4 | 2.251 m ² | | | COMPLETADA |
| Residencial | AE-5 | 22.659 m ² | 10,6 v/Ha | 24 | COMPLETADA |
| Residencial | AE-6 | 6.202 m ² | 4,8 v/Ha | 3 | COMPLETADA |
| Residencial | AE-7 | 33.427 m ² | 12,3 v/Ha | 41 | |
| Residencial | AE-8 | 11.606 m ² | 18,1 v/Ha | 21 | COMPLETADA |
| Industrial | AE-9 | 19.002 m ² | | | |
| Industrial | AE-10 | 3.975 m ² | | | COMPLETADA |
| Industrial | AE-11 | 13.558 m ² | | | COMPLETADA |
| Industrial | SAU-3 | 29.062 m ² | | | COMPLETADO |

4. DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS

Conjuntamente con el sistema de clasificación del suelo y la calificación con sus distintos usos e intensidades, el modelo de organización territorial está determinado por otra serie de sistemas generales que lo estructuran y que están constituidos por el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.

En el caso que nos ocupa, el término de Villarrín de Campos cuenta con:

1. Vías de comunicación

- Carreteras: red nacional y local
 - Carretera local que enlaza Manganeses de la Lampreana con Villafáfila a través de Villarrín de Campos, ZA-P-2316.
 - Carretera regional que enlaza Castronuevo con La Tabla, ZA-702, donde se encuentra un apeadero de la línea férrea que una Zamora con Benavente.
 - Carretera local que enlaza Villarrín de Campos con Villalba de la Lampreana, y de allí a la C-612.
 - Caminos forestales que unen el núcleo con las Lagunas.
- Caminos rurales y de concentración parcelaria que recorren el término municipal.

2. Instalaciones de abastecimiento de agua

- Pozo de sondeo que abastece al núcleo, situado al noroeste en las cercanías del cementerio municipal.
- Depósito elevado de regulación, abastecido por el citado pozo.
- Red de distribución de tipo ramificado.
- Pozos de distribución y arquetas de llaves.

3. Instalaciones de saneamiento y alcantarillado

- Villarrín de Campos cuenta con una depuradora situada junto al río Salado y en las inmediaciones del parque peri-urbano que se sitúa al suroeste del municipio. La depuradora actualmente se encuentra en periodo de reforma.
- Pozos de saneamiento.
- Sumideros.

4. Instalaciones de conducción de energía eléctrica

- El término municipal no se ve atravesado por ningún tendido aéreo de alta tensión, quedando el transformador que le suministra la energía en Villalpando.
- Hasta el núcleo llegan líneas de media tensión, que llegan a 5 transformadores de Media a Baja tensión encargados de abastecer de energía eléctrica al municipio.

5. Espacios libres públicos

Entre el sistema de espacios libres cabe destacar los espacios: confluencia de las calles de Carretas y San Isidro con la de Santa Teresa, donde hay una zona central ajardinada; Plaza de España, donde encontramos un espacio central ajardinado con una fuente; también en la plaza de España en el previo a la iglesia encontramos una serie de espacios ajardinados así como los parterres que se localizan a lo largo de la calle de Fray Pedro de Villarrín.

Parque peri urbano en la prolongación de la Calle Prado, que actúa de conexión con el Campo de Golf.

En el futuro, en suelo apto para urbanizar, los Planes Parciales se encargarán de generar el suelo destinado a equipamiento y espacios libres y su ordenación para conseguir un óptimo uso.

6. Equipamientos

- La Casa Consistorial, se encuentra situada en la Plaza de España s/n.
- Consultorio Médico, situado en la Calle Santa Teresa.
- Colegio público, junto al pabellón polideportivo
- Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, situada en la Calle Santísimo Cristo.
- Complejo deportivo, constituido por piscina municipal, pista de tenis y frontón.
- Residencia de ancianos, situada en la Calle Don Matias.
- Báscula, situada en la carretera de Castronuevo.

7. Otras instalaciones

- Cementerio, que se sitúa a las afueras del núcleo urbano al oeste del mismo.
- La escombrera municipal al norte del núcleo, en el camino de Pajares de la Lampreana al suroeste del municipio.

5. SUELO URBANO

CUANTIFICACIÓN

Con el nuevo documento de planeamiento municipal, Villarrín de Campos contará con un total de Superficie de suelo urbano de 584.059,00m². La estructura del Suelo Urbano propuesta, se cuantifica en el siguiente cuadro, quedando reflejada en el correspondiente Plano de Ordenación 1.2.

| CALIFICACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PORCENTAJE (%) |
|-------------------|------------------------------|----------------|
| RESIDENCIAL | 329.095,00 | 56,34 |
| INDUSTRIAL | 56.195,00 | 9,62 |
| EQUIPAMIENTO | 15.445,00 | 2,64 |
| ESPACIOS LIBRES | 28.654,00 | 4,92 |
| SISTEMA VIARIO | 154.670,00 | 26,48 |
| TOTAL S.U. | 584.059,00 | 100,00 |

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Las consideraciones generales que se han estimado en la propuesta de suelo urbano para el núcleo de Villarrín de Campos, son:

1. La evolución demográfica del núcleo, así como su suelo vacante y las expectativas de crecimiento.
2. Mantener como base de la propuesta las normas actuales, con las consideraciones oportunas debido al desarrollo urbanístico de la localidad durante los últimos 5 años.
3. Evitar calificar áreas excesivas o innecesarias sin posibilidad de consolidación.
4. 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.
5. Primar la calificación de terrenos públicos, en base a conseguir una reserva municipal de suelo.
6. Excluir aquellas tareas que planteen problemas para la evacuación de las aguas usadas a la red de alcantarillado.
7. Delimitar como Actuaciones Aisladas de Urbanización (**A.A.U.**) aquellas en las que la urbanización no está completa o aquellas en las que, aún sin contar con la infraestructura necesaria, cuentan con proyecto y con licencia municipal para la urbanización y edificación simultánea.
8. Al mismo tiempo se han recogido distintos ámbitos sugeridos directamente por el propio ayuntamiento de Villarrín de Campos, así como las Áreas especiales en las cuales se ha completado la urbanización en los últimos 7 años, desde la aprobación de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes.
9. Incluir dentro del perímetro las vías desde las que se accede a los terrenos calificados.

Desde el punto de vista tipológico, la propuesta establece la inclusión de todo el suelo urbano del núcleo dentro de tres zonas de ordenanza, derivadas del análisis efectuado de las Normas Subsidiarias vigentes, así como del desarrollo urbanístico desde su aprobación y el estudio de la Memoria Informativa y de Diagnóstico. 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, límites de altura de la edificación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc., siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias u ordenanzas de aplicación 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 del casco urbano, por lo general coincidente con la zona central del mismo.

Una segunda Zona de Ordenanza se establece en una zona de reciente creación en relación con el resto del núcleo en la cual se han generado tipologías de vivienda diferentes a la otra zona, proponiendo regular

dicha zona con una ordenanza acorde con las edificaciones con tipologías más recientes, por lo general de carácter aislado.

Finalmente se plantea una tercera zona de edificación industrial Terciaria, que ya se encuentra recogida por las normas Subsidiarias actuales, que pretende ordenar la continua aparición de naves agropecuarias entorno al núcleo, generando en la actualidad un impacto visual muy negativo, debido a la planeitud excesiva de la localidad, lo que enturbia la primera percepción del núcleo al acercarse a la localidad.

Igualmente tras el estudio de las tipologías predominantes de las distintas zonas 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 7.2.2 de la Memoria de Informativa y de Diagnóstico, diferenciando para cada una de las dos Zonas de Ordenanza antes especificadas, así como, en su caso, para los distintos niveles.

La totalidad del núcleo urbano 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 otro lado, se mantienen los límites de las Áreas Especiales nº 2, nº 7 y nº 9 de las actuales Normas, pero se modifican de la siguiente manera:

- Área Especial nº 2, pasa a denominarse Actuación Aislada de Normalización 1, ya que no se contempla viales de nueva creación y únicamente se trataría de regularizar el límite.
- Área Especial nº 9, pasa a denominarse Actuación Aislada de Urbanización 1, ya que faltaría urbanizar y regularizar alguna zona.
- Área Especial nº 7, pasa a denominarse Unidad de Actuación 1, ya que se prevé la apertura y urbanización de un nuevo vial, dicha Unidad de Actuación se deberá desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Se trataría de completar los sistemas infraestructurales a efectos de pavimentación, iluminación, abastecimiento de agua y conexión con la red general de saneamiento. No se considera prioritario el desarrollo de las mismas para el futuro urbanístico del Municipio.

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 de espacio urbano de los núcleos de la comarca.

No obstante, cuando se estime conveniente y el impacto que se produzca sea mínimo en los condicionantes aludidos, se plantea la modificación puntual a Alineaciones en zonas estratégicas para evitar puntos conflictivos o de embudo, con el fin de la optimización de su uso y la mejora de los nudos de acceso al núcleo. Al mismo tiempo, en las posibles zonas de ampliación, donde la ausencia de edificaciones aún permite que las medidas sean realmente eficaces, se establecen unas alineaciones que permitan unos viarios amplios y cómodos.

Como espacios libres o zonas verdes, se califican los ya existentes, que se consideran suficientes para dar respuesta a las necesidades de carácter municipal, al tiempo que se ubican en puntos adecuados dentro del tejido urbano.

A continuación se expone el listado de los equipamientos y espacios libres, existentes y propuestos, así como las superficies ocupadas.

Espacios Libres y Zonas Verdes

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PORCENTAJE (%) |
|------------------------------|------------------------------|----------------|
| Zonas verdes Plaza de España | 272,00 | 0,95 |
| Zona verde lateral río | 1.204,00 | 4,20 |
| Zonas verdes C/ Santa Teresa | 7,00 | 0,025 |
| Zona verde piscina municipal | 1.726,00 | 6,02 |
| Zonas verdes complejo depor. | 1.805,00 | 6,30 |
| Zonas verdes Av. Fray Pedro | 466,00 | 1,63 |
| Zonas verdes acceso norte | 482,00 | 1,68 |
| Parque infantil | 406,00 | 1,42 |
| Zonas verdes acceso sur | 2.872,00 | 10,02 |
| Parque peri urbano | 16.722,00 | 58,36 |
| Zonas verdes este localidad | 2.692,00 | 9,40 |
| TOTAL ESPACIOS | 28.654,00 | 100,00 |

Equipamientos

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PORCENTAJE (%) |
|-------------------------|------------------------------|----------------|
| Ayuntamiento | 141,00 | 0,91 |
| Complejo Deportivo | 5.385,00 | 34,86 |
| Centro de Salud | 422,00 | 2,73 |
| Colegio público | 2.358,00 | 15,26 |
| Iglesia parroquial | 975,00 | 6,31 |
| Residencia Tercera Edad | 4.105,00 | 26,58 |
| Hogar del jubilado | 79,00 | 0,51 |
| Correos | 109,00 | 0,74 |
| Telefónica | 194,00 | 1,25 |
| Polideportivo | 1.677,00 | 10,85 |
| TOTAL ESPACIOS | 15.445,00 | 100,00 |

6. SUELO URBANIZABLE

Debido al escaso desarrollo demográfico que presenta el municipio de Villarrín de Campos, las necesidades de suelo disminuyen considerablemente, como podemos comprobar en el punto correspondiente de la Memoria Informativa y Diagnóstico, referido a los datos que nos proporcionan los censos de población.

Por otra parte, teniendo en cuenta el censo de la edificación de los últimos años, comprobamos que el parque de viviendas disponibles ha experimentado una reducción del 21% entre los dos últimos censos, pasando de las 433 viviendas en 1991 a las 343 datadas en 2001.

Teniendo presente la pauta de crecimiento de la población y la evolución del parque de viviendas no se prevén elementos que puedan apuntar un cambio en la tendencia. A la vista de los datos estimados se comprueba que, se incluyen dentro de Suelo Urbano un número total de parcelas, actualmente vacantes de edificación, por lo que no se considera necesario la delimitación de nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

En las nuevas normas que se redactan, se mantienen los siguientes sectores de suelo urbanizable recogidos en las Normas existentes: S.A.U. 1, que pasa a llamarse Sector 1; y el S.A.U. 2, que se divide en dos sectores, pasándose a llamar Sector 2 y Sector 3.

El S.A.U. 3 cuenta con la práctica totalidad de los servicios por lo que en las nuevas Normas se ha considerado Suelo Urbano Consolidado.

Si en un futuro se clasificara nuevo suelo urbanizable, los sectores deberán garantizar las conexiones tanto con la trama urbana como con los sistemas generales, por lo que se establece como vinculantes las siguientes medidas que deberán desarrollarse en la correspondiente ficha de las ordenanzas y normas reguladoras.

1. Mantener la conexión principal con el núcleo urbano, de acuerdo con la documentación gráfica adjunta en los planos de ordenación y en las fichas
2. Garantizarse la conexión a los sistemas generales.
3. Establecer las cesiones mínimas de acuerdo con el Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León

| CALIFICACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | PORCENTAJE (%) |
|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| S.U. (s.o.d.). Sector 1 | 29.195,00 | 40,00 |
| S.U. (s.o.d.). Sector 2 | 23.446,00 | 32,11 |
| S.U. (s.o.d.). Sector 3 | 20.376,00 | 27,90 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE | 73.017,00 | 100,00 |

7. SUELO RÚSTICO CUANTIFICACIÓN

En las actuales normas urbanísticas el suelo rústico representa el 98,76% del suelo del término municipal, ocupando un área de 4.948 Ha., frente al 1,03% correspondiente a las 51,63 Ha. ocupadas por el Suelo Urbano y al 0,20 % correspondiente a las 10,20 Ha. ocupadas por el Suelo Urbanizable.

En las nuevas normas urbanísticas que se redactan el Suelo Rústico representa el 98,68% del suelo del término municipal, ocupando un área de 4.944 Ha., frente al 1,16% correspondiente a las 58,41 Ha. ocupadas por el Suelo Urbano y al 0,145 % correspondiente a las 7,3017 Ha. ocupadas por el Suelo Urbanizable.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS 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 distinguido dos clases principales Suelo Rústico:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. Suelo Rústico Común | S.R.C. |
| 2. Suelo Rústico con Protección | S.R.P. |

El **Suelo Rústico Común (S.R.C.)**, está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de la 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 como para ser incluido en la categoría de Protegido, pero cuyo valor no resulta despreciable.

Dentro del **Suelo Rústico con Protección (S.R.P.)**, se establecen los siguientes niveles, con arreglo a lo especificado en los artículos 35, 36, 37, 38, del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León:

- **Suelo Rústico con Protección Cultural (S.R.P.C)**, está constituido por los terrenos ocupados por los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o 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 o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal.

El régimen de usos aplicable será el mismo que el del Suelo Rústico del entorno que rodee a las citadas parcelas o ámbitos de influencia o, en su caso, al más restrictivo, condicionado a:

La valoración que haga la comisión Territorial de Patrimonio cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación.

Que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- **Suelo Rústico con Protección Infraestructuras (S.R.P.I)**, que, según lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, está constituido por los terrenos ocupados o afectados, o que vayan ser ocupados o afectados, por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo cuando no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como de sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

En este caso, lo dispuesto en el Reglamento se concreta en la Carretera Regional de Belver de los Montes a la Tabla,(ZA-702); Carretera provincial de Villalba y Carretera provincial de Manganeses de la Lampreana.

Dicha protección consiste en una franja de Afección de 30 m. de anchura a ambos lados desde las aristas exteriores de explanación y una franja de límite de la Edificación de 18m. de anchura a ambos lados desde la arista exterior de la calzada.

Las afecciones de Carreteras, se regulan en la Ley 25/1988 de Carreteras, de 29 de julio.

- **Suelo Rústico con Protección Natural (S.R.P.N)**

Se protegerá el suelo rústico natural del municipio de Villarrín de Campos y su anejo de acuerdo con lo establecido en el Art. 37 del R.U.C.yL,

Está constituido por el río Salado y el Arroyo Valdelafontana, puesto que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural, los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público Hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

También está constituido por la vía pecuaria, excepto las que ya formen parte del suelo urbano, debiendo cumplir la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo.

Además de regirse por el Art. 37 del R.U.C.yL, el Suelo Rústico con Protección Natural de Villarrín de Campos se regirá por lo especificado en el Anexo Cartográfico del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural de las Lagunas de Villafáfila, el cual clasifica el suelo rústico del Término Municipal de Villarrín de Campos, en Zonas de Reserva, Zonas de Reserva perimetral, Zonas de Uso limitado y Zonas de Uso Compatible A.

- Las **Zonas de Reserva**, esta zona corresponde al hábitat lagunar y perilagunar donde se pueden encontrar numerosa aves acuáticas de gran valor biológico. Esta zona comprende la superficie incluida dentro de una franja perimetral (denominada zona de reserva perimetral), donde se engloban las siguientes lagunas: Laguna de Barillos, Laguna Grande, Laguna de las Salinas, Laguna de la Rosa, Laguna de la Fuente, Laguna de Rua, Laguna de la Vega, Laguna Parva, Laguna Arbellina, Laguna de Villardón, Laguna de San Pedro y Salina Pequeña. Dicha superficie supera en 50,00 metros la línea que define la máxima inundación de la lámina de agua de dichas lagunas.
- Las **Zonas de Uso Limitado**, en general, son áreas sensibles que circundan la zona de Reserva y que se corresponden con los terrenos perilagunares.
- Las **Zonas de Uso Compatible A**, en general, son zonas que incluyen las áreas más alejadas del casco urbano y sus áreas de influencia. Se corresponden con zonas de mayor calidad paisajística y ecológica, donde es necesario minimizar los impactos sobre el medio y la fauna.
- **Suelo Rústico con Protección Especial (S.R.P.E)**, está constituido por los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por cualesquiera otras razones justificadas. En el caso de Villarrín de Campos, se califica como Suelo Rústico de Protección Especial, el Campo de Golf y las zonas inundables en un periodo de retorno de 500 años.

El conjunto de las áreas anteriormente descritas, aparecen recogidas en el correspondiente Plano de Ordenación 1.1.

Estas áreas se superponen a los distintos niveles de protección que se establecen y en ellas será de aplicación, además de lo dispuesto en las Normas, la legislación sectorial especificada.

Independientemente de los niveles de protección propuestos serán de aplicación las legislaciones sectoriales correspondientes.

8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CUADROS CARACTERÍSTICOS

De las 5.010 Ha. que tiene el término municipal de Villarrín de Campos, la propuesta de Ordenación que se formula en este documento se concreta de la siguiente forma:

| CLASE DE SUELO | CRITERIOS DE GESTIÓN | SUPERFICIES |
|---|---|-------------------|
| Suelo Urbano (m²) | Actuación Directa | 543.637,00 |
| | Actuaciones Aisladas de Urbanización (A.A.U.) | 22.116,00 |
| | Unidades de Actuación (UA) | 18.306,00 |
| Total Suelo Urbano (m²) | | 584.059,00 |
| Suelo Urbanizable (m²) | Sectores 1, 2 y 3 | 73.017,00 |
| Suelo Rústico (Ha.) | Común | 901,34 |
| | Protegido | 4.004,95 |
| Total Suelo Rústico (Ha.) | | 4.944,00 |
| Término municipal Completo (Ha.) | | 5.010,00 |

Del mismo modo, la propuesta de ordenación se puede cuantificar, respecto de sus Actuaciones Aisladas e integradas en Suelo Urbano y Urbanizable:

| AMBITO | SUP. EDIFICABLE | | SUP. TOTAL | VIV. TOTALES (aprox) | DENSIDAD FINAL (aprox) | DÉFICIT INFRAEST. |
|----------|-----------------|-----------|------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| | ZONA 1 | ZONA 2 | | | | |
| A.A.N..1 | 9.830,00 | | 9.830,00 | | | 1,2,3,y,4 |
| A.A.U.1 | | | 12.286,00 | | | 1,2,3,y,4 |
| U.A.1 | | 18.306,00 | 18.306,00 | | | 1,2,3,y,4 |
| SECTOR 1 | | 29.195,00 | 29.195,00 | 75 | 25,77 | URBANIZABLE |
| SECTOR 2 | | 23.446,00 | 23.446,00 | 60 | 25,6 | URBANIZABLE |
| SECTOR 3 | | 20.376,00 | 20.376,00 | 55 | 27,09 | URBANIZABLE |

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

Por lo tanto y en base de los datos anteriormente expuestos, según lo contenido en el artículo 20 del Reglamento 45/2009, de 9 de julio, de Urbanismo de Castilla y León, las nuevas Normas Urbanísticas de Villarrín de Campos clasifican el territorio en las siguientes categorías: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

De las 5.010 Ha. con las que cuenta el término municipal de Villarrín de Campos, la propuesta de ordenación que formulan las nueva normas es la siguiente:

| CLASE DE SUELO | CRITERIOS DE GESTIÓN | SUPERFICIE |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------|
| S.Urbano | Actuación directa | 543.637,00 m² |
| | Unidades de Actuación | 18.306,00 m² |
| | Actuaciones aisladas de Urbanización. | 22.116,00m² |
| S.Urbano | | 58,40 Ha |
| Suelo Urbanizable (s.o.d.) | Sector 1 | 29.195,00m² |
| | Sector 2 | 23.446,00m² |
| | Sector 3 | 20.376,00m² |
| S. Rústico | | 4.944,00 Ha |

9. CONJUNTOS HISTÓRICOS, BIENES INVENTARIADOS Y OTROS ÁMBITOS DECLARADOS COMO B.I.C.

DESCRIPCIÓN

Se han consultado las fichas de yacimientos del Inventario Arqueológico de Zamora correspondientes al municipio de Villarrín de Campos. Este trabajo se ha ido elaborando en sucesivas campañas de prospección desde mediados de los años 80 y constituye una herramienta indispensable a la hora de acercarse a la realidad arqueológica zamorana.

En concreto, el término municipal de Villarrín de Campos ha sido objeto de una campaña de prospección, la dirigida por Jesús del Val Recio entre los años 1984 y 1988. Posteriormente en los años 1988 y 1989, se realizó una campaña de prospección de autor desconocida. En el año 1999 se realiza una publicación de RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, E.; LARRÉN IZQUIERDO, H. y GARCÍA ROZAS, R. (1990): "Carta Arqueológica de Villarrín de Campos", *IEZFO*, Zamora: 56., para finalmente realizarse en el año 1999, bajo la dirección de J. C. Misiego Tejeda, la revisión de todo el Inventario arqueológico provincial (Strato, 1999). Debido a la antigüedad de las fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León y a que parte de ellas se elaboraron solamente como referencias bibliográficas, sin la debida comprobación en el campo, se ha tenido que efectuar una revisión y delimitación para su ubicación en la planimetría del presente trabajo.

Los yacimientos y hallazgos aislados inventariados en el término de Villarrín de Campos se reflejan en el siguiente cuadro:

| Nº ORDEN | NOMBRE DEL YACIMIENTO/ HALLAZGO AISLADO | Nº DE ORDEN | COORDENADAS | | ADSCRIPCIÓN CULTURAL |
|----------|--|----------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| | | | Geográficas | U.T.M. | |
| 1 | LAS ERMITAS | 49-268-0001-01 | 41°48'52" N 5°38'3" W | 4632611.033 N 281193.268 E | Romano Altoimperial Tardorromano Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Moderno Indeterminado |
| 2 | SAN PEDRO | 49-268-0001-02 | 41°48'30" N 5°38'28" W | 4631950.163 N 280595.514 E | Calcolítico Tardorromano |
| 3 | LOS VILLARES | 49-268-0001-03 | 41°45'50" N 5°39'49" W | 4627072.708 N 278573.232 E | Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Prehistórico Indeterminado |
| 4 | EL VILLARDÓN | 49-268-0001-04 | 41°48'36" N 5°38'14" W | 4632125.304 N 280924.283 E | Tardorromano Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Prehistórico Indeterminado |
| 5 | EL VILLAR | 49-268-0001-05 | 41°47'30" N 5°38'5" W | 4630083.168 N 281069.534 E | Romano Altoimperial Tardorromano Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Indeterminado |
| 6 | TRASDERIEGO | 49-268-0001-06 | 41°47'42" N 5°37'25" W | 4630425.049 N 282004.181 E | Bronce Antiguo Calcolítico |
| 7 | TERREDONDO | 49-268-0001-07 | 41°47'50" N 5°41'6" W | 4630829.423 N 276910.674 E | Indeterminado |
| 8 | SAN TIRSO- VALDEFONTANA | 49-268-0001-08 | 41°48'12" N 5°39'54" W | 4631456.261 N 278593.609 E | Tardorromano |
| 9 | POZUELOS / CAMINO DE MANGANESES | 49-268-0001-09 | 41°46'40" N 5°39'44" W | 4628611.372 N 278736.471 E | Tardorromano |
| 10 | LA MEMORIA | 49-268-0001-10 | 41°49'13" N 5°37'49" W | 4633248.874 N 281536.164 E | Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano |

| | | | | | |
|----|--------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------|---|
| 11 | LA FALORMIA | 49-268-0001-11 | 41°47'56'' N 5°39'54'' W | 4630950 N 278547 E | Romano Altoimperial Tardorromano Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Indeterminado |
| 12 | LAS ALAMEDAS | 49-268-0001-12 | 41°47'56'' N 5°39'17'' W | 4630936.298 N 279432.296 E | Altomedieval Plenomedieval Cristiano Bajomedieval Cristiano Indeterminado |
| 13 | PALOMARES | 49-268-0001-13 | 41°47'42'' N 5°37'25'' N | 4630425.049 N 282004.181 E | Contemporáneo |

Las zonas en las que se ha modificado la calificación del suelo de este municipio han requerido tareas de prospección de campo para la elaboración del informe de arqueología, si bien la fuente principal ha sido la consulta y supervisión de los yacimientos catalogados en el municipio e incluidos en el Inventario Arqueológico de Castilla y León para la provincia de Zamora, de cara a constatar su estado de conservación e indicarlo en las medidas de protección del entorno. En el transcurso de esas tareas de revisión se han corregido o completado los datos que no constaban en las fichas de los yacimientos.

Se trata, por tanto, de un total de trece enclaves arqueológicos. Estos lugares se reparten por el municipio. El desarrollo urbanístico de la localidad no parece que vaya a plantear afecciones a medio plazo en estos puntos.

Como ya se ha señalado en el capítulo precedente, hay yacimientos que se encuentran en el casco urbano y por tanto, en zonas destinadas a ámbito urbanizado o urbanizable en un futuro próximo. En ese caso los proyectos que se planteen serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, al efecto de señalar los estudios arqueológicos previos necesarios, en función de los cuales la Comisión determinará las investigaciones complementarias o las medidas correctoras oportunas que deban llevarse a cabo.

Para el resto de los yacimientos se debe conservar la caracterización como Suelo Rústico de Protección Cultural que contempla la legislación vigente. Idéntico procedimiento y nivel de protección se debe articular ahora para el situado en un ámbito más próximo al caserío, demarcando así las posibles áreas de ampliación del casco urbano.

Una vez revisados los enclaves se ha podido comprobar como no ha habido modificaciones sustanciales desde que se realizaron las fichas para el Inventario de Castilla y León, siendo su estado de conservación semejante desde esos días, al igual que ocurre con la información referente a ellos que no se ha actualizado.

VALORACIÓN Y JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LOS TRABAJOS ARQUEOLÓGICOS

La arqueóloga D.^a Pilar Ramos Fraile ha realizado los trabajos arqueológicos anexos a la redacción de las nuevas Normas Urbanísticas de Villarrín de Campos (Zamora). Se han efectuado durante el mes de septiembre de 2005 y se trata de un estudio destinado a incorporarse en la documentación de la normalización urbanística de esta localidad, y tal como prescribía la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, acompañándose para el informe sectorial a la comisión de patrimonio el mencionado informe arqueológico.

Al tratarse de un trabajo arqueológico destinado a la documentación que se debe integrar en la elaboración de las Normas Urbanísticas Municipales, se ha tenido en cuenta la necesidad de plantear una serie de medidas correctoras de cara a salvaguardar cualquier tipo de hallazgo, tanto arqueológico como patrimonial, que pudiese ser afectado por las remociones de tierra que, en el futuro, se realicen en los ámbitos de ampliación del suelo urbanizable de Villarrín de Campos.

Inicialmente, esta protección compete a los enclaves que no se localizan en suelo urbano y estarán, por tanto, sujetos a lo que se incluya más adelante en el apartado referido a la normativa arqueológica de aplicación en el punto dedicado al suelo urbanizable y, si se considerase necesario, a las grandes obras, debidamente diferenciadas de las infraestructuras, que ya cuentan con una normativa de protección propia. En efecto, las obras destinadas a infraestructura (carreteras, trenes, parques eólicos, infraestructuras agrarias e hidráulicas) están sometidas, de por sí, a Estudios de Impacto Ambiental, que tienen establecidos sus propios controles, en forma de prospecciones lineales y seguimientos, según contempla el artículo 54 de la vigente Ley de Patrimonio.

Estas labores de seguimiento tienen como finalidad evitar cualquier tipo de eventualidad no reconocida en las presentes tareas de documentación, especialmente en lo relativo a posibles evidencias soterradas. La vigilancia arqueológica, por tanto, debe ser la principal medida de corrección preventiva de carácter arqueológico que debe incluirse para cierto tipo de obras en los sectores de ampliación de suelo en las Normas Urbanísticas de Villarrín de Campos. Junto con esta medida básica, se deben tener en cuenta las medidas de protección directa sobre los enclaves arqueológicos y patrimoniales conocidos e inventariados. Estas formas de protección se deben atener a la legislación vigente.

NORMATIVA ARQUEOLÓGICA

En consonancia a los aspectos señalados anteriormente, se puede anexas a esta memoria una **normativa arqueológica** que permita actuar dentro de estas Normas Urbanísticas Municipales de Villarrín de Campos ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, tanto conocidas como de nueva aparición, siguiendo en todo momento la legislación vigente.

De este modo, se establecen siete apartados básicos en esta normativa de actuación, según el tipo de suelo de ubicación o el carácter del elemento arqueológico: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo Rústico con Protección Cultural, hallazgos aislados, obras de gran incidencia espacial y, por último, los hallazgos casuales.

1. Suelo Urbano

Para el caso de los yacimientos que se encuentran en Suelo Urbano, los proyectos que se planteen serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, al efecto de señalar los estudios arqueológicos previos necesarios, en función de los cuales la Comisión determinará las investigaciones complementarias o las medidas correctoras oportunas que deban llevarse a cabo. En este espacio se debe prestar atención especial a cuantos movimientos de tierra puedan afectar al subsuelo en áreas no removidas con anterioridad, caso de las calles o los solares en los que las anteriores construcciones no hayan incidido por debajo de la cota de la calle. Para ello será preciso notificar a las autoridades competentes cualquier hallazgo que en el transcurso de dichas obras se pudiera producir.

2. Suelo Urbanizable

Se localiza el yacimiento El Villar, situado entre los sectores nº 3 y nº 4. Los proyectos que se planteen serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, al efecto de señalar los estudios arqueológicos previos necesarios, en función de los cuales la Comisión determinará las investigaciones complementarias o las medidas correctoras oportunas que deban llevarse a cabo. En este espacio se debe prestar atención especial a cuantos movimientos de tierra puedan afectar al subsuelo. Para ello será preciso notificar a las autoridades competentes cualquier hallazgo que en el transcurso de dichas obras se pudiera producir y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

El resto de áreas delimitadas en el parcelario como suelo urbanizable se consideran por su propio carácter exentas de enclaves arqueológicos y patrimoniales reconocidos. Sin embargo, este hecho no garantiza con absoluta certeza su inexistencia, por lo que se deberían establecer una serie de medidas precautorias. Podría parecer excesivo, y sin duda lo es, plantear la obligatoriedad de proceder al seguimiento arqueológico de todos los espacios en los que se produzcan remociones de tierra dentro del terreno urbanizable. Sin embargo, y ante esta pretendida inseguridad, se plantea como necesario el seguimiento arqueológico de, al menos, aquellas intervenciones que afecten a un porcentaje amplio de la superficie, como por ejemplo la urbanización de los terrenos, para poder descartar la necesidad de ulteriores supervisiones sobre las parcelas individuales resultantes de dichas divisiones.

3. Suelo Rústico de Protección Cultural

Todos aquellos yacimientos que no tengan con anterioridad una clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable deben clasificarse como Suelo Rústico de Protección Cultural. En esta categoría cabe incluir todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal. En estos casos las actividades compatibles son las agropecuarias tradicionales (agricultura, ganadería). Cualquier proyecto que se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, al efecto de indicar los estudios arqueológicos previos necesarios que sea preciso ejecutar para que la Comisión establezca la viabilidad del proyecto y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

Dentro de esta categoría se incluirían los yacimientos indicados, conocidos e inventariados en el término municipal de Villarrín de Campos y aquellos otros que pudieran ser localizados con posterioridad a este trabajo, cualquiera que sea su forma de localización.

4. Bienes de Interés Cultural

En el caso de Villarrín de Campos actualmente no existe ningún bien de interés Cultural, si bien se desarrollará este apartado por si en un futuro se declarará alguno dentro del Termino municipal de Villarrín de Campos.

Los bienes muebles e inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (BIC) en cada una de las categorías que dicta la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León*, son: Monumento, Jardín Histórico, Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Conjunto Etnográfico o Vía Histórica, y tienen por tanto una protección especial.

La conservación y protección de estos elementos aparece reflejada en el Capítulo II de dicha ley, "Régimen de los Bienes de Interés Cultural", concretamente en sus artículos 41, 42, 43 y 44. Tanto los Bienes de Interés Cultural como los Bienes Inventariados (yacimientos arqueológicos) se rigen por los artículos 55, 56, 57 y 58 del Capítulo II de esta Ley de Patrimonio Cultural, en el que se regulan las actividades arqueológicas y su autorización.

Igualmente, los artículos 30 y 31 señalan que todas las obras que se realicen en el entorno delimitado como B.I.C. tienen que ser estudiadas y aprobadas por el organismo oficial competente en materia de Cultura, en esta ocasión la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, que dictaminará en su caso los trabajos a realizar.

5. Hallazgos aislados

En el caso de los hallazgos arqueológicos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos deberán hacerse con seguimiento efectuado por técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

6. Obras de gran incidencia espacial

Las obras de infraestructura civil promovidas por organismos estatales, regionales o provinciales cuentan en su planteamiento con estudios de Impacto Ambiental que incluyen las revisiones arqueológicas pertinentes. No es así en los casos en que la promoción corresponde a los propios órganos municipales o a promotores privados. Por ello, y sobre todo en el caso de intervenciones de gran impacto territorial, como es el caso de urbanizaciones, acometidas de agua o desagües, etc., se debe considerar en la presente normativa arqueológica la necesidad de tomar las pertinentes medidas de investigación y protección, con prospecciones preliminares, seguimiento arqueológico de las remociones de tierra y cuantas otras acciones se consideren oportunas de común acuerdo con los técnicos de la administración autonómica, quien ostenta las competencias en materia de Patrimonio Histórico por el Estatuto de Autonomía. Cualesquier actuación que se acometa en este sentido deberá contar con las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora.

7. Hallazgos casuales

En cualquier otro punto no contemplado en los dictámenes anteriores, se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Especialmente para este caso, es de aplicación el artículo 60 de la citada ley, en todos sus puntos. En el primero de ellos se contempla la descripción de lo que se considera hallazgo casual, en el segundo los casos de exclusión, en el tercero la obligatoriedad de comunicar el lugar y circunstancias del hallazgo a las autoridades competentes en materia de cultura, mientras que en el cuarto se desarrolla la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo casual, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente. El punto quinto expresa la prohibición de extraer los hallazgos de su lugar de localización, mientras que el sexto obliga a la aplicación de las normas del depósito legal.

La normativa arqueológica que permita actuar dentro de estas Normas Urbanísticas de Villarrín de Campos ante los hallazgos y evidencias arqueológicas, expuesta en las líneas anteriores, se resume de manera simplificada en la siguiente tabla:

| CALIFICACIÓN | YACIMIENTO/HALLAZGO AISLADO | NORMATIVA Y MEDIDAS A ADOPTAR |
|--|-----------------------------|--|
| 1º. Suelo Urbano | Palomares | 1. Los proyectos autorizables que se planteen deben ser <u>sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u> , al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales la Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas. |
| 2º. Suelo Urbanizable | El Villar | 1. Los proyectos autorizables que se planteen deben ser <u>sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u> , al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales la Comisión establecerá las medidas correctoras oportunas. |
| 3º. Suelo Rústico de Protección Cultural | Las Ermitas | 1. Las actividades compatibles son las agrícolas y ganaderas tradicionales. 2. Los proyectos que se planteen en estos lugares, con incidencia en los yacimientos, deben <u>someterse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u> , al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas. |
| | San Pedro | |
| | Los Villares | |
| | El Villardón | |
| | | |
| | Trasderiego | |
| | Terredondo | |
| | San Tirso-Valdefontana | |
| | Pozuelos | |
| | La Memoria | |
| | La Falormia | |
| | Las Alamedas | |
| Palomares | | |
| 4º. Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) | No existen actualmente | 1. Compatibles las labores agrícolas y ganaderas tradicionales. 2. Las obras que se realicen en el entorno delimitado como BIC tienen que ser estudiadas y aprobadas por el organismo oficial competente en materia de Cultura, en esta ocasión la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora, que dictaminará en su caso los trabajos a realizar. |

| CALIFICACIÓN | YACIMIENTO/HALLAZGO AISLADO | NORMATIVA Y MEDIDAS A ADOPTAR |
|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| 5°. Hallazgos Aislados | | <ol style="list-style-type: none"> 1. Son compatibles las labores agrícolas y ganaderas tradicionales. 2. Las obras que pudieran afectar al subsuelo deberán hacerse con <u>seguimiento efectuado por técnico arqueólogo</u>, debiendo ponerse el promotor previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Zamora. 3. <u>En función de los resultados del seguimiento se determinará la necesidad de establecer otro tipo de medidas correctoras</u>, siempre de acuerdo con las prescripciones determinadas por el Servicio Territorial de Cultura de Zamora y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León. |
| 6°. Obras de gran incidencia espacial | | <p>Se aconseja la toma de dos medidas primordiales al respecto de las intervenciones que supongan una cierta incidencia superficial y provengan de la promoción del mismo Ayuntamiento o de personas privadas, en función de sus características primordiales.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las obras para las que exista un planeamiento previo, deben contar, al igual que sucede en las obras de infraestructura civil, con un estudio arqueológico del territorio sobre el que se desarrollan, incluida la prospección arqueológica superficial del terreno. 2. En aquellos casos en los que no exista un planeamiento previo, se requerirá del seguimiento arqueológico de las obras de construcción, sobre todo en las fases de movimientos de tierra. |
| 7°. Hallazgos casuales | | <p>Para los hallazgos casuales se aplicará la legislación vigente, en particular el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En ella se contempla, primordialmente, la obligatoriedad de comunicar cualquier hallazgo histórico o patrimonial que se produzca a la administración competente, así como la prevención de paralizar las obras en que los hallazgos acontezcan de ser ese el caso.</p> |

Estas medidas, tanto de vigilancia a medio y largo plazo como de protección de los enclaves conocidos, deben ser tenidas en consideración por el Excmo. Ayuntamiento de Villarrín de Campos y por los propietarios de los terrenos donde se ubican. Es necesario establecer, por tanto, y como norma general la necesidad de comunicar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Zamora cualquier tipo de modificación prevista en cualquiera de las zonas analizadas en este informe, siendo dicho organismo el que dictamine en cada caso las actuaciones arqueológicas necesarias para la ejecución de los trabajos a realizar en estos espacios, así como el grado de protección que se determine en cada uno de estos enclaves.

Para finalizar esta memoria quedaría por señalar que todas las apreciaciones, propuestas y conclusiones establecidas en las páginas anteriores deben atenerse en todo momento a las directrices que determine la respectiva administración autonómica, con plenas competencias en Patrimonio Histórico-Artístico, Monumental y Arqueológico, en concreto el Servicio Territorial de Cultura de Zamora y la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.

10. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL MUNICIPIO DE VILLARRÍN DE CAMPOS

El objeto del presente Documento es la protección y conservación de los bienes incluidos que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, artísticos, culturales, ambientales, o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados.

El presente documento indica las normas de protección a las que deberán estar sometidos los elementos protegidos, que se integran en el Catálogo que aparece en el título VI de las Normas Urbanísticas, apareciendo en el anexo I contiene un inventario de los bienes a los que se hace referencia en el Título Sexto de las Ordenanzas y Normas, mediante el cual se instrumenta el objetivo de protección y conservación, a través de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier tipo de intervención sobre los bienes presentes en este Documento.

Los elementos a proteger que recoge el Catálogo, según marca el artículo 6.1.2 del citado Título Noveno de las Ordenanzas y Normas, se dividen en los siguientes grupos:

- a) Edificaciones y elementos urbanos.
- b) Yacimientos arqueológicos.
- c) Paisajes y elementos naturales.
- d) Vías de comunicación, infraestructuras y cauces públicos.

EDIFICACIONES Y ELEMENTOS URBANOS

Las normas de protección de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientales y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Resulta de aplicación la siguiente legislación sectorial:

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, (BOE de 29 de junio), su desarrollo en el Decreto 111/1986, de 10 de enero y el Reglamento de dicha ley 620/1987, de 10 de abril (BOE de 13 de mayo)
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Orden de 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, por la que se dictan las instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.
- Artículo 2º de Decreto 273/1994, de 1 diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

Se consideran tres niveles de protección:

1. Nivel ambiental

El nivel ambiental esta encaminado a proteger el ambiente de edificios o áreas edificadas, a través del establecimiento de normas destinadas al mantenimiento de tipologías e invariantes constructivos que determinan su imagen característica.

2. Nivel estructural

El nivel estructural protege la imagen exterior del edificio o elemento protegido, como elemento singular y conformador de la calle y por tanto de la fisonomía urbana.

3. Nivel integral

El nivel integral protege la totalidad del elemento, en cuanto a su imagen y concepción y distribución espacial.

Se podrán delimitar también zonas o áreas de influencia en las condiciones establecidas en el artículo 2.3.2 de las Ordenanzas y Normas. Las zonas de influencia de los edificios y conjuntos a los que se hace vendrán, en su caso, señalados en los Planos de Ordenación y en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Será recomendable la aprobación de las intervenciones a realizar, así como del diseño de las fachadas a construir en las zonas mencionadas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Las normas

particulares para la ejecución de obras en estas zonas se describen, en su caso, en las fichas correspondientes del Catálogo.

En los niveles Integral y Estructural se entiende protegida la parcela sobre la que se asienta el elemento inventariado, no permitiéndose segregaciones de la misma.

Se recomienda, para la aprobación de los proyectos sobre intervenciones en los edificios, conjuntos o elementos protegidos, informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá un ejemplar completo del proyecto con la documentación correspondiente. En atención a la protección establecida del patrimonio arquitectónico, el Ayuntamiento podrá aplicar medidas de exención o reducción de tasa, según los casos.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico español.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 571/63, de 14 de marzo de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y otras piezas similares de interés histórico artístico.
- Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden del 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León, por la que se dictan las instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico, debiendo notificarse de forma inmediata al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

Cualquier hallazgo susceptible de ser considerado yacimiento arqueológico, deberá notificarse de forma inmediata al Ayuntamiento y al Servicio Territorial de Cultura o al Organismo competente.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención.

Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como normas generales, se actuará según los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.
2. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.
3. En general, y fuera de los puntos catalogados, el Ayuntamiento informará al Servicio Territorial de Cultura, previamente a la concesión de Licencia, de las siguientes actuaciones para, en su caso, establecer las medidas oportunas:

- Apertura de caminos y viales.
- Grandes movimientos de tierra.
- Grandes roturaciones.
- En general cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Descubrimientos incluidos en la categoría de "hallazgo casual de elementos de interés arqueológico" tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3) y en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

Según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de patrimonio Cultural de Castilla y León, en la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a que se refieran puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos.

Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informe de la Conserjería competente en materia de Cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.

En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

11. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Según lo contenido en el artículo 49 del Reglamento 45/2009, de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, el instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar los plazos para cumplir los deberes urbanísticos a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

En base a ello, se establece un plazo de 10 años a partir de la entrada en vigor de las nuevas Normas Urbanísticas para el cumplimiento de los deberes que afectan a la Actuación Aislada de Urbanización y Normalización (A.A.U.1 y A.A.N.1), áreas que se encuentran perfectamente delimitadas y localizadas en el correspondiente Plano de Zonificación y Alineaciones de los Planos de Ordenación, de la documentación gráfica anexa.

Para los sectores de Suelo Urbanizable (Sector 1, Sector 2 y Sector 3), se establece el mismo plazo de 10 años. Quedando estos también definidos en los correspondientes planos de ordenación, así como en las fichas de las ordenanzas y normas reguladoras de las presentes Normas.

En caso de incumplimiento de los plazos establecidos se actuará en conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, a efectos de prórrogas, expropiación, venta forzosa, notificación y subrogación de potestades.

12. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Se ha realizado una primera consulta a los miembros de la corporación para comprobar que la documentación gráfica existente se adecuaba a la realidad física del entorno representado. Tras la consulta se han realizado las variaciones oportunas y se han subsanado los errores registrados.

Junto con la documentación que corresponde al documento para la aprobación inicial, que contiene, 2 volúmenes, un primero que contiene la memoria informativa y los correspondientes planos de información, y un segundo Volumen que contiene además la memoria vinculante, los planos de ordenación y las ordenanzas y normas generales, junto con el catálogo de elementos protegidos, se ha presentado a los miembros de la corporación un ejemplar de la propuesta de Ordenación, en formato rígido y en color, para su exposición al público para una mejor comprensión de la misma, que contiene la documentación gráfica de la propuesta de ordenación y un pequeño resumen de las ordenanzas reguladoras.

Zamora, Julio de 2012

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo: TEODORO CHILLÓN RAMOS
Arquitecto

13. EVALUACIÓN ECONÓMICA ORIENTATIVA

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Red de abastecimiento

El abastecimiento de agua se realiza por el sistema de red ramificada. A los efectos de valoración de las obras de ampliación de la red para servir a las áreas de nueva creación de las Actuación Aisladas de Urbanización y Normalización 1 (A.A.U.1 y A.A.N.1) así como para los sectores de Suelo Urbanizable (Sector 1, Sector 2 y Sector 3), estimándose los costes derivados de la excavación en zanja de terreno medio de 0,60 m. de ancho por 0,80 m. de profundidad, tubería de PVC, para presión de trabajo de 6 atm., y pozos de abastecimiento y llaves de paso marcadas en planos.

En el Plano de Ordenación correspondiente, 1.4.1, 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 en las páginas sucesivas.

En el caso del Suelo Urbanizable, los costes estimativos se han realizado en base a un coste de repercusión por m², ya que no se dispone de la ordenación Detallada.

Red de saneamiento

El saneamiento y alcantarillado necesario para que las Actuación Aisladas de Urbanización 1y Normalización 1 (A.A.U.1 y A.A.N.1), así como para los sectores de Suelo Urbanizable (Sector 1, Sector 2 y Sector 3), se estiman aproximadamente, así como la conexión a los sistemas generales existentes, en los puntos marcados a tal efecto en el Plano de Ordenación correspondiente, 1.4.1.

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 flojo de 0,80 m. de ancho por 2,00 m. de profundidad; tubería de PVC corrugada de 400 mm. de diámetro sobre solera de hormigón en masa de 15 cm. de espesor, recalces laterales hasta una altura de 50 cm sobre el tubo; pozos de registro y tapas de fundición de 60 cm de diámetro; sumideros de recogida de aguas pluviales y rejilla de fundición.

En el caso del Suelo Urbanizable, los costes estimativos se han realizado en base a un coste de repercusión por m², ya que no se dispone de la ordenación Detallada.

Red eléctrica y de alumbrado

La ampliación de la red eléctrica aparece reflejada en el correspondiente Plano de Ordenación, 1.4.2, partiendo de los puntos que se marcan, sirven los mismos criterios expuestos anteriormente.

A efectos de su valoración, se ha calculado: la excavación de las zanjas de 0,80 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 reflector de aluminio de alto rendimiento, montadas sobre columnas de 8m. de altura de clapa de acero galvanizado, con sus correspondientes cimentaciones y picas de puesta a tierra.

Red de telefonía

La red de telefonía se 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.

Dado que el Proyecto definitivo de Urbanización del área será el encargado de fijar el número definitivo y tipo de arquetas, pedestales, sección de canalizaciones, etc., tan sólo se ha previsto el tendido teórico de conductos de plástico y el correspondiente prisma de hormigón de protección.

Red viaria. Pavimentación

Las calles a pavimentar aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación correspondiente, 1.4.2.; a efectos de su valoración se considera la excavación en terreno medio para apertura de la caja, base de 15 cm de zorra artificial, pavimento de 20 cm. de espesor con hormigón en masa, vibrado, H-20 y acabado con textura superficial ranurada.

En las aceras se prevé la realización de bordillo prefabricado de hormigón y pavimento mediante hormigón ruleteado.

En el caso del Suelo Urbanizable, los costes estimativos se han realizado en base a un coste de repercusión por m², ya que no se dispone de la ordenación Detallada.

CAPÍTULO C01: MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.01 M³ EXCAV. TERRENO TRANS. CAJ. CALLES

M³ Excavación en terrenos de tránsito para apertura de caja en calles por medios mecánicos, incluso carga y transporte de productos sobrantes a vertedero.

| | | | | | | | |
|----------|---|----------|--|------|--------|----------|----------------|
| Sector 3 | 1 | 2113,00 | | 0,20 | 422,60 | | |
| Sector 2 | 1 | 1221,00 | | 0,20 | 244,20 | | |
| Sector 1 | 1 | 4406,00 | | 0,20 | 881,20 | | |
| A.A.U.1. | 1 | 2.857,00 | | 0,20 | 571,40 | | |
| A.A.U.2. | 1 | | | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 1.160,00 | | 0,20 | 232,00 | | |
| | | | | | | 2.351,40 | 7,71 18.129,29 |

1.02 M³ EXCAV. MECÁN. ZANJAS INSTAL. T.F.

M³ Excavación mecánica de zanjas para alojar instalaciones, en terreno de consistencia floja, i/posterior relleno y apisonado de tierra procedente de la excavación y p.p. de costes indirectos.

| | | | | | | | |
|--------------------------------|---|--------|------|------|--------|--------|------------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | 0,60 | 0,80 | 156,19 | | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | 0,60 | 0,80 | 100,32 | | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | 0,60 | 0,80 | 69,60 | | |
| A.A.U.1. | 1 | 337,95 | 0,60 | 0,80 | 162,21 | | |
| A.A.U.2. | | | | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | 0,60 | 0,80 | 69,60 | | |
| | | | | | | 557,92 | 9,29 5.183,07 |
| TOTAL CAPÍTULO C01..... | | | | | | | 23.312,36 |

CAPÍTULO C02: ABASTECIMIENTO

2.01 Ud VALVULA DE COMPUERTA PLATINA D=200 mm

Ud. Válvula de esfera metálica de D=200 mm., para presión de trabajo de 6 atmósferas, i/accesorios, colocada.

| | | | | | |
|---------------|---|--|---|-------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 3 | | 3 | | |
| Sector 2 | 2 | | 2 | | |
| Sector 1 | 1 | | 1 | | |
| A.A.U.1 | 3 | | 3 | | |
| A.A.U.2 | | | | | |
| A.A.U.3. | 1 | | 1 | | |
| | | | | 10,00 | 276,78 2.767,80 |

2.02 ML TUBERÍA PVC PRES. 160, 6 ATM

MI Tubería de PVC presión, junta elástica de D=160 mm., para presión de trabajo de 6 atmósferas, incluso p.p. de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., terminación de relleno con tierra procedente de excavación, según NTE-ISS-49, UNE 53113, ISO 161/1, DIN 80621..

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--------|----------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector3 | 1 | 325,40 | 325,40 | | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | 209,00 | | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | 145,00 | | |
| A.A.U.1. | 1 | 337,95 | 337,95 | | |
| A.A.U.2. | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | 145,00 | | |
| | | | | 1.162,35 | 19,19 22.305,49 |

2.03 Ud POZO DE REGISTRO D=80, H=1.60 M

Ud. Pozo de registro con anillos prefabricados de hormigón en masa con un diámetro interior de 80 cm., y una altura total de pozo de 1,6 m.

| | | | | | |
|---------------|---|--|---|-------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 7 | | 7 | | |
| Sector 2 | 4 | | 4 | | |
| Sector 1 | 3 | | 3 | | |
| A.A.U.1 | 7 | | 7 | | |
| A.A.U.2 | | | | | |
| A.A.U.3. | 3 | | 3 | | |
| | | | | 24,00 | 225,23 5.405,52 |

2.04 Ud ACOMETIDA DOMICILIARIA

Ud. Acometida domiciliaria a la red general de distribución con una longitud media de ocho metros, formada por tubería de polietileno de 32 mm y 10 Atm., brida de conexión, machón rosca, manguitos, T para dos derivaciones de 25mm., llaves de esfera y contador de 1" instalado en arqueta de fábrica de ladrillo macizo de 51x38x50 cm y 1/2 pie de espesor, recibido con mortero de cemento y arena de río 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, i/solera de hormigón HM-20, válvula antirretorno y tapa de fundición de registro.

| | | | | |
|--------------------------------|----|-------|--------|------------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 55 | 55 | | |
| Sector 2 | 60 | 60 | | |
| Sector 1 | 75 | 75 | | |
| A.A.U.1 | 25 | 25,00 | | |
| A.A.U.2 | 7 | 7,00 | | |
| A.A.U.3. | 18 | 18,00 | | |
| | | | 240,00 | 189,96 |
| | | | | 45.590,40 |
| TOTAL CAPÍTULO C02..... | | | | 76.069,21 |

CAPÍTULO C03: SANEAMIENTO**3.01 Ud POZO DE REGISTRO D=80, H=1.60 M**

Ud. Pozo de registro con anillos prefabricados de hormigón en masa con un diámetro interior de 80 cm., y una altura total de pozo de 1,6 m.

| | | | | | |
|---------------|---|---|---|-------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 7 | | 7 | | |
| Sector 2 | 4 | | 4 | | |
| Sector 1 | 3 | | 3 | | |
| A.A.U.1 | | 7 | 7 | | |
| A.A.U.2 | | | | | |
| A.A.U.3. | | 3 | 3 | | |
| | | | | 24,00 | 225,23 5.405,52 |

3.02 Ud SUMIDERO DE CALZADA 30X40

Ud. Sumidero de calzada de 30x40cm. de hormigón para desagüe de pluviales, incluso conexión a la red general de saneamiento

| | | | | | |
|---------------|---|---|---|----|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 7 | | 7 | | |
| Sector 2 | 4 | | 4 | | |
| Sector 1 | 3 | | 3 | | |
| A.A.U.1 | | 7 | 7 | | |
| A.A.U.2 | | | | | |
| A.A.U.3. | | 3 | 3 | | |
| | | | | 24 | 160,74 3.857,76 |

3.03 MI TUBERÍA PVC CORRUG. 400 MM

MI Tubería de PVC corrugada para saneamiento de 400 mm., de diámetro nominal, unión por junta elástica, color naranja, colocada sobre cama de arena, i/p.p. de piezas especiales según UNE 53332.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--------|----------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | 325,40 | | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | 209,00 | | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | 145,00 | | |
| A.A.U.1 | | 1 | 337,95 | 337,95 | |
| A.A.U.2 | | | | | |
| A.A.U.3. | | 1 | 145,00 | 145,00 | |
| | | | | 1.162,35 | 34,41 39.996,46 |

3.04 Ud ACOMET. DOMICILIARIA T.F.8m.

Ud. Acometida domiciliaria de saneamiento a la red general, hasta una longitud de 8 m., en terreno flojo, con rotura de pavimento por medio de compresor, excavación mecánica, tubo de PVC de D=200., relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, i/limpieza y transporte de tierras sobrantes a pie de carga.

| | | | | | |
|---------------|----|----|----|-----|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 55 | | 55 | | |
| Sector 2 | 60 | | 60 | | |
| Sector 1 | 75 | | 75 | | |
| A.A.U.1 | | 25 | 25 | | |
| A.A.U.2 | | 7 | 7 | | |
| A.A.U.3. | | 18 | 18 | | |
| | | | | 240 | 86,21 20.690,40 |

TOTAL CAPÍTULO C03..... 69.950,14

CAPÍTULO C04: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

4.01 MI CANALIZACIÓN DE 450x700 MM

MI Canalización de 450x700 mm, colocado.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--|---------|---------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | | 325,40 | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | | 209,00 | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| A.A.U.1 | 1 | 337,95 | | 337,95 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| | | | | | |
| | | | | 1161,95 | 8,51 9.888,19 |

4.02 MI LINEA SUBTERRANEA B.T. 3x95+1x50 Al.

MI Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Compañía hasta abonados, enterrada bajo acera, realizada con cables conductores de 3x95+1x50 mm². Al. RV 0,6/1 kV., formada por: conductores de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm., de ancho y 70 cm. De profundidad, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa cubrecables para protección mecánica, relleno con procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apisonada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera, incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalada, montaje y conexionado.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--|----------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | | 325,40 | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | | 209,00 | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| A.A.U.1 | 1 | 337,95 | | 337,95 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| | | | | | |
| | | | | 1.161,95 | 14,12 16.406,73 |

4.03 Ud ARQUETA PREFABRICADA DOMICILIARIA 45x45x60

Arqueta para canalización eléctrica fabricada en polipropileno reforzado, con o sin fondo, de medidas interiores 45x45x60 cm. Con tapa y marco de fundición incluidos, colocada sobre cama de arena de río de 10 cm. De espesor y p.p. de medios auxiliares, sin incluir la excavación ni el relleno perimetral exterior.

| | | | | | |
|---------------|----|--|--|--------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 55 | | | 55 | |
| Sector 2 | 60 | | | 60 | |
| Sector 1 | 75 | | | 75 | |
| A.A.U.1 | 25 | | | 25 | |
| A.A.U.2 | 7 | | | 7 | |
| A.A.U.3. | 18 | | | 18 | |
| | | | | | |
| | | | | 240,00 | 85,63 20.551,20 |

4.04 MI LINEA ALUMBRADO P.4 (1x10)+T.16 Cu. C/EXC.

Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x10)mm², con aislamiento tipo RV-0,6/1 Kw, incluso cable para red equipotencial tipo VV-750, canalizados bajo tubo de PVC de D=110 mm., en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--|--------|-----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | | 325,40 | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | | 209,00 | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| A.A.U.1 | 1 | 337,95 | | 337,95 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | | 145,00 | |
| | | | | | 1.162,35 |
| | | | | | 14,15 |
| | | | | | 16.447,25 |

4.05 Ud BACULO H=8 M, B=1,5 M.

Báculo de 8 m. de altura y 1,5 m. de brazo, compuesto por los siguientes elementos: báculo troncocónico de chapa de acero galvanizado según normativa existente, provisto de caja de conexión y protección, conductor interior para 0,6/1 Kv, pica de tierra, arqueta de paso y derivación de 0,40 cm de ancho, 0,40 cm. de largo y 0,60 cm. de profundidad, provista de cerco y tapa de hierro fundido, cimentación realizada con hormigón de 330 Kg de cemento/m³. de dosificación y pernos de anclaje, montado y conexionado.

| | | | | | |
|---------------|---|----|--|----|-----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 16 | | 16 | |
| Sector 2 | 1 | 10 | | 10 | |
| Sector 1 | 1 | 7 | | 7 | |
| A.A.U.1 | 1 | 17 | | 17 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 7 | | 7 | |
| | | | | | 57 |
| | | | | | 585,64 |
| | | | | | 33.381,48 |

4.06 Ud LUMINARIA

Ud Luminaria hermética IP-54, constituida por cuerpo de fundición de aluminio inyectado, reflectro con facetas 1640 de aluminio de alta pureza, abrillantado y anodizado, protector de policarbonato inyectado unido al cuerpo mediante una junta que garantiza su estanqueidad, placa de auxiliares con portalámparas E40 para lámpara tubular de V.S.A.P. de 100 w, con equipo de doble nivel, tipo Opalo de Socelec, o similar, instalada.

| | | | | | |
|---------------|---|----|--|----|----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 16 | | 16 | |
| Sector 2 | 1 | 10 | | 10 | |
| Sector 1 | 1 | 7 | | 7 | |
| A.A.U.1 | 1 | 17 | | 17 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 7 | | 7 | |
| | | | | | 57,00 |
| | | | | | 108,48 |
| | | | | | 6.183,36 |

TOTAL CAPÍTULO C04..... 102.858,21

CAPÍTULO C05: PAVIMENTACIÓN**5.01 M² COMPACTADO TIERRA SIN APORTE**

M². Compactación de tierras propias, con apisonadora vibrante de 6 Tm., en una tongada de hasta 30 cm. de espesor máximo, i/regado de las mismas y p.p. de costes indirectos.

| | | | | | |
|---------------|---|---------|----------|-----------|----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 2113,00 | | | |
| Sector 2 | 1 | 1221,00 | | | |
| Sector 1 | 1 | 4406,00 | | | |
| A.A.U.1. | | 1 | 2.857,00 | | |
| A.A.U.2. | | 1 | | | |
| A.A.U.3 | | 1 | 1.160,00 | | |
| | | | | 11.757,00 | 1,86 21.868,02 |

5.02 M³ HORMIGÓN H-20 COLOC. PAVIMENTO

M³ de hormigón de resistencia característica 20 N/mm² colocado en pavimento incluso encofrado, junta de dilatación formada por una tela asfáltica de 3mm de espesor, vibrado y preparación previa del terreno.

| | | | | | |
|---------------|---|---------|----------|----------|------------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 2113,00 | 0,20 | 422,60 | |
| Sector 2 | 1 | 1221,00 | 0,20 | 244,20 | |
| Sector 1 | 1 | 4406,00 | 0,20 | 881,20 | |
| A.A.U.1 | | 1 | 2.857,00 | 0,20 | 571,40 |
| A.A.U.2 | | 1 | | 0,20 | |
| A.A.U.3. | | 1 | 1.160,00 | 0,20 | 232,00 |
| | | | | 2.351,40 | 71,02 166.996,42 |

5.03 M² ACERA DE HORMIGON RULETEADO

M². Acera de hormigón ruleteado HM-20 N/mm². Tmáx. 40 mm. y 10 cm. de espesor, i/junta de dilatación.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--------|----------|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | 1,50 | 488,10 | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | 1,50 | 313,50 | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | 1,50 | 217,50 | |
| A.A.U.1. | | 1 | 337,95 | 1,50 | 507,00 |
| A.A.U.2. | | | | | |
| A.A.U.3 | | 1 | 145,00 | 1,50 | 217,50 |
| | | | | 1.743,60 | 11,01 19.197,03 |

5.04 MI BORDILLO HORM.RECTO 15x28 CM.

MI. Bordillo prefabricado de hormigón de 15x28 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm². Tmáx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.

| | | | | | |
|---------------|---|--------|--------|---------|----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | | |
| Sector 3 | 2 | 325,40 | | 650,80 | |
| Sector 2 | 2 | 209,00 | | 418,00 | |
| Sector 1 | 2 | 145,00 | | 290,00 | |
| A.A.U.1. | | 2 | 337,95 | 675,90 | |
| A.A.U.2. | | | | | |
| A.A.U.3 | | 2 | 145,00 | 290,00 | |
| | | | | 2324,70 | 8,63 20.062,16 |

TOTAL CAPÍTULO C05..... 228.123,63

CAPÍTULO C06: TELEFONÍA**6.01 Ud ARQUETA TIPO M TELEFONIA**

Ud. Arqueta tipo M con dos conductos D=40mm., para conducciones telefónicas, totalmente instalada.

| | | | | |
|---------------|---|--|---|---------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 7 | | 7 | |
| Sector | 4 | | 4 | |
| Sector 1 | 3 | | 3 | |
| A.A.U.1 | 7 | | 7 | |
| A.A.U.2 | | | | |
| A.A.U.3. | 3 | | 3 | |
| | | | | 24,00 |
| | | | | 28,88 |
| | | | | 693,12 |

6.02 Ud ARQUETA TIPO H TELEFONIA

Ud. Arqueta tipo H, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.

| | | | | |
|---------------|---|--|---|-----------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 4 | | 4 | |
| Sector 2 | 2 | | 2 | |
| Sector 1 | 2 | | 2 | |
| A.A.U.1 | 4 | | 4 | |
| A.A.U.2 | | | | |
| A.A.U.3. | 2 | | 2 | |
| | | | | 14 |
| | | | | 115,50 |
| | | | | 1.617,00 |

6.03 MI CANALIZ. 4PVC 63mm

Ml. Canalización telefónica con cuatro tubos de PVC de 63 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.

| | | | | |
|--------------------------------|---|--------|--------|------------------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 1 | 325,40 | 325,40 | |
| Sector 2 | 1 | 209,00 | 209,00 | |
| Sector 1 | 1 | 145,00 | 145,00 | |
| A.A.U.1 | 1 | 337,95 | 337,95 | |
| A.A.U.2 | 1 | | | |
| A.A.U.3 | 1 | 145,00 | 145,00 | |
| | | | | 1.162,35 |
| | | | | 9,32 |
| | | | | 10.833,10 |
| TOTAL CAPÍTULO C06..... | | | | 13.193,22 |

CAPÍTULO C07: JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

7.01 M³ TIERRA VEGETAL CRIBADA

M³. Suministro y extendido de tierra vegetal cribada, suministrada a granel.

| | | | | |
|---------------|---|----------|----------|----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 1 | 1.528,00 | 0,20 | 305,60 |
| Sector 2 | 1 | 1758,00 | 0,20 | 351,60 |
| Sector 1 | 1 | 2190,00 | 0,20 | 438,00 |
| | | | 1.095,20 | 9,06 |
| | | | | 9.922,51 |

7.02 M² CESPED SEMILLADO, SUPERF. MAYOR

M². Césped semillado con mezcla de Lolium, Agrostis, Festuca y Poa, incluso preparación del terreno, mantillo, siembra y riegos hasta la primera siega, en superficies mayores de 5.000 m².

| | | | | |
|---------------|---|----------|---------|----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 1 | 1.528,00 | | 1.528,00 |
| Sector 2 | 1 | 1758,00 | | 1758,00 |
| Sector 1 | 1 | 2190,00 | | 2190,00 |
| | | | 5476,00 | 1,24 |
| | | | | 6.790,24 |

7.03 Ud BANCO DE MADERA DE IROKO 140 CM

Ud. Suministro y colocación de banco de madera barnizada de 1,40 m de longitud, estructura y patas de fundición, asiento y respaldo cuvo con tablillas de madera de Iroko de 5 cm de ancho, totalmente colocado.

| | | | | |
|---------------|---|--|-------|----------|
| S.U. (s.o.d.) | | | | |
| Sector 3 | 7 | | | 7 |
| Sector 2 | 4 | | | 4 |
| Sector 1 | 3 | | | 3 |
| | | | 14,00 | 354,79 |
| | | | | 4.967,06 |

7.04 Ud FUENTE PARA BEBER EN FUNDICIÓN

Ud. Suministro y colocación de fuente para beber de 1,07 m. de altura y 0,38 m. de diámetro de pileta, en fundición de hierro, incluso anclaje, acometida y desagüe.

| | | | | |
|----------|---|--|------|----------|
| Sector 3 | 4 | | | 4 |
| Sector 2 | 2 | | | 2 |
| Sector 1 | 2 | | | 2 |
| | | | 8,00 | 949,27 |
| | | | | 7.594,16 |

7.05 Ud PAPELERA DE MADERA 30 L. CAPA

Ud. Suministro y colocación de papelera de madera, 30 l. de capacidad, con pie, incluido cimentación.

| | | | | |
|----------|---|--|------|--------|
| Sector 3 | 4 | | | 4 |
| Sector 2 | 2 | | | 2 |
| Sector 1 | 2 | | | 2 |
| | | | 8,00 | 114,39 |
| | | | | 915,12 |

TOTAL CAPÍTULO C07..... 30.189,09

TOTAL LISTADO..... 543.695,86

A continuación se reflejan los valores globales de los diferentes capítulos así como el total que representan las actuaciones contenidas en las nuevas Normas Urbanísticas Municipales de Villarrín de Campos:

| CAPÍTULOS | TOTAL |
|--------------------------------|--------------------|
| MOVIMIENTO DE TIERRAS | 23.312,36 € |
| ABASTECIMIENTO | 76.069,21 € |
| SANEAMIENTO | 69.950,14 € |
| ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO | 102.858,21 € |
| PAVIMENTACIÓN | 228.123,63 € |
| TELEFONÍA | 13.193,22 € |
| JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO | 30.189,09€ |
| TOTAL | 543.695,86€ |

FORMA DE FINANCIACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, con las especialidades establecidas según la clase y categoría de suelo.

Así mismo las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 199 a) del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León

A los efectos de ejecutar las actuaciones que contempla la ordenación comprendida en los documentos de las presentes Normas Urbanísticas, el Ayuntamiento 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.

En los últimos años, los presupuestos municipales se encuentran en torno a los 375.000,00 €, pudiendo ir desarrollando las actuaciones que sea capaz de soportar de año en año. 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, 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 los núcleos urbanos, electrificación y telefonía).

MECANISMOS DE GESTIÓN

Como ya se plantea en la Memoria Vinculante, 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, la Normas, en del Reglamento 45/2009 de 9 de julio de Urbanismo de Castilla y León, definen claramente la delimitación de las Actuaciones Aisladas de Urbanización, así como las Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado y en Suelo Urbanizable 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.

Así mismo se habilita la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con lo 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.

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 a dicho promotor en urbanizador.

ORDEN DE PRIORIDADES

Actuaciones previstas

En Suelo Urbano, las actuaciones previstas se concentran en los puntos enumerados anteriormente, que se resumen en una mejora generalizada de los servicios urbanos, al tiempo que se acometen las obras de urbanización del resto de las vías que propone el Planeamiento.

En el Suelo Rústico, las actuaciones previstas más destacables se centran principalmente en las medidas destinadas a la protección del patrimonio natural del municipio, dado su enclave en el espacio Natural de las Lagunas de Villafáfila, así como los yacimientos arqueológicos y las medidas que se establecen en el Título Sexto de las Ordenanzas, plasmado en el correspondiente plano de Ordenación 1.1.

Sistemas de actuación

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.
- La ejecución de las determinaciones de la Propuesta de Ordenación referida a la modificación de Alineaciones, posibilitando una mayor flexibilidad de la red viaria, sin llegar a perder las características esenciales de las localidades de esta comarca.
- El estricto respeto por las determinaciones contenidas en las Ordenanzas y Normas reguladora, para poder frenar el deterioro ambiental que sufre el patrimonio edificado del núcleo urbano de Villarrín de Campos.

ORIENTACIÓN 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 esfuerzo inversor del Ayuntamiento debería ir encaminado a la culminación de las infraestructuras propuestas en los planos de ordenación.

Por otra parte el Ayuntamiento de Villarrín de Campos deberá impulsar la potenciación de los recursos naturales, con el fin de aumentar paulatinamente la visita de turistas a la zona, proponiendo actividades y rutas alternativas que sirvan para que dichos turistas aumenten su estancia media en la zona, con el fin de aumentar los alojamientos en el municipio, lo cual incrementará tanto el sector servicios como el hostelero, con todo lo que ello conlleva para la economía de la localidad.

Se ha de contar con una actitud decidida a la hora de la concesión de licencias con relación a las obras que pudieran afectar a la rehabilitación y la conservación de las tipologías tradicionales de la zona, con vistas a fomentarlas y potenciarlas.

Zamora, Julio 2012

EL DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
Fdo: TEODORO CHILLÓN RAMOS
Arquitecto